

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Josef Kapik	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Susanne Aigner	ab 17:03 Uhr
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Felix Barton	
Stadtratsmitglied	Christoph Bräuer	
Stadtratsmitglied	Dietmar Eder	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	
Stadtratsmitglied	Dr. Wolfgang Krämer	ab 17:03 Uhr
Stadtratsmitglied	Daniel Längst	
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer	ab 17:03 Uhr
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Bernhard Schmähl	
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Stadtratsmitglied	Thomas Wagner	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Bettina Oestreich-Grau

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb, Ingrid Brekalo, Marcus Kinzel, Mathias Krutzenbichler, Helmut Wimmer, Elischa Grünauer, Noel Kress, Robert Drechsler, Jan-Michael Schmitz, Gerhard Rehrl, Vanessa Prechtl

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 21:06 Uhr

Aktenzeichen: 0241.6.0

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

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

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 30.09.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Jahresabschluss der Stadtwerke Freilassing für das Jahr 2019**
3. **Maßnahmenbeschluss: Umstellung auf Fernablesung der Wasser- und Wärmezähler**
4. **Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Freilassing (Wasserabgabesatzung - WAS -)**
5. **Neubau Bauhof: Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung**
6. **Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG); Antrag zur Errichtung einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung bestimmter nicht gefährlicher Abfälle auf den Grundstücken FlstNrn. 2054 und 2057, Ehamer Straße 1**
7. **Konkretisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts: Positionspapier für ein Bildungszentrum am Bahnhof**
8. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse" und Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof";
Beschluss einer Entwicklungsstudie als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**
9. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse" südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham;
a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;
b) Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung;
c) Beschluss zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

10. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof" südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße, westlich der Hermann-Löns-Straße einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule;**
 - a) **Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;**
 - b) **Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung;**
 - c) **Beschluss zur Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
11. **Erlass einer Satzung zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse"**
12. **Erlass einer Satzung zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**
13. **Informationen und Anfragen**
 - 13.1 **weitere Vorgehensweise Badylon**
 - 13.2 **Unterstützung von Unternehmen, insbesondere Gastronomiebetriebe, während des Lockdowns**
 - 13.3 **Absage des jährlichen Seniorennachmittags**
 - 13.4 **Parkplatzsituation in der Tiefgarage Hauptstraße**
 - 13.5 **Verwertung des städtischen Holzes**
 - 13.6 **Darstellung des Skulpturenwegs am Badylon auf der Homepage der Stadt Freilassing**
 - 13.7 **Corona-Teststation in Freilassing**
 - 13.8 **Vorgehensweise zum Schulbetrieb**
 - 13.9 **barrierefreie Toilettenanlage in der Innenstadt**

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 Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Stadtrates, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 21 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA **21 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Beratung und Beschlussfassung:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 30.09.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 30.09.2020 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA **21 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

2. Jahresabschluss der Stadtwerke Freilassing für das Jahr 2019

Stadtratsmitglied Aigner kommt um 17:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 22 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Maushammer kommt um 17:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 23 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Dr. Krämer kommt um 17:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 24 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Jahresabschluss 2019 wurde den Stadtratsmitgliedern am 14.10.2020 über das Ratsinformationssystem übermittelt (**Anlage 1 zu TOP 2**).

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Bei den Stadtwerken mit den Betriebszweigen Wasserversorgung und Wärmeversorgung handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art, der beim Finanzamt unter Steuernummer 163/114/70144 geführt wird. Die Betriebszweige können mit steuerlicher Wirkung zusammengefasst werden.

Nach dem Jahresabschluss 2019 (im Vergleich zum Vorjahr) war folgendes Ergebnis zu verzeichnen:

	Jahr 2019 EUR	Jahr 2018 EUR
Wasserversorgung	-210.776,23	-229.595,93
Fernwärmeversorgung	<u>-68.487,87</u>	<u>20.196,59</u>
	-279.264,10	-209.399,34
Finanzerträge	<u>723,69</u>	<u>669,70</u>
	<u><u>-278.540,41</u></u>	<u><u>-208.729,64</u></u>

Aufgrund des Fehlens der Gewinnerzielungsabsicht besteht keine Gewerbesteuerpflicht.

Die Umsatzsteuererklärung auch für alle Umsätze der Stadtwerke wird nach der Bereitstellung durch die kaufm. Abteilung von der Stadtkämmerei erstellt.

Aus der anteiligen Benutzung des Rathauses und des Bauhofes kann anteilig ein Vorsteuerabzug erfolgen.

Für die Stadtwerke wurde gesondert eine Abstimmung der steuerpflichtigen Umsätze vorgenommen.

Die Vermögens- und Finanzlage wurde im Lagebericht erläutert. Danach ergibt sich ein Eigenkapitalanteil von 39 %. Aus der Selbstfinanzierung ist kein Spielraum verblieben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Die Betriebsergebnisse wurden in einer gesonderten Erfolgsübersicht ermittelt.

	Wasserwerk TEUR	Fernwärme TEUR	Stadtwerke TEUR
2011	-14,5	-37,7	-52,2
2012	41,5	6,6	48,1
2013	75,7	5,1	80,8
2014	48,6	55,0	103,6
2015	20,4	-13,6	6,8
2016	50,4	21,8	72,2
2017	33,3	78,2	111,5
2018	-228,9	20,2	-208,7
2019	-210,0	-68,5	-278,5

Im Gremium wird aufgeführt, dass das negative Ergebnis aufgrund der Sanierung des Hochbehälters entstanden sei und es wird nachgefragt, wie dies wieder ausgeglichen werden soll.

Frau Brekalo erklärt, dass deshalb die Wassergebühren auf 1,24 € erhöht würden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

3. Maßnahmenbeschluss: Umstellung auf Fernablesung der Wasser- und Wärmezähler

Wie in der Werkausschuss-Sitzung am 30.07.2020 bekanntgegeben wurde, ist es das Ziel der Stadtwerke eine flächendeckende Ablesung der Wasser- und Wärmezähler mittels Funkübertrag (Lorawan) im Stadtgebiet zu erzielen. Nach Ende des Probebetriebes werden Anfang 2021 weitere elektronische Wasserzähler im Rahmen der Einhaltung des Eichgesetzes im Netz verbaut.

Die Vorteile wurden in der letzten Werkausschuss-Sitzung erläutert:

- Kein Kontakt mit Kunden (aktuell Corona)
- Keine Terminvereinbarungen
- Der Kunde muss nicht zu Hause sein, bzw. Ablesekarte ausfüllen
- Weniger Aufwand für die Mitarbeiter in der Ablesezeit

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

- Früherkennung von Rohrbrüchen und Trockenläufen
- Weniger Aufwand bei Eichzeitverlängerung
(Verlängerung auf 12 Jahre)

Zudem hat jeder Abnehmer die Möglichkeit die Funkauslesung abzulehnen. Es werden alle Abnehmer schriftlich informiert. In diesem Fall ist jeder Abnehmer dazu verpflichtet, den Ablesestand eigenständig an die Stadtwerke zu übermitteln.

Für den in 2020 vorgesehenen Probebetrieb sind im Wirtschaftsplan 2020 insgesamt 12.200 Euro veranschlagt.

Um keine zusätzlichen Funksender aufstellen zu müssen, wird in Freilassing eine bestehende Infrastruktur zur Übertragung der Funksignale benutzt. Wenn der Probebetrieb der Funkzähler erfolgreich ist, würden wir mit der Umsetzung im Jahr 2021 beginnen. Durch dieses bereits bestehende Funknetz werden wir die veranschlagten Kosten für dieses Jahr deutlich unterschreiten. Die für den Probebetrieb angeschafften Komponenten werden auch für den Echtbetrieb benötigt.

Für den Testbetrieb würden im heurigen Jahr ca. anfallen:	7.250 Euro
Im Jahr 2021 werden Mehrkosten von ca. veranschlagt:	60.000 Euro

Für die Jahre 2022 - 2025 würden nochmals Mehrkosten von ca. 80.000 Euro insgesamt anfallen.

Die Kosten für die Umstellung auf Funkzähler sind bereits in der letzten Kalkulation der Wassergebühren berücksichtigt.

Da die Zähler nach Ablauf der Eichfrist ohnehin gewechselt werden müssen und durch die neuen elektronischen Zähler die Möglichkeit besteht eine Eichzeitverlängerung mit weniger Aufwand zu bekommen, als bei analogen Zählern, können wir auf lange Sicht mit Einsparungen rechnen.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Umstellung nach den geplanten fünf Jahren dann tatsächlich abgeschlossen sei und inwieweit Mehrkosten entstehen würden.

Herr Kinzel erklärt, dass ein elektronischer Funkzähler im Vergleich zu den jetzigen Zählern ca. 20 € teurer sei. Die Zähler werden nach und nach ausgetauscht, aber erst, wenn die Eichzeit ausgelaufen sei.

Im Gremium wird betont, dass den Bürgern Bescheid gegeben werden sollte, wann eine digitale Ablesung der Zähler erfolgt, damit der Zählerstand auch überprüft werden könne.

Herr Kinzel führt auf, dass eine Ablesung des Zählers durch den Bürger jederzeit möglich sei und somit der Stand auch selbständig kontrolliert werden könne.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wo der Probetrieb stattfinden soll.

Herr Kinzel erklärt, dass der Probetrieb zunächst in städtischen Gebäuden durchgeführt werden soll.

Im Gremium wird die Umstellung positiv gesehen. Es sei aber auch gut, dass die Option zum selbständigen Ablesen weiterhin möglich sein wird.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Maßnahme zum Probetrieb 2020 und bei erfolgreichem Probetrieb die Umstellung auf elektronische Funkzähler ab 2021 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

4. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Freilassing (Wasserabgabesatzung - WAS -)

Mit der Änderung des Art. 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung wurden die Gemeinden ermächtigt, den Einsatz elektronischer Wasserzähler mit Funkmodul durch Satzung zu regeln. Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hat das Muster für eine gemeindliche Wasserabgabesatzung an diese Gesetzesänderung angepasst.

Aufgrund der Umstellung auf Fernablesung in der Stadt Freilassing (vorheriger Tagesordnungspunkt) ist eine entsprechende Änderung der Wasserabgabesatzung zu erlassen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, folgende Satzung zu erlassen:

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Freilassing (Wasserabgabesatzung - WAS -)

Vom

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 2 bis Abs. 4 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Freilassing folgende

Satzung:

§ 1

Die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Freilassing (Wasserabgabebesatzung -WAS-) vom 23.10.2015, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. 43 vom 27.10.2015, Bek.-Nr. 2, geändert durch Satzung vom 15.03.2016, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. 12 vom 22.03.2016, Bek.-Nr. 3, wird wie folgt geändert:

1. Im Einleitungssatz vor § 1 wird die Angabe „Abs. 2 und Abs. 3“ durch die Angabe „Abs. 2 bis 4“ ersetzt.
2. Nach § 19 wird folgender § 19a eingefügt:

„§ 19a

Besondere Regelungen bezüglich des Einsatzes und Betriebs elektronischer Wasserzähler

- (1) Die Stadt setzt nach Maßgabe des Art. 24 Abs. 4 Satz 2 bis 7 GO elektronische Wasserzähler mit oder ohne Funkmodul ein und betreibt diese.
- (2) Nach Art. 24 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 2 GO gespeicherte oder ausgelesene personenbezogene Daten sind zu löschen, soweit sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr benötigt werden. Die im Wasserzähler vor Ort gespeicherten personenbezogenen Daten sind spätestens nach zwei Jahren zu löschen, die ausgelesenen personenbezogenen Daten spätestens nach fünf Jahren.
- (3) Elektronische Wasserzähler, die ohne Verwendung der Funkfunktion betrieben werden, werden von einem Beauftragten der Stadt möglichst in gleichen Zeitabständen oder auf Verlangen der Stadt vom Grundstückseigentümer oder Gebührensschuldner selbst ausgelesen. Ihre Auslesung vor Ort erfolgt nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Wasserzähler leicht zugänglich sind.“

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freilassing, den

Stadt Freilassing

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

JA **24 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

5. Neubau Bauhof: Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung

Vorgeschichte bestehender Bauhof

Seit über 18 Jahren ist der Neubau eines Bauhofs in der Finanzplanung. Die Investitionsentscheidung ist oftmals an der Priorität gescheitert, d.h. andere Maßnahmen erhielten den Vorzug.

Der Bauhof wird zentral von der Pilgrimstraße aus organisiert. Lager und Materialvorhalteflächen befinden sich am Petersweg, an der Montagehalle und in Kesselpoint. Durch die dezentralen Lagerflächen sind die Arbeitsabläufe überwiegend suboptimal.

Die Unterhaltsmaßnahmen im Bereich Bautechnik, Bausubstanz und Ausstattung, sowie der Anlagentechnik, wie Heizung, Lüftung, Sanitärbereich sowie die Werkstätten und deren Maschinenausstattung wurden in den letzten Jahren immer wieder auf das Minimum beschränkt. Die Reduzierung der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen basierte meist auf der Annahme, dass die Neubauentscheidung bald umgesetzt werde.

Im Jahr 2016 wurden verschiedene Überprüfungen z.B. durch das Gewerbeaufsichtsamt und das Landratsamt durchgeführt. Die bisherige Argumentation, dass die Vorbereitungen für einen Neubau im Gange sind und mittelfristig der Neubau erstellt wird, hat die vorhandenen Mängel im Bereich Brandschutz und Arbeitsschutz bisher kompensieren können.

Ortstermine und Besichtigungen – Entscheidung zur Grundstücksgröße

Mitarbeiter des Bauhofs und der Stadtwerke haben bereits vor 2012 mehrere Bauhöfe in der Umgebung bis München besucht. Gemeinsam mit Vertretern des Stadtrats wurde der Bauhof in Simbach im Jahr 2013 besucht.

in einer groben Darstellung der Grundrisse vorgelegt und mit den Beteiligten des Bauhofs und der Stadtwerke diskutiert.

In dem städtebaulichen Konzept wird das Grundstück vom Aumühlweg in östlicher Richtung erschlossen. Die Gebäude sind um einen Innenhof orientiert angeordnet. Der Schwerlastverkehr für Anlieferungen kann sowohl im Innenhof wie auch um die Gebäude fahren, um eine Bedienung der Freilagerflächen zu ermöglichen.

Dieses Konzept wurde auch den Ausschreibungsunterlagen für die Vergabe der Planungsleistungen beigelegt.

Aktueller Sachstand neuer Bauhof

Am 21. Nov. 2018 wurde ein Termin mit allen beteiligten Personen aus der Stadtverwaltung einberufen (techn. Bauamt, Bauhof, Stadtwerke, Bauverwaltung, Kämmerei und Hauptamt) und der letzte Beschluss aus dem Stadtrat vom 25. Sept. 2017 aufgearbeitet.

Die Empfehlung zur **weiteren Vorgehensweise aus dem Stadtrat vom 25.**

September 2017 lautete wie folgt, in blau sind die Festlegungen aus dem Gremium von Nov. 2018 notiert:

„Im Bauhof gibt es betriebliche und bauliche Mängel, die einen Handlungsbedarf einfordern. Die baulichen und brandschutztechnischen, sowie sicherheitstechnischen Mängel konnten bisher durch die in Aussichtstellung eines Neubaus im Griff gehalten werden. Es sollte eine Entscheidung zur Umsetzung getroffen werden.

Um das Projekt Bauhof weiter zu verfolgen sollten folgende Punkte vorbereitet werden:

- *Klärung der Notwendigkeit eines Wertstoffhofes/Recyclingbereichs → bleibt weiterhin im Industriegebiet, Fa. Plutschacher; das ausgewählte Grundstück nördlich der Kläranlage hat nicht die ausreichende Größe für einen Bauhof und Wertstoffhof*
- *Ggf. Klärung der Notwendigkeit von Lagermöglichkeiten für das Heimatmuseum → dies zählt nicht zu den Kernaufgaben des städt. Bauhofs wird nicht weiterverfolgt.*
- *Klärung der haushaltsrechtlichen Betrachtung von Lagermöglichkeiten (Räumen) für Bereiche außerhalb der Kernaufgaben des Bauhofs z.B. Fundräder, Weihnachtshütten, Abfall, ggf. Heimatmuseum, Schützen usw. → Abfall bei Landkreis, Weihnachtshütten, div. Veranstaltungen, Fundräder zählt nicht zu den Kernaufgaben, werden jedoch vorerst mitaufgenommen*
- *Klärung der möglichen Synergien im Bereich Energieversorgung – Biomassekessel Energieverbund → jetziger Standort optimal für Synergienutzung, die aktuelle Planung sieht die Energieversorgung komplett über den Energieverbund der Stadt Freilassing (enver) vor*

- *Beauftragung eines Büros für die Änderung des Flächennutzungsplanes
→ In Arbeit*
- *Ggf. Aufstellen eines Aufstellungsbeschlusses mit anschließendem
Bauleitplanverfahren → im SR vom 21.1.2019 beschlossen*
- *Immissionsschutzgutachten für den Betrieb in Verbindung mit der
städtebaulichen Untersuchung → Immissionsschutzgutachten im Rahmen
des Bauleitplanverfahrens in Bearbeitung*

Die Nutzer, d.h. in Vertretung der Bauhofleiter und der Leiter der Stadtwerke wurden im Mai 2017 aufgefordert eine Betriebsbeschreibung als Grundlage für die Immissionsschutzberechnungen und die zu erwartenden betrieblichen Belastungen zu verfassen.“ → diese wurde von Bauhof und Stadtwerke vorgelegt

Des Weiteren wurde in der internen Besprechung vom 21.11.2018 festgelegt, einen **Projektsteuerer** zur Beratung und **Begleitung eines Vergabeverfahrens** nach VgV zu beauftragen. Dieser wurde auch im **HFKA vom 07.01.2019 per Beschluss beauftragt.**

Über die externe Projektsteuerung wurde das Vergabeverfahren betreut und es standen im Sommer 2019 die Planer fest. Diese wurden dann durch die SR-Sitzungen vom 15.7. bzw. 29.7.2019 beauftragt.

Projektstart mit den Planern war am 18.09.2019. Seit einem Jahr wurde nun gemeinsam mit den Nutzern und den Mitarbeitern des techn. Bauamtes geplant. Am 09.01.2020 gab es bereits einen ersten Zwischenstand der Vorplanung als Information im HFKA.

Heute präsentieren wir Ihnen die

- abgeschlossene **Vorentwurfsplanung**
- sowie die geschätzten **Kosten**

Allgemeine Information über Leistungsphasen

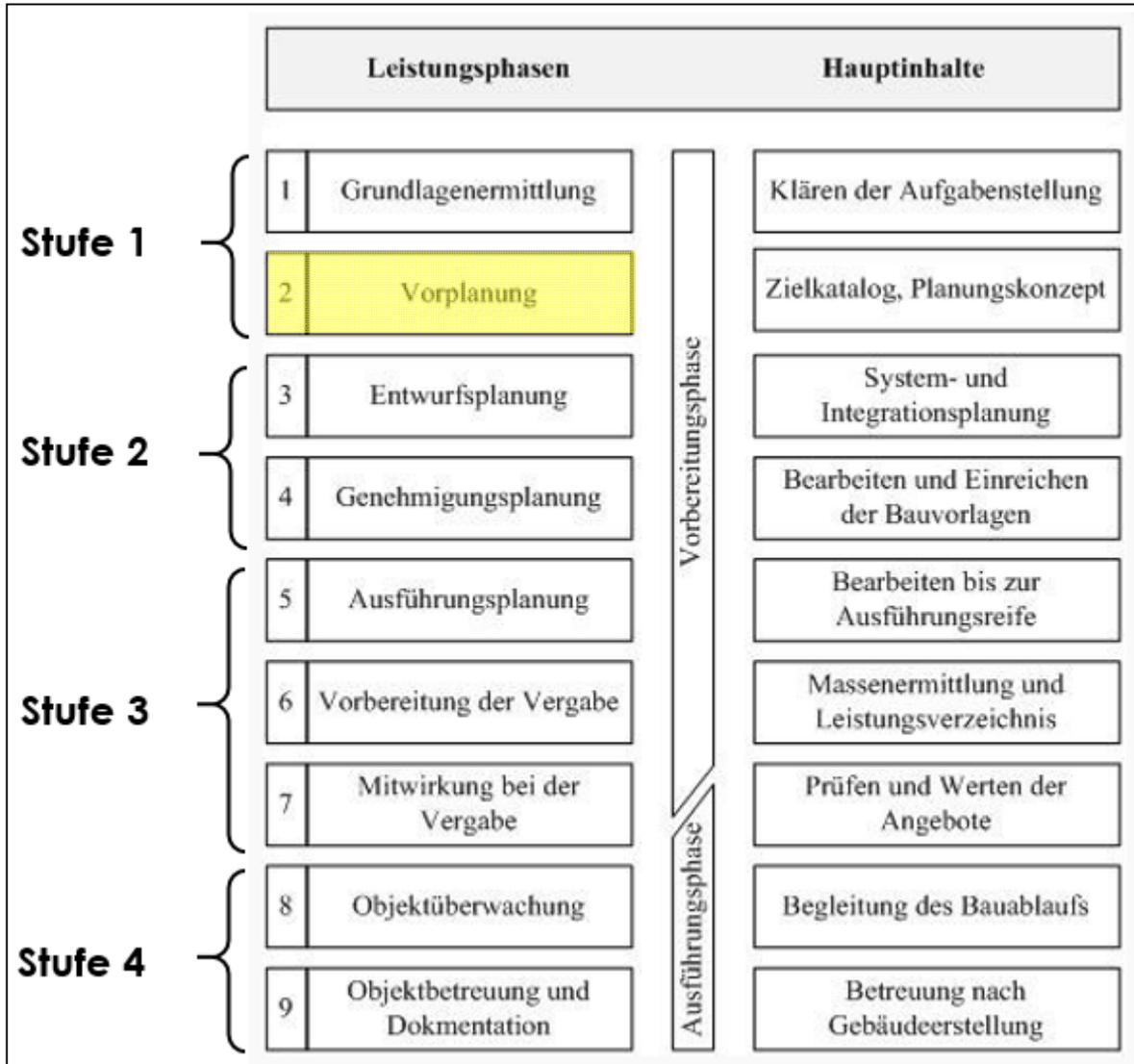


Abbildung 2: Leistungsphasen nach HOAI

Abgeschlossene Vorentwurfsplanung LP2

(Anlagen 2, 3a-g zu TOP 5)

Erläuterung durch Architekturbüro kplan, Raumprogramm, Qualitäten und geplante Ausführung, Varianten Fassaden etc.

Kostenschätzung (alle Werte in € brutto)

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenschätzung (LP2) 30.09.2020
KG 200	Herrichten und Erschließen	215.000,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	5.537.000,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.669.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	1.872.000,00€
KG 600	Ausstattungen	607.000,00 €
Σ 200 bis 600		10.900.000,00 €
KG 700	Nebenkosten (28% von KG 200-600)	3.052.000,00 €
Gesamt		13.952.000,00€

Der neue Bauhof und Stadtwerke kosten somit nach jetziger **Kostenschätzung 13,95 Mio € brutto**.

Eine Aufteilung wird nach folgenden Bereichen getroffen:

- Bauhof (BH)
- Stadtwerke (SW)
- Zusätzliche Aufgaben, die dem Bauhof aktuell zugeteilt sind (ZA)

Demnach entfallen auf diese drei Bereiche folgende Kosten in € brutto: **(Anlage 4 zu TOP 5)**

Die Planer werden mit der Entwurfsplanung fortfahren und mit deren Abschluss auch eine Kostenberechnung vorlegen. Dies ist dann die Grundlage für den Maßnahmenbeschluss.

Mögliche Nachnutzung der bestehenden Immobilie und der Fläche des aktuellen Bauhofs

Hier wird vorerst einmal auf die Information im SR vom 13.11.2017 über das aktuelle Planungsrecht im Bereich Pilgrimstraße 12 verwiesen.

Hier wurde folgende Information gegeben: „Der Bebauungsplan setzt Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof als Nutzung fest. Eine entsprechende Nachnutzung der bestehenden Immobilien bzw. eine mögliche Nachfolgenutzung der Flächen ist dementsprechend planungsrechtlich nur als Bauhof zulässig.“

Um die Immobilien bzw. die Flächen des Bauhofes einer anderweitigen Nachfolgenutzung als einem Bauhof zuzuführen, ist eine Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK) sieht im Bereich des aktuellen Bauhofstandortes eine Umnutzung vor.“

Hier **(Anlage 5 zu TOP 5)** eine städtebauliche Studie zum jetzigen Bauhofgrundstück mit Stand vom 13.10.2020.

Wie aus der Studie ersichtlich, könnte eine mögliche Nachnutzung mit Wohnbebauung sein. Dazu bedarf es allerdings einer Bebauungsplanänderung. Diese würde zeitlich nach Inbetriebnahme des Bauhofes stattfinden können, voraussichtlich Mitte 2023.

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt im Anschluss an den Sachvortrag **Herrn Brücklmeier** und **Frau Dick** von der kplan AG, die anhand einer Präsentation **(Anlage 2 zu TOP 5)** die Vorentwurfsplanung detailliert vorstellen.

Im Gremium wird hinterfragt, warum im Obergeschoss eine Verbindung zwischen den Verwaltungstrakten vorgesehen sei.

Frau Dick antwortet, dass dadurch eine saubere Trennung zwischen Besuchern und interner Abwicklung erreicht werden soll.

Daraufhin wird nachgefragt, wie viele Besucher es beim Bauhof geben würde und ob diese Trennung tatsächlich notwendig sei.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass angedacht sei, einzelne Räumlichkeiten dann auch für die regelmäßigen betriebsärztlichen Untersuchungen zu nutzen. Beim Bauhof wird der Besucherandrang nicht allzu groß sein, aber bei den Stadtwerken müsse der Parteienverkehr abgewickelt werden können.

Im Gremium wird sich danach erkundigt, ob bei den Silos ein Lärmschutz in Hinblick auf die benachbarten Wohngebäude miteingeplant sei.

Frau Dick erklärt, dass die Silos nicht freistehen, sondern von Wänden umgeben würden und in Richtung der Wohnbebauung eine geschlossene Fassade angedacht sei.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass es sich um die Vorentwurfsplanung handeln würde und die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben dann im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt werden müssten.

Seitens des Gremiums sei es fraglich, ob tatsächlich so viele Besprechungsräume notwendig seien. Es wird nachgefragt, warum im Erdgeschoss drei Toilettenanlagen vorgesehen seien und darauf hingewiesen, dass eine Anlage von außen betretbar sein sollte. Außerdem wird die Frage gestellt, warum zwischen den einzelnen Werkstätten keine Verbindungstüren vorgesehen seien und wo im Obergeschoss ein zweiter Fluchtweg sei.

Frau Dick erklärt, dass eine Toilette für die Verwaltung gedacht sei und die beiden anderen mit den Umkleiden verbunden seien. Als zweiten Fluchtweg im Obergeschoss würde die Außentreppe dienen. Die Planung wurde eng mit den Nutzern abgestimmt und es waren bisher keine Verbindungstüren zwischen den Werkstätten gewünscht. Diese könnten bei Bedarf gerne vorgesehen werden. Aktuell seien nur die Tore mit den Schlupftüren als Zugang zu den Werkstätten vorgesehen.

Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass die für „Besprechung“ ausgewiesenen Räume auch als Puffer dienen sollen, um bei Bedarf weitere Arbeitsplätze unterbringen zu können.

Im Gremium wird angeregt, zu prüfen, ob es möglich wäre das Oberflächenwasser über eine Zisterne aufzufangen, da dieses Regenwasser dann von den Stadtgärtnern genutzt werden könnte.

Herr Grünauer erklärt, dass diese Idee schon einmal besprochen wurde und in der Leistungsphase 3 weiter geprüft werden wird.

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass das Hackschnitzellager nicht direkt am Verwaltungsgebäude vorgesehen werden sollte, sondern bei der Energiezentrale, da die Hackschnitzel dort gebraucht würden. In den Büroräumen könnte zukünftig auch evtl. das Tiefbauamt mitangesiedelt werden.

In Hinblick auf die Freianlagengestaltung wird im Gremium betont, dass auf der geplanten Grünfläche auch Bäume zur Gliederung, z. B. Weiden, angepflanzt werden sollten, um den Gebäuden die Massivität zu nehmen. Wenn dafür zu wenig Platz sei, sollte überlegt werden, das Gebäude noch etwas zu verrücken. Außerdem wird nachgefragt, warum nur auf den Bauteilen 1 und 2 eine Dachbegrünung vorgesehen sei und es sollte auch ein Biodiversitätsdach angedacht werden.

Herr Brücklmeier antwortet, dass dies gerne untersucht werden könne. Hier würde nämlich auch der Kostenfaktor in Hinblick auf die Statik eine Rolle spielen.

Im Gremium wird angeregt, auch Ladestationen für E-Bikes und E-Fahrzeuge vorzusehen.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass hierfür Investitionskosten anfallen würden und beim Badyon ohnehin Ladestationen vorhanden seien.

Frau Dick ergänzt, dass Leitungen für Ladestationen in der Planung bereits vorgesehen seien, um Bauhoffahrzeuge bei Bedarf auf E-Mobilität umstellen zu können.

Weiterhin wird im Gremium ausgeführt, dass die Parkplätze nicht schön aufgegliedert seien und bei Eingrünung der Gebäude dann eine günstigere Variante für die Fassade gewählt werden könnte. Zudem wird nach dem Grund für die hohen Kosten bei den Außenanlagen gefragt.

Herr Grünauer erklärt, dass die Parkplatzplanung noch nicht abgeschlossen sei und die Kostenexplosion wegen des Rückhaltebeckens aufgetreten sei.

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass Einsparungsmöglichkeiten untersucht werden müssten. Das Gebäude soll technisch funktionieren und nachhaltig sein, unnötiger „Schnickschnack“ sollte vermieden und deshalb manche „nice-to-haves“ gestrichen werden. So sollten Gründächer nur vorgesehen werden, wenn diese auch technisch nötig seien. Bei den Fenstern sollte Kunststoff und keine Holz-Alu-Fenster vorgesehen werden, bei den Hallen würde eine einfache Stahlkonstruktion ausreichen und das Verwaltungsgebäude sollte ein standardmäßiger verputzter Massivbau werden. Es müsste kostenbewusst geplant und gebaut werden.

Im Gremium wird nachgefragt, warum die Fahrzeughalle beheizt werden sollte.

Herr Grünauer erklärt, dass die Halle nur so temperiert werden soll, um die Fahrzeuge frostfrei abstellen zu können.

Im Gremium wird vorgeschlagen, evtl. auf den Mittelbau der Halle zu verzichten und stattdessen Carports für die Anhänger etc. zu errichten. Zudem seien die Kosten für die Dächer unschlüssig und es sollte alternativ auch die Möglichkeit von schrägen Dächern und Metallabdeckung betrachtet werden. Wenn eine Begrünung der Dächer realisiert werden soll, dann sollte auch das Stadtwerke-Gebäude begrünt werden. Es sollte auch als Alternative ein Kostenvergleich mit Sandwichpanelen dargestellt werden. Generell müssten einzelne Kostenpunkte nochmals genauer betrachtet werden und Alternativen überlegt werden.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nicht aus den Augen verloren werden dürften und auch beim Verwaltungsgebäude auf jeden Fall noch Potenzial zur Kostenreduzierung gesehen würde. So sei es fraglich, ob tatsächlich zwei Treppenhäuser oder eine Loggia gebraucht würden. Es wäre sicher sinnvoll eine WC-Anlage von außen begehbar zu machen. Eventuell könnten die Büroräume noch etwas verkleinert werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass alle Punkte auf Notwendigkeit geprüft worden seien und gewisse Puffer freigehalten werden sollten, da Freilassing in Zukunft sicher weiter wachsen wird und somit auch mehr Personal benötigt werden wird. Die Erforderlichkeit in Hinblick auf die Garagen für die Fahrzeuge könne nochmals geprüft werden.

Herr Brücklmeier erläutert, dass die Planung gemäß der abgestimmten Nutzeranforderung erarbeitet wurde und großer Wert auf die Funktionsfähigkeit gelegt worden sei.

Seitens des Gremiums wird angemerkt, dass im Verwaltungsgebäude auch die separate Teeküche weggelassen werden könnte, da im Obergeschoss sowieso eine Küche mit Mensa geplant sei. Für die Außenfassade sollte eine Alternative angedacht werden, da die Holzfassade eine der teureren Varianten darstellen würde und der neue Bauhof kein „Designerstück“ werden soll, sondern funktionell gebaut werden müsse. Im Außenbereich müsse darauf geachtet werden, dass für die Pflasterflächen ein geeignetes bzw. robustes Pflaster gewählt wird, um ständige Reparaturarbeiten zu vermeiden.

Herr Grünauer erklärt, dass für die Planung auch andere Bauhöfe als Vergleich herangezogen wurden und die Pflasterung kein Problem darstellen würde.

Frau Dick weist in Zusammenhang mit der Holzfassade darauf hin, dass diese auch wegen des Ökologiedenkens günstiger werden würden.

Ein Gremiumsmitglied kritisiert die Vorstellung der Planung dahingehend, dass wünschenswert gewesen wäre, wenn mehrere, auch kostengünstigere Varianten, gegenübergestellt worden wären bzw. bei der Gestaltung von Anfang an auf geringere Kosten geachtet worden wäre. Denn aktuell befände man sich nur in der Kostenschätzung, die sich bereits auf ca. 14 Mio. € belaufen würde. Erfahrungsgemäß sei aber die tatsächliche Kostenberechnung immer noch etwas höher. Deshalb sollten Einsparungspotenziale auf jeden Fall erarbeitet und in der Planung berücksichtigt werden.

Frau Dick erläutert, dass der jetzige Planungsstand stark mit den Nutzern abgestimmt worden sei und es auch ein klares Ziel sei, gewisse architektonische

Gestaltungsmittel miteinfließen zu lassen. Die Anregungen können in die weitere Planung aber gerne entsprechend eingearbeitet werden.

Seitens des Gremiums wird zudem auch hinterfragt, ob eine Tankstelle auf dem Bauhofgelände tatsächlich notwendig sei.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass natürlich auf die Kosten geachtet werden müsste, aber auch eine gewisse attraktive Gestaltung wichtig sein sollte, da es nicht sinnvoll sei, den neuen Bauhof in derselben Art wie den aktuellen zu bauen.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wie die Kosten in Höhe von 14 Mio. € finanziert werden könnten.

Herr Rehr erläutert, dass der Neubau des Bauhofes bereits seit 18 Jahren in der Finanzplanung im Rahmen des Haushalts berücksichtigt sei. Der Nachtragshaushalt für dieses Jahr würde zudem besser als geplant abschließen und somit seien am Jahresende voraussichtlich mehr Rücklagen als Schulden vorhanden. Natürlich werden die Rücklagen aufgebraucht werden und auch die Aufnahme von Krediten sei unvermeidlich. Im Rahmen des Haushalts soll eine Finanzplanung für die nächsten 10 Jahre vorgestellt werden, um einen besseren Überblick zu erhalten, welche Maßnahmen in nächster Zeit noch anstehen werden.

Im Gremium wird betont, dass darüber nachgedacht werden sollte, eine Kostenobergrenze festzulegen.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass dies im Rahmen der Entwurfsplanung möglich wäre.

Erster Bürgermeister Hiebl fasst abschließend nochmals die aufgeführten Anregungen und Änderungsvorschläge auf: Lärmschutz Silo, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Vorteile von Gründächern, Zisterne, Tankstelle sowie Wirtschaftlichkeit und Notwendigkeit von Büroräumen, Lagerflächen und Garagen.

Im Gremium wird vorgeschlagen, die zu prüfenden Punkte auch in den Beschluss mitaufzunehmen.

Im Gremium wird es als sinnvoll erachtet, den Beschlussvorschlag umzuändern. Denn bevor die Entwurfsplanung auf Grundlage der Vorentwurfsplanung weiterarbeitet wird, sollte aufgrund der zahlreichen Diskussionspunkte zunächst die Vorentwurfsplanung überarbeitet und anschließend nochmals im Gremium zur Beschlussfassung vorgestellt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl findet diese Vorgehensweise ebenfalls sinnvoll.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagenen Änderungsvorschläge in die weitere Planung mitaufzunehmen und die Vorentwurfsplanung dahingehend anzupassen. Die Kosten sollen weitestgehend auf Bauteilebene ermittelt werden.

Abstimmungsergebnis:

JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

6. Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG); Antrag zur Errichtung einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung bestimmter nicht gefährlicher Abfälle auf den Grundstücken FlstNrn. 2054 und 2057, Ehamer Straße 1

Das Landratsamt Berchtesgadener Land bat die Stadt Freilassing mit E-Mail vom 07.09.2020 zu dem im Betreff genannten Vorhaben als Träger öffentlicher Belange binnen einen Monats Stellung zu nehmen und notwendige Bedingungen und Auflagen zu benennen.

Vorhaben

Derzeit betreibt der Antragsteller auf den Grundstücken FlstNrn. 2049(T), 2054 und 2057(T) ein Kieswerk mit einer Anlage zum Brechen und Klassieren von Kies. Der Betrieb wurde am 23.07.2001 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land immissionsschutzrechtlich genehmigt. Nunmehr wird am bestehenden Betriebsstandort zusätzlich die Errichtung einer Anlage zur Lagerung, zum Umschlag und zur Behandlung von nicht gefährlichen mineralischen Abfällen in folgendem Umfang beantragt:

- Lagerung - unbehandelter nicht gefährlicher Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von 2.000 t/a
- behandelte nicht gefährlicher Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von 2.000 t/a
- Umschlag - unbehandelter nicht gefährlicher Abfälle mit einer Umschlagsmenge von (max.) 4.000 t/a
- behandelte nicht gefährlicher Abfälle mit einer Umschlagsmenge von (max.) 4.000 t/a
- Behandlung - nicht gefährlicher Abfälle, Gesamtverarbeitungsmengen:
Brechen: 4.000 t/a (100 t/h), Sieben: 4.000 t/a
an maximal 10 Tagen im Jahr

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Liste der beantragten Materialien:

- o Beton
- o Ziegel
- o Fliesen und Keramik
- o Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik

Die Lagerung, Umschlag und Behandlung von Altholz/Bauholz ist nicht geplant. Sämtliches Material, welches organoleptisch bedenklich erscheint, wird abgewiesen. Material aus Verdachtsflächen wird ebenfalls nicht angenommen.

Vorgesehene Betriebszeiten:

Werktags von 07:00 bis 17:00 Uhr (maximale Betriebszeiten)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die antragsgegenständlichen Grundstücke der FlstNrn. 2054 und 2057 befinden sich im unbeplanten Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem ortsgewandenen gewerblichen Betrieb dient.

Der Antragsteller betreibt am Standort Ehamer Straße 1 ein Kieswerk, welches aufgrund seines Zweckes zur Ausbeutung der in der Umgebung vorkommenden Bodenschätze (hier Kies) standortgebunden ist. Auch ist davon auszugehen, dass die Anlage zur Lagerung, Umschlag und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle (Bauschutt) dem Betrieb dient. Das Vorhaben steht in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Kieswerk. Es ist nicht anzunehmen, dass die Genehmigung des Vorhabens bloß deshalb angestrebt wird, um im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ansonsten unzulässige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen vorzunehmen oder bauliche Anlagen zu errichten. Dann würde das Vorhaben in der Hauptsache nämlich nicht mehr dem Betrieb dienen und wäre damit unzulässig.

Die Erschließung ist in Bezug auf Ver- und Entsorgung ebenso gesichert wie in Bezug auf den Verkehr. Das Grundstück FlstNr. 2054 liegt in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche an und hat Anschluss an die öffentliche Entwässerung und Wasserversorgung.

Da dem Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung auch keine öffentlichen Belange entgegenstehen, ist das Vorhaben zulässig.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Im Gremium wird die Frage gestellt, durch wen die Anlieferung der Abfälle erfolgt und inwieweit es überprüft werde, dass tatsächlich keine gefährlichen Stoffe abgeladen werden. Zudem wird hinterfragt, was „vorübergehender“ Zeitraum bedeuten würde.

Außerdem wird seitens des Gremiums darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht außer Acht gelassen werden dürften.

Herr Drechsler antwortet, bei der Anlieferung würde davon ausgegangen, dass dies durch verschiedene Unternehmen aus der Region erfolgt. Der Betreiber habe das angelieferte Material im Rahmen einer Eingangskontrolle auf gefährliche Substanzen etc. zu überprüfen. Artenschutzrechtliche Belange seien durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt zu prüfen.

Bezüglich des erwähnten „vorübergehenden“ Zeitraums wird im Gremium erläutert, dass eine Kiesgrube immer als vorübergehender Betrieb deklariert würde.

Im Gremium wird nachgefragt, ob durch dieses Vorhaben Nachteile für die Entwicklung des Gewerbegebietes Eham auftreten könnten.

Herr Drechsler erklärt, dass dies nicht der Fall sei, da die Kiesgrube bereits bestehen würde und in den Planungen zum Gewerbegebiet diese ohnehin berücksichtigt werden müsse.

Im Gremium wird darum gebeten, im Beschluss den Hinweis mitaufzunehmen, dass im Genehmigungsverfahren der Artenschutz berücksichtigt werden müsse, um sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde miteingeschaltet wird.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dem Antrag vom 24.08.2020 zur Errichtung einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung bestimmter nicht gefährlicher Abfälle auf den Grundstücken FlstNrn. 2054 und 2057, Ehamer Straße 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss der Artenschutz berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**7. Konkretisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts:
Positionspapier für ein Bildungszentrum am Bahnhof**

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert den Entwurf des Positionspapiers (**siehe Anlage 1 zu TOP 7**).

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

**8. Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstraße"
und Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof";
Beschluss einer Entwicklungsstudie als städtebauliche Planung gemäß § 1
Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

Im Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße bestehen für das südliche Teilgebiet der Stadt Freilassing Entwicklungsabsichten für mindergenutzte und bebaute Flächen zur Schaffung von Wohnraum, Gewerbeflächen und zum Ausbau der Bildungsinfrastruktur in Freilassing.

Auf Grund der erheblichen Größe des Plangebiets, die Bedeutung für die Entwicklung der Stadt und die städtebaulich integrierte Lage der Entwicklungsflächen besteht die Notwendigkeit eines vorbereiteten und übergeordnet betrachteten städtebaulichen Vorgehens. Dieses Vorgehen ist planerisch und konzeptionell abzustimmen. Die Abstimmung mittels Plangrundlage – einer städtebaulichen Entwicklungsstudie – sollte zur Darstellung und Schaffung planerischer Voraussetzungen dienen bzw. bereits übergeordnete Antworten und Lösungen für bestehende Problemfelder aufzeigen.

Wegen der bereits erwähnten Größe des Plangebietes und der unterschiedlichen Anlässe erfolgt eine getrennte Herleitung des Teilbereiches der Stadt Freilassing in zwei Bereiche. Diese sind die Entwicklungsfläche „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ und die Entwicklungsfläche „Bildungszentrum am Bahnhof“.

Entwicklungsfläche „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“

In seiner Sitzung am 27.01.2020 beschäftigte sich der Stadtrat der Stadt Freilassing mit den potentiellen Entwicklungsflächen im Bereich der Staufenstraße und des Freilassinger Feldes südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhalt punktes Freilassing-Hofham.

- Städtebauliche Ziele der Stadt als Anlass

Anlass waren zum einen die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2012 (**siehe Anlage 1 zu TOP 8**), dass unter anderem diesem Bereich ein wesentliches städtebauliches Flächenentwicklungspotential zuweist. So formuliert das ISEK auf Seite 83, dass unter anderem das Wohngebiet Staufenstrasse als ein vorrangiges Entwicklungsgebiet gesehen wird.

Hintergrund ist unter anderem auch das im ISEK formulierte Ziel einer verglichen mit den Umlandkommunen überproportionalen Steigerung der Bevölkerungszahl, um der zentralörtlichen Bedeutung auch in der Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden (ISEK Stadt Freilassing, S. 102). Mit der aktuellen Bestimmung Freilassings zu einem Oberzentrum und der damit einhergehenden Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung erhält dieses Ziel mehr Gewicht.

Da Freilassing entsprechend auch bei potentiellen Bewohnern als Wohnstandort mit zentralörtlicher Bedeutung weiterhin attraktiver wird, ist mit einem steigenden Wohnraumbedarf bzw. einer Verknappung des zur Verfügung stehenden Wohnraumes zu rechnen. Wie bereits im ISEK auf Seite 79 festgestellt, kann die Stadt Freilassing nur mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland dem knappen und damit sich weiter verteuernenden Wohnraumangebot entgegenwirken.

Hierzu fasst die Sozialraumanalyse für den Landkreis Berchtesgadener Land aus dem Jahr 2020 zusammen, dass die Schaffung von Wohnraum eine der wichtigsten und drängendsten kommunalen Aufgaben der kommenden Jahre ist. Für den Landkreis Berchtesgadener Land besteht ein Bedarf an sämtlichen Wohnungssegmenten. Jedoch wird der Bedarf an kleinräumigen Wohnraum als besonders drängend bezeichnet.

Insbesondere zur Deckung des durch stetigen Bevölkerungswachstum steigenden Wohnraumbedarfs kann der Bereich an der Staufenstrasse und auf dem Freilassinger Feld nördlich des Bahnhofpunktes „Freilassing Hofham“ als bereits teilweise erschlossene und innenstadtnahe Fläche einen erheblichen Beitrag leisten.

Die teilweise erschlossene und zentrumsnahe Lage (ISEK Seite 52) des Bereiches in Verbindung mit den im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, wie Bahnhofpunkt, soziale Infrastruktur usw., und der erheblichen zusammenhängenden Größe begründet auf der einen Seite die beschriebene Bedeutung zur Schaffung von Wohnraum für die Gesamtstadt, bedeutet aber auf der anderen Seite auch die Notwendigkeit eines vorbereiteten und gesamtstädtisch betrachteten städtebaulichen Vorgehens.

Erste vorbereitende städtebauliche Überlegungen erfolgten bereits im Rahmen des ISEKs. Auf Seite 54 des ISEKs werden erste Vorschläge für eine mögliche Nutzungsmischung im Plangebiet genannt:

eine gemischte Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Stadthausformen sowie zeitgemäßen mehrgeschossigen Wohnbau für unterschiedliche soziale Gruppen und Haushaltsformen - junge Familien wie ältere Personen - mit guter Wohnqualität

Darüber hinaus liegen erste städtebauliche Konzeptionen und Ideen für das Plangebiet vor.

Diese wurden von dem Büro Arc Architekten Partnerschaft mbB bzw. in Zusammenarbeit mit dem Büro lab Landschaftsarchitektur Brenner erstellt. Sie stammen aus den Jahren 2014 (**siehe Anlage 2 zu TOP 8**) und 2016 mit Ergänzung aus März 2017 (**siehe Anlage 3 zu TOP 8**). Während die Planung aus dem Jahr 2014 noch einen sehr hohen Anteil von Reihenhäusern und im nördlichen Teil einzelnen Geschößwohnungsbauten vorsieht, erfolgte mit der Planung 2016 bzw. 2017 eine weitere Differenzierung. Die vorgesehene Fläche für den Geschößwohnungsbau reicht hier bis zur Reiteralpestraße und südlich hiervon sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die vorliegenden Konzepte sind insbesondere hinsichtlich der übergeordneten Erschließung bzw. der Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge und der Berücksichtigung der bestehenden Betriebe nicht ausreichend ausgereift. Jedoch kann die hier dargestellte städtebauliche Dichte und die Verortung von Geschößwohnungsbau bzw. Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Grundlage für die weitere Planung aufgegriffen werden.

- Interessensbekundungen von Eigentümern als Anlass

Zum anderen veranlassten Interessensbekundungen einer Eigentümerin zur Aufplanung der potentiellen Entwicklungsflächen im Bereich der Staufenstraße und des Freilassinger Feldes südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhofpunktes Freilassing-Hofham den Stadtrat dazu, sich in seiner Sitzung am 27.01.2020 mit einer Aufplanung zu beschäftigen.

Mit Schreiben vom 21.12.2018 stellte die Eigentümerin einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Staufenstraße Süd“ bzw. im Bereich des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhofpunktes Hofham. Das im Auftrag der Eigentümerin erstellte Konzept (**siehe Anlage 4 zu TOP 8**) sieht die Ausweisung eines neuen Baugebiets mit 60.000 qm Bauland und die Schaffung von Baurecht für 14 Doppelhäuser à 2 Doppelhaushälften und 59 Einfamilienhäuser vor.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Das vorliegende städtebauliche Konzept weist nach kursorischer Prüfung erhebliche Mängel auf, sodass eine Umsetzung dieses Konzeptes aus Sicht der Verwaltung nicht vorgesehen werden sollte. Diese Mängel liegen u.a. im Bereich der äußeren und inneren Erschließung, in der Vorsehung der Bebauungsstruktur, dem Fehlen von Flächen für soziale Infrastruktur und dem Fehlen der Berücksichtigung der bestehenden Betriebe. Mit Schreiben vom 23.07.2019 untermauerte die Eigentümerin ihr Interesse an einer Aufplanung.

In seiner Sitzung am 27.01.2020 beschloss der Stadtrat, dass

- Gespräche mit den Eigentümern im Bereich an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“,
- eine Entwicklungsplanung des Bereiches an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“ aufgenommen werden und
- folgende beispielhaften Entwicklungsziele nach den Gesprächen und einer Prüfung weiterverfolgt werden könnten:
 - Schaffung eines Wohngebietes
 - Schaffung von „Wohnraum für alle“
 - Schaffung von Geschoßwohnungsbau sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
 - Schaffung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen
 - Schaffung von Wohneigentum
 - Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
 - Abhängig von den Plänen der bestehenden Betriebe erfolgt eine Berücksichtigung des bestehenden Gewerbestandortes durch Einbindung in die Planung oder Überplanung
 - Nutzung und städtebauliche Einbindung des bestehenden Bahnhaltepunktes
 - Förderung des Radverkehrs
 - Schaffung von Flächen für soziale Infrastruktur (öffentliche Freiflächen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.)

Am 27.01.2020 beschloss der Stadtrat ferner, dass vor Entwicklung des Bereiches an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“ folgende planerischen Voraussetzungen erfüllt sein sollten:

- Die Schaffung einer ausreichenden äußeren Erschließung
Die äußere Erschließung sollte neben einer möglichen Anbindung über die Georg-Wrede-Straße auch insgesamt leistungsfähige Anbindungen im mittleren Teil und im Süden aufweisen, die so ausgestaltet sind, dass die Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebiete minimal gehalten werden.

- Die Errichtung des B-20-Anschlusses mit Anbindung des Plangebietes ist als Teil einer Konzeption der äußeren Erschließung zu betrachten.
- Die Konzeption der äußeren Erschließung bzw. die Anbindung des Plangebietes in das bestehende Siedlungsgefüge der Stadt ist einer gutachterlichen Prüfung zuzuführen bzw. unter Hinzuziehung des Gutachters zu erarbeiten.
- Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend deren Funktion und Kategorie mit Gehwegen, öffentlichen Parkplätzen und ausreichender Straßenbreite vorzusehen.
- Flächen für soziale Infrastruktur, wie städtische Freiräume, Grünflächen, Spielplätze, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, sind in ausreichendem Maße vorzusehen.

In den vergangenen Monaten erfolgten sukzessive persönliche und telefonische Gespräche mit den Eigentümern der Flächen. Als Ergebnis der Gespräche kann festgehalten werden, dass eine Entwicklungsplanung der Fläche möglich ist, da entweder selbst Wunsch an einer baulichen Entwicklung oder eine Bereitschaft an einer Aufplanung besteht oder die Flächen ohne planerische Anpassung in ein Gesamtkonzept eingearbeitet werden können.

So bekundete der Landkreis Interesse an einer Entwicklung des Berufsschulstandortes. Um die Entwicklung des Berufsschulstandortes zu sichern und um die im Sinne der seitens der Stadt Freilassing bereits im ISEK dokumentierte städtebauliche Entwicklung zu lenken sowie den Landkreis bei der Entwicklung zu unterstützen, ist die Berücksichtigung der Berufsschulentwicklung im Folgenden dargestellt.

Entwicklungsfläche „Bildungszentrum am Bahnhof“

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss am 05.08.2020 einen Antrag an den Landrat des Landkreises Berchtesgadener Land zu stellen, dem Stadtrat der Stadt Freilassing die Konzepte zur Entwicklung der Berufsschule in Freilassing vorzustellen.

- Interessensbekundungen von Eigentümern und Akteuren als Anlass

Hintergrund ist zum einen, dass der Stadt bekannt ist, dass der Kreistag in einer vergangenen Sitzung ein klares Signal zur Förderung der Bildung im Landkreis gesetzt und die Weichen in Richtung Priorisierung der Schulen gestellt hatte.

Bereits im Oktober vergangenen Jahres hatte der Kreistag eine Bestands- und Bedarfsanalyse für die Berufsschule in Freilassing beauftragt. Diese zeigt sehr großen Handlungsbedarf und die Notwendigkeit einer Generalsanierung bzw. eines Neubaus im zweistelligen Millionenbereich auf.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Dementsprechend ist von einem erheblichen Entwicklungsinteresse des Landkreises im Bereich der Berufsschule auszugehen.

- Städtebauliche Ziele der Stadt als Anlass

Die Stadt Freilassing verfolgt mit den Aussagen des ISEKs aus dem Jahr 2012 ebenfalls eine Stärkung des Bildungsstandortes im Bereich südlich der Bahnhofsstraße und der Georg-Wrede-Straße. Das ISEK sieht in diesem Bereich die Fläche für Bildungseinrichtungen vor und weist diesen Flächen insbesondere Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter kann unter anderem eine Berufsschule, die eine oberzentrale Funktion für den gesamten Landkreis übernimmt, verstanden werden. Das ISEK dokumentiert insbesondere die Lagegunst der potentiellen Fläche zur Nutzung für Bildungseinrichtungen als Vorteil.

Durch das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Freilassing und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie Realschulen ist zur Deckung des Bedarfs ein Ausbau der Plätze notwendig. Der Bedarf an Grundschulplätzen ist unter anderem im Rahmen der Stadtratssitzung vom 05.08.2020 diskutiert und die daraus abgeleiteten Schritte beschlossen worden. Die Schülerzahlen werden bis 2024/25 bis auf 730 Kinder wachsen. Demzufolge kann derzeit mit 7 bis 8 Zügen gerechnet werden. Durch die Wohnraumentwicklung in den nächsten Jahren, unter anderem mit der Entwicklung der Entwicklungsfläche „Freilassingener Feld an der Staufenstrasse“, ist mit einem weiteren Anstieg der Klassen zu rechnen. Aufgrund dessen ist von einem Bedarf von 8 bis 10 Zügen auszugehen. Davon ausgehend ist die Schaffung eines zweiten Grundschulstandortes, unter anderem im Sinne einer optimalen Abdeckung des Stadtgebietes mit sozialer Infrastruktur und der Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Sinne des Mottos „Kurze Beine – kurze Wege“, als sinnvoll zu erachten. Die grundsätzliche Schaffung eines zweiten Grundschulstandortes wurde im Zuge der Stadtratssitzung vom 05.08.2020 beschlossen. Als möglicher Standort wurde dabei der Bereich im Freilassingener Feld an der Staufenstrasse genannt.

Aus dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen lässt sich auch der steigende Bedarf an Realschulplätzen ableiten. Aufgrund der Ergebnisse aus der Sozialraumanalyse des Landkreises ist in den nächsten 10 – 15 Jahren mit höheren Schülerzahlen an der Realschule zu rechnen. Da der Landkreis Aufwandsträger ist, kann die Stadt Freilassing lediglich über Schaffung von Planungsrecht eine Entwicklung der Realschule unterstützen.

Mit der Entwicklungsfläche Freilassingener Feld an der Staufenstrasse wird eine große zusammenhängende Fläche mit Wohnnutzung aufgeplant. Hier ist mit einem Wachstum an Nutzern der sozialen Infrastruktur zu rechnen. Die wohnortnahe

Bereitstellung von Plätzen in den genannten sozialen Infrastrukturen ist grundsätzlich vordergründig anzustreben und im Bereich der Entwicklungsfläche oder der angrenzenden Entwicklungsfläche „Bildungszentrum am Bahnhof“ umzusetzen.

Mit dem Masterplan Innenstadt und der daraus abgeleiteten Machbarkeitsstudie Bahnhof und Bahnhofsumfeld setzt die Stadt Freilassing im Bereich des Bahnhofs für die weitere städtebauliche Entwicklung wichtige Entwicklungsziele. Vorgesehen ist die bessere Erreichbarkeit des Bahnhofes mit mehreren Verkehrsmitteln, die Nachverdichtung auf mindergenutzten Flächen mittels Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen, die der Funktion des Bahnhofes dienen, die Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und Aufenthaltsqualität am Bahnhof und die Verbesserung der Anbindung des Bahnhofes an die Innenstadt.

Die vorgesehene Neuordnung der Flächen und die städtebauliche Aufwertung kann zunächst unabhängig von der südlich liegenden Entwicklungsfläche „Bildungszentrum am Bahnhof“ betrachtet werden, jedoch ist mit der Umsetzung der Planung des „Bildungszentrums am Bahnhof“ mit einem positiven Effekt für den gesamten Bereich und für die Flächen am Bahnhof zu rechnen, sodass für die Umgestaltung des Bahnhofs und die für dessen Umfeld formulierten Ziele eine bessere Umsetzung erreicht werden kann.

Planungsziele

Die aufgezeigten städtischen Ziele im Teilbereich der Stadt Freilassing sowie die Interessen der Eigentümer und Nutzer werden folgend in einer gesamtheitlichen Entwicklungsstudie abgewogen und dargestellt.

Die vorliegende Entwicklungsstudie in der Fassung vom 20.10.2020 (**siehe Anlage 5 zu TOP 8**) umfasst die beiden Planbereiche „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ und „Bildungszentrum am Bahnhof“ und stellt einen ersten abgewogenen Entwurf dar.

Das Konzept verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung eines Bildungszentrums und Ermöglichung von Synergieeffekten innerhalb der Sondergebiete
 - Es ist ein Ausbau und eine Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes mit entsprechender Flächenmehrung und dichten Bebauung an der deutlich erschließungstechnisch günstiger liegenden Bahnhofsstraße und Georg-Wrede-Straße vorgesehen. Dafür sind mindergenutzte Flächen sowie Flächen von derzeit der

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

- Lage und Funktion nicht entsprechenden gewerblichen Nutzungen heranzuziehen.
- Ansiedlung weiterer weitergehender Bildungseinrichtungen, um den Bildungsstandort zu stärken und Synergieeffekte in Verbindung mit der Berufsschule zu nutzen.
 - Die bestehenden Flächen der Berufsschule sind nach dem Neubau aufzugeben und den neuen Nutzungen zuzuführen.
 - Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes zur Deckung des erwartenden Bedarfs.
 - Schaffung eines Standortes für eine Grundschule zur Deckung des durch die Wohnraumentwicklung und durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu erwartenden Bedarfs in einer gesamtstädtisch abgestimmten Lage.
 - Ausbau und Weiterentwicklung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule zur Deckung des zukünftigen Bedarfs und zur synergetischen Nutzung durch die Realschule, die Berufsschule und die Grundschule.
- Schaffung von verdichtetem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs in zentrumsnaher Gebietslage als Allgemeines Wohngebiet.
 - Schaffung von „Wohnraum für alle“
 - Schaffung von Geschoßwohnungsbau sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
 - Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
 - Schaffung und Sicherung von gemischt genutzten Flächen für Wohnraum und Flächen für gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind.
 - Sicherung von bestehenden Gewerbeflächen von bestehenden Betrieben sowie Neuordnung von bestehenden gewerblichen Flächen.
 - Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen zur Gewährleistung der Naherholung und Schaffung von Aufenthaltsbereichen.
 - Schaffung eines Stadtteilzentrums im Bereich der Grundschule und der zentralen öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen.
 - Schaffung einer städtebaulich attraktiven und stadtbildprägenden Situation im Bereich der Georg-Wrede-Straße und Bahnhofstraße durch Neuordnung und Nutzung mit einer nachverdichteten und hochfrequentierten Nutzung.
 - Schaffung einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung des Bildungszentrums und des neuen Quartiers an den übergeordneten Fuß- und Radverkehr mit Anbindung an die nördlichen Stadtteile über den Rupertussteg.
 - Schaffung einer verkehrlichen Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

- Schaffung einer Anbindung an eine übergeordnete Erschließung.
- Verbesserung und Anpassung der bestehenden Infrastruktur des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham.
- Reduzierung des zu erwartenden MIVs durch Ausbau des NMIVs und ÖPNVs.
- Reduzierung der Auswirkungen des MIVs auf geplante Wohnstandorte und bestehende Wohnbebauung durch Positionierung von verkehrsträchtigen Nutzungen an übergeordnete Erschließungsstraßen und Ausbau des NMIVs und ÖPNVs.

Grundsätzlich trägt das Konzept der Beschlusslage vom 27.01.2020 auch dahingehend Rechnung, dass insgesamt leistungsfähige Anbindungen im mittleren Teil und im Süden vorgesehen sind, die so ausgestaltet sind, dass die Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebiete minimal gehalten werden.

Die Errichtung des B20-Anschlusses, die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Flächen für soziale Infrastruktur ist im Fortgang zu konkretisieren und die gutachterliche Prüfung der Erschließung ist im Weiteren umzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt die vorliegende Entwicklungsstudie in der Fassung vom 20.10.2020 (**siehe Anlage 5 zu TOP 8**) als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Grundlage für die weitere Planung zu beschließen.

Erster Bürgermeister Hiebl bedankt sich bei der Verwaltung für die zügige Erarbeitung der Entwicklungsstudie. Mit dieser Studie könne die Stadt ihre Planungshoheit zum Ausdruck bringen. Zudem wurde die Studie bereits konstruktiv in der Fraktionssprechersitzung diskutiert.

Auf die Nachfrage, warum die beigefügten Anlagen sich teilweise unterscheiden würden, erklärt Herr Schmiz, dass die Anlage 2 bereits aus dem Jahr 2014 sei und somit zeitlich überholt sei, da stellenweise einige Belange noch nicht berücksichtigt worden seien. Die Anlage 5 zeige den aktuellsten Stand. Bei der Berufsschule würde ohnehin von einem hohen Sanierungsbedarf ausgegangen, deshalb sollte auch eine neue Komplettlösung mitgedacht werden.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, warum das Sondergebiet 2 für einen Grundschulstandort dem Geltungsbereich des „Freilassingener Felds an der Staufenstrasse“ und nicht dem „Bildungszentrum am Bahnhof“ zugeordnet sei.

Herr Schmiz erklärt, dass sich bei der Abwägung das Freilassingener Feld an der Staufenstrasse als sinnvoller für die Zuordnung eines Grundschulstandorts dargestellt hätte, da die Grundschule aufgrund einer Wohnbebauung in diesem Bereich notwendig wird.

Im Gremium wird betont, dass auch die verkehrliche Entwicklung für diesen Bereich überprüft werden müsse. Es gäbe bereits Überlegungen zur Realisierung eines weiteren B20-Anschlusses. Für die Wohnentwicklung sollte geprüft werden, ob evtl. Einheimischen-Modelle möglich wären und die Quartiersentwicklung sollte mit einem städtebaulichen Wettbewerb hinterlegt werden.

Im Gremium wird die Studie als positiv gesehen, da Freilassing auf jeden Fall als Bildungsstandort im Landkreis gestärkt werden müsse.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob durch die Veränderungssperre Regressansprüche der Eigentümer oder ähnliches entstehen könnten.

Darauf antwortet ein Gremiumsmitglied, dass eine Veränderungssperre ein Sicherungsinstrument für die Bauleitplanung sei und keine regresspflichtigen Schäden daraus entstehen können.

Herr Schmiz ergänzt, dass Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden könnten und nur eine Bebauung, die der Planung entspricht, möglich wäre.

Im Gremium wird nachgefragt, ob das Landratsamt der Veränderungssperre zustimmen würde.

Herr Schmiz erklärt, dass die Veränderungssperre keiner Zustimmung des Landratsamtes bedarf, da die Gemeinde die Planungshoheit besitze. Der geplante zeitliche Horizont wurde bereits mit dem Landratsamt vorab abgestimmt.

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass die geplante Straßenführung etwas störend sei, da die schnurgeraden Straßen nicht zu den anderen umliegenden Straßen passen würden.

Herr Schmiz führt auf, dass es sich nur um eine Untersuchung handeln würde, wo die Straßenflächen liegen könnten. Allerdings würden gerade Straßen durchaus Sinn machen, da die einzelnen Einrichtungen so zielgerichtet und optimaler erreicht werden könnten. Außerdem würden durch ungerade Straßen gewisse Flächenverluste entstehen. Eine andere Straßenstruktur könne im weiteren Verfahren angedacht und geprüft werden.

Ein Gremiumsmitglied weist auf ein Schreiben eines Eigentümers hin, über welches der Stadtrat informiert werden sollte.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies nur in der nicht-öffentlichen Sitzung erfolgen könne, da es sich hierbei um private Grundstücksangelegenheiten handeln würde.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Entwicklungsstudie gemäß der Anlage 5 mit Stand vom 20.10.2020 als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Grundlage für die weitere Planung im Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofstraße für das südliche Teilgebiet der Stadt Freilassing und insbesondere für die Entwicklungsflächen „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ und „Bildungszentrum am Bahnhof“.

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse" südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham;**
- a) **Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;**
 - b) **Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung;**
 - c) **Beschluss zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 (**siehe Anlage 1 zu TOP 9**) weist unter anderem dem Bereich an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“ ein wesentliches städtebauliches Flächenentwicklungspotential zu. So formuliert das ISEK auf Seite 83, dass unter anderem das Wohngebiet Staufenstrasse als ein vorrangiges Entwicklungsgebiet gesehen wird.

In seiner Sitzung am 27.01.2020 beschloss der Stadtrat, dass zur Aufplanung der Entwicklungsfläche „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“

- Gespräche mit den Eigentümern im Bereich an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“,
- eine Entwicklungsplanung des Bereiches an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltepunktes „Freilassing Hofham“ aufgenommen werden und

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

- folgende beispielhaften Entwicklungsziele nach den Gesprächen und einer Prüfung weiterverfolgt werden könnten:
 - Schaffung eines Wohngebietes
 - Schaffung von „Wohnraum für alle“
 - Schaffung von Geschößwohnungsbau sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
 - Schaffung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen
 - Schaffung von Wohneigentum
 - Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
 - Abhängig von den Plänen der bestehenden Betriebe erfolgt eine Berücksichtigung des bestehenden Gewerbestandortes durch Einbindung in die Planung oder Überplanung
 - Nutzung und städtebauliche Einbindung des bestehenden Bahnhofpunktes
 - Förderung des Radverkehrs
 - Schaffung von Flächen für soziale Infrastruktur (öffentliche Freiflächen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.)

In den vergangenen Monaten erfolgten sukzessive persönliche und telefonische Gespräche mit den Eigentümern der Flächen. Als Ergebnis der Gespräche kann festgehalten werden, dass eine Entwicklungsplanung der Fläche möglich ist, da entweder selbst Wunsch an einer baulichen Entwicklung oder eine Bereitschaft an einer Aufplanung besteht oder die Flächen ohne planerische Anpassung in ein Gesamtkonzept eingearbeitet werden können.

Mit Beschluss im vorangegangenen Tagesordnungspunkt hat der Stadtrat der Stadt Freilassing eine erste Entwicklungsstudie (**siehe Anlage 2 zu TOP 9**) unter anderem für den Bereich „Freilassing Feld an der Staufenstrasse“ beschlossen. Diese stellt eine grundlegende konzeptionelle Grundlage dar.

Am 27.01.2020 beschloss der Stadtrat, dass vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine ausreichende konzeptionelle Plangrundlage vorliegen muss, die die wesentlichen Aussagen zur Nutzungsstruktur, zur städtebaulichen Körnung, zur internen und äußeren Erschließung, den Flächen für soziale Infrastruktur sowie allen bis dahin bekannten maßgeblichen Themenstellungen beinhalten muss. Die entsprechenden Anforderungen werden durch die nun als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Entwicklungsstudie nicht ganzheitlich geleistet.

Jedoch stellt die Studie eine ausreichende Grundlage dar, auf der die weiteren Planungen fortgeführt und weiterentwickelt werden können. Auf Grund der bereits im vorherigen Tagesordnungspunkt beschriebenen unterschiedlichen Anlässe und

Zielsetzungen ist eine getrennte Entwicklungsplanung vorzusehen. Der angestrebte Bereich der Entwicklungsfläche „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ umfasst den Bereich gemäß **Anlage 3 zu TOP 9**.

Planungsrechtlich ist der Großteil der Flurstücke des angestrebten Bereiches (**siehe Anlage 3 zu TOP 9**) als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Ausgenommen hiervon ist ein Teilbereich im Westen des vorgesehenen Plangebietes der im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Staufenstrasse“ liegt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 992/1, 993/4, 995/6, 1279/13, 1287/3, 1294/4, 1295/3 und 1297/2 sowie um Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1282/2, 1285/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1295/2, 1296/4 und 1296/3.

Die Flächen, für die nach aktuellem Planungsrecht die 1. Änderung „Staufenstrasse“ gilt, sind als Mischgebiet, öffentliche Grünfläche sowie als öffentlicher Straßenraum festgesetzt.

Ein Teilbereich im Norden des angestrebten Bereiches ist in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (**siehe Anlage 4 zu TOP 9**) als Mischgebiet, Gewerbegebiet und öffentliche Grünfläche dargestellt. Der zuvor beschriebene Teilbereich, im Nordwesten des Bereiches, der aktuell planungsrechtlich nach der 1. Änderung „Staufenstrasse“ zu werten ist, ist nach der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und öffentliche Straße dargestellt. Der weitere Teilbereich im Norden ist in der Urfassung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt.

Die Flächen im Westen des vorgesehenen Bereiches werden in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (**siehe Anlage 5 zu TOP 9**) als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet.

Teilflächen südlich des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1282/2 sind gemäß der Urfassung des Flächennutzungsplanes (**siehe Anlage 6 zu TOP 9**) noch als Bestandteil der Fläche für den Gemeinbedarf und als Fläche für den örtlichen Verkehr dargestellt. Der südliche Teil des vorgesehenen Bereichs ist im Ur-Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.

Um die Aufplanung der Entwicklungsfläche gemäß der **Anlage 2 zu TOP 9** weiter zu verfolgen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist die Entwicklung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltelpunktes Freilassing-Hofham für Wohnen, Gewerbe, Bildung und Naherholung.

Die ca. 116.000 qm große zentrumsnahe Fläche soll entwickelt und verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Gewerbe und Bildung, zugeführt werden. Im Norden des Geltungsbereichs soll die bestehende Mischnutzung aufrechterhalten und Flächen für Gewerbe sowie für die Entwicklung eines Grundschulstandortes entwickelt werden. Dieser Standort ermöglicht die Schaffung von Synergieeffekten mit der bestehenden Realschule im Osten insbesondere bei der Nutzung der bestehenden und auszubauenden Sportanlagen. Im Süden des Geltungsbereichs soll insbesondere Wohnnutzung verortet werden. Darüber hinaus soll durch Aufplanung des Gebietes der Ausbau der sozialen Infrastruktur erfolgen und neben der potentiellen Entwicklung einer Fläche für einen Grundschulbau der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung ermöglicht werden.

Aufgrund des seit Jahren zu verzeichnenden hohen Bevölkerungswachstums in der Stadt Freilassing soll mit der Entwicklung des „Freilassinger Feldes“ u.a. der Wohnraumbedarf gedeckt und ein Beitrag zur Schaffung leistbaren Wohnraums erzielt werden. Die Entwicklung und Aufplanung der Fläche des „Freilassinger Feldes“ entspricht hierbei den Zielen und Empfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2012, worin die Fläche des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **(siehe Anlage 2 zu TOP 9)** als Potentialfläche für Mischgebiet und Wohnen ausgewiesen wurde.

In Anlehnung an ein wesentliches Ziel des ISEK, die Schaffung von „Wohnraum für Alle“, soll im südlichen Bereich des Geltungsbereiches durch die Planung einer Mischbebauung aus Doppel- und Reihenhausformen sowie im nördlichen Bereich mit mehrgeschossigem Wohnbau Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen und Haushaltsformen sowie für junge Familien und ältere Personen geschaffen werden. Gemäß der Sozialraumanalyse des Landkreises Berchtesgadener Land besteht insbesondere ein Bedarf im Bereich des kleinräumigen Wohnraums (vgl. Sozialraumanalyse S. 169, 186), der insbesondere durch einen zeitgemäßen mehrgeschossigen Wohnungsbau (vgl. ebd.) gedeckt werden kann.

Mit der Entwicklung des „Freilassinger Feldes an der Staufenstraße“ kann eine zentrumsnahe Gebietslage entwickelt und bereits bestehende übergeordnete (Verkehrs-)Infrastruktur, der Bahnhaltelpunkt Freilassing-Hofham mit seiner Anbindung in den südlichen Landkreis sowie über den Bahnhof Freilassing zum Nah-, Regional- und Fernverkehr Richtung München, Mühldorf sowie Salzburg bzw. Österreich, genutzt werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet unmittelbar bzw. fußläufig an den Bahnhof Freilassing sowie an umliegende soziale Infrastruktur (Staatliche Berufsschule des Landkreises Berchtesgadener Land und Realschule im Rupertiwinkel) angebunden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ angestrebt:

- Entwicklung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie einzelner Gewerbeflächen in zentrumsnaher Gebietslage für Wohnen, Gewerbe, Bildung und Naherholung
- Entwicklung eines Mischgebietes im Norden, von Sondergebietsflächen für eine Grundschule im Nordosten und eines Allgemeinen Wohngebietes im Süden des Geltungsbereiches
- Entwicklung verdichteter Wohnformen und Schaffung eines Bebauungsmix aus Doppel- und Reihenhäusern sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau
- Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
- Entwicklung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Entwicklung von Flächen für den Bau einer Grundschule und eines Kindergartens
- Nutzungsänderung der bestehenden Flächen der Berufsschule nach Neubau
- Entwicklung der Grünausstattung (Entwicklung von zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Naherholungsflächen)
- Verkehrliche Infrastrukturentwicklung unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Stärkung und bessere Anbindung an den Bahnhofsteilpunkt Freilassing-Hofham
- Durchwegung des Plangebietes und Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes, u.a. mit Anbindung an den Rupertussteg
- Entwicklung einer übergeordneten Erschließung der Entwicklungsfläche

Die räumliche Darstellung der Ziele und Planungen ist auch der maßgeblichen **Anlage 2 zu TOP 9** in der Fassung 20.10.2020 zu entnehmen.

Der angestrebte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 987/15, 987/19, 987/20, 989/0, 992/0, 992/1, 993/3, 993/4, 995/5, 995/6, 1279/13, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1289/2, 1290/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1295/2, 1295/3, 1295/4, 1296/0, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1298/3, 1301/3 und 1303/0 Gemarkung Freilassing und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 989/3, 997/0, 1179/3, 1282/2, 1285/0, 1298/0, 1298/2, 1299/2, 1300/0, 1301/6, 1305/0, 1313/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing und hat eine Größe von 123.113 m². Der Geltungsbereich ist der **Anlage 3 zu TOP 9** in der Fassung vom 20.10.2020 zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“, der Teile des Bebauungsplanes „Staufenstraße“ ändert, zu beschließen. Die Verwaltung empfiehlt abweichend von dem Beschluss vom 27.01.2020 bereits jetzt einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, da die

Entwicklungsstudie bereits jetzt eine ausreichende Grundlage darstellt, auf derer die weiteren Planungen fortgeführt und weiterentwickelt werden können.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**b) Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als
Satzung**

Zur Sicherung der Planung und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Durch die bekannten Entwicklungswünsche von einzelnen Eigentümern besteht die Notwendigkeit die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing, die mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentiert sind, zu sichern.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen wegen der Lage am Mobilitätszentrum Bahnhof Freilassing besonders gut geeignet.

In Konsequenz dieser Eignung der Flächen für eine Entwicklung gemäß den städtischen Entwicklungszielen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen bzw. zugunsten Dritter erworben werden.

Die Veränderungssperre ermöglicht unter anderem auch wertsteigernde Veränderungen an mindergenutzten Grundstücken, die für öffentliche Nutzungen vorgesehen sind, zu unterbinden. Es besteht die Gefahr, dass vor Ankauf, Tausch oder Umlegung von Flächen für öffentliche Nutzungen wertsteigernde Maßnahmen oder Verkäufe getätigt werden.

Das gleiche gilt für Flächen, die sich grundsätzlich als Bauflächen eignen, die gemäß den „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“ vergeben werden könnten, und daher nicht zum üblichen Marktpreis angeboten werden sollen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB:

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (gemäß § 14 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung der Veränderungssperre erst nach bzw. zeitgleich mit ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Planung weist Mindestmaß an Konkretisierung auf:
Aus den Planungen der Stadt sollte deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Eine Begründung ist allerdings nicht Voraussetzung. Allerdings ist der Stand der Planung und das Sicherheitsbedürfnis als Anlass einer Veränderungssperre festzuhalten.
- Erforderlichkeit der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung muss gegeben sein.

Die Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre sind durch die Beschlüsse zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten und die Beschreibung der Erforderlichkeit gegeben.

Gespernte Vorhaben:

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann von einer Veränderungssperre bestimmt werden, dass Vorhaben im Sinne des § 29 (bauliche Anlagen, die eine planungsrechtliche Relevanz besitzen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie, dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen:

Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde.

Geltungsdauer:

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine zweimalige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird.

Die Verwaltung schlägt vor folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

über die Veränderungssperre

für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 987/15, 987/19, 987/20, 989/0, 992/0, 992/1, 993/3, 993/4, 995/5, 995/6, 1279/13, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1289/2, 1290/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1295/2, 1295/3, 1295/4, 1296/0, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1298/3, 1301/3 und 1303/0 Gemarkung Freilassing und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 989/3, 997/0, 1179/3, 1282/2, 1285/0, 1298/0, 1298/2, 1299/2, 1300/0, 1301/6, 1305/0, 1313/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing

vom 03.11.2020

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Plangrundlage

(1) Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 03.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ aufzustellen.

(2) Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 987/15, 987/19, 987/20, 989/0, 992/0, 992/1, 993/3, 993/4, 995/5, 995/6, 1279/13, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1289/2, 1290/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1295/2, 1295/3, 1295/4, 1296/0, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1298/3, 1301/3 und 1303/0 Gemarkung Freilassing und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 989/3, 997/0, 1179/3, 1282/2, 1285/0, 1298/0, 1298/2, 1299/2, 1300/0, 1301/6, 1305/0, 1313/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing wird eine Veränderungssperre angeordnet.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Detailplan vom 20.10.2020, der als **Anlage 1 (siehe ANLAGE 1 ZUR SATZUNG)** zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 3
Verbote

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4
Ausnahmen

(1) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Zweijahresfrist gem. § 17 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs.

Der Stadtrat hat die Satzung am 03.11.2020 beschlossen.

Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann die Entschädigung verlangen, wenn die im

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Freilassing beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Freilassing, den.....

.....

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Im Gremium wird nachgefragt, wie sich die Veränderungssperre auf bebaute und unbebaute Grundstücke auswirken würde.

Herr Schmiz erklärt, dass keine wertsteigernden Maßnahmen durchgeführt werden dürften. Dies habe für bereits bebaute Grundstücke somit keine große Auswirkung. Für unbebaute Grundstücke, die grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaut werden dürften, habe die Veränderungssperre jedoch eine erhebliche Auswirkung.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die folgende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB mit ihrer Anlage 1 (siehe hier ANLAGE 1 ZUR SATZUNG):

Satzung

über die Veränderungssperre

für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 987/15, 987/19, 987/20, 989/0, 992/0, 992/1, 993/3, 993/4, 995/5, 995/6, 1279/13, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1289/2, 1290/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1295/2, 1295/3, 1295/4, 1296/0, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1298/3, 1301/3 und 1303/0 Gemarkung Freilassing und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 989/3, 997/0, 1179/3, 1282/2, 1285/0, 1298/0, 1298/2, 1299/2, 1300/0, 1301/6, 1305/0, 1313/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing

vom 03.11.2020

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Plangrundlage

(1) Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 03.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ aufzustellen.

(2) Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 987/15, 987/19, 987/20, 989/0, 992/0, 992/1, 993/3, 993/4, 995/5, 995/6, 1279/13, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1289/2, 1290/0, 1291/4, 1292/2, 1294/2, 1294/3, 1294/4, 1295/2, 1295/3, 1295/4, 1296/0, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1298/3, 1301/3 und 1303/0 Gemarkung Freilassing und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 989/3, 997/0, 1179/3, 1282/2, 1285/0, 1298/0, 1298/2, 1299/2, 1300/0, 1301/6, 1305/0, 1313/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing wird eine Veränderungssperre angeordnet.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Detailplan vom 20.10.2020, der als Anlage 1 (redaktionell: siehe ZUR SATZUNG ANLAGE 1) zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 3
Verbote

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§4
Ausnahmen

(1) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 5
Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Zweijahresfrist gem. § 17 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs.

Der Stadtrat hat die Satzung am 03.11.2020 beschlossen.

Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann die Entschädigung verlangen, wenn die im vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Freilassing beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Freilassing, den.....

.....

**Markus Hiebl
Erster Bürgermeister**

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	23 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**c) Beschluss zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing **(siehe Anlagen 4, 5 und 6 zu TOP 9)** stellt in dem betreffenden Bereich u.a. eine

Fläche für die Landwirtschaft dar. Entsprechend ist mit der projektierten Planung gemäß **Anlage 2 zu TOP 9** eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, dass im sogenannten Parallelverfahren eine Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Umgriff der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Umgriff des aufgestellten Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“, entsprechend der Anlage 3 in der Fassung vom 20.10.2020.

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- 10. Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof" südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße, westlich der Hermann-Löns-Straße einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule;**
- a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;**
 - b) Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung;**
 - c) Beschluss zur Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Stadt ist bekannt, dass der Kreistag in einer vergangenen Sitzung ein klares Signal zur Förderung der Bildung im Landkreis gesetzt und die Weichen in Richtung Priorisierung der Schulen gestellt hat.

Bereits im Oktober vergangenen Jahres hat der Kreistag eine Bestands- und Bedarfsanalyse für die Berufsschule in Freilassing beauftragt. Diese zeigt sehr

großen Handlungsbedarf und die Notwendigkeit einer Generalsanierung bzw. eines Neubaus im zweistelligen Millionenbereich auf.

Dementsprechend ist von einem erheblichen Entwicklungsinteresse des Landkreises im Bereich der Berufsschule auszugehen. Daraufhin beschloss der Stadtrat der Stadt Freilassing am 05.08.2020 einen Antrag an den Landrat des Landkreises Berchtesgadener Land zu stellen, dem Stadtrat der Stadt Freilassing die Konzepte zur Entwicklung der Berufsschule in Freilassing vorzustellen.

Grundsätzlich begrüßt die Stadt Freilassing den Ausbau des Berufsschulstandortes in Freilassing. So verfolgt die Stadt Freilassing mit den Aussagen des ISEKs aus dem Jahr 2012 ebenfalls eine Stärkung des Bildungsstandortes im Bereich südlich der Bahnhofsstraße und der Georg-Wrede-Straße. Das ISEK sieht in diesem Bereich die Fläche für Bildungseinrichtungen vor und weist diese Fläche insbesondere für Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter können unter anderem eine Berufsschule, die eine oberzentrale Funktion für den gesamten Landkreis übernimmt, und weitergehende Bildungseinrichtungen verstanden werden. Das ISEK dokumentiert insbesondere die Lagegunst der potentiellen Flächen zur Nutzung für Bildungseinrichtungen als Vorteil.

Darüber hinaus kann durch das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Freilassing ein damit einhergehender steigender Bedarf an Plätzen unter anderem in Realschulen ermittelt werden. Bei der Deckung des Bedarfs an Realschulplätzen spielt insbesondere die „Realschule im Rupertiwinkel“ in der Nachbarschaft der Berufsschule eine wesentliche Rolle. Da der Landkreis Aufwandsträger ist, kann die Stadt Freilassing lediglich über Schaffung von Planungsrecht eine Entwicklung der Realschule unterstützen.

Zur Weiterentwicklung des Schulstandortes mit Realschule und Berufsschule, südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße sowie westlich der Hermann-Löns-Straße, einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule, wird ein vorbereitetes und übergeordnet betrachtetes städtebauliches Vorgehen angestrebt.

Hierzu beschloss der Stadtrat im vorangegangenen Tagesordnungspunkt eine erste Entwicklungsstudie (**siehe Anlage 1 zu TOP 10**) unter anderem für den Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße, westlich der Hermann-Löns-Straße einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule. Diese stellt eine grundlegende konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Entwicklungsfläche „Bildungszentrum am Bahnhof“ dar.

Der für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ geplante Bereich (**siehe Anlage 2 zu TOP 10**) lässt sich planungsrechtlich aktuell wie folgt bewerten:

Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 990/16 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 984/15, 988/5 und 988/6 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsplatz“ bzw. in dessen 2. Änderung und sind dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 988/0 und 988/8 sowie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 990/16 liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsplatz“. Die beiden Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 988/0 und 988/8 werden in der 1. Änderung als Mischgebiet und die Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 990/16 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die restlichen Flächen des vorgesehenen Planbereichs sind planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche mit der Fl.-Nr. 988/9 als Gemeinbedarfsfläche, die Fläche mit der Fl.-Nr. 988/8 als Sondergebiet und die Fläche mit der Fl.-Nr. 988/0 als Mischgebiet dargestellt. Die Flächen im Nordwesten des vorgesehenen Geltungsbereichs sind in der Urfassung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und Gewerbegebiet festgelegt. Der Bereich im Süden (im Bereich der Staatlichen Berufsschule Berchtesgadener Land und der Realschule im Rupertiwinkel) wird im Ur-Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Um die Aufplanung der Entwicklungsfläche gemäß der **Anlage 1 zu TOP 10** weiter zu verfolgen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist die Entwicklung und Neuordnung der zentral gelegenen Flächen am Bahnhof. Die im Norden und Osten des vorgesehenen Geltungsbereichs in Teilen gewerblich, aber auch mindergenutzten Flächen sollen städtebaulich aufgewertet, nachverdichtet und in Teilen einer anderen Nutzung wie bisher zugeführt werden.

Der aktuelle südliche Bildungsstandort der Stadt Freilassing, der sich über die Flächen im südlichen Bereich des Bahnhofs erstreckt und aktuell die Staatliche Berufsschule Berchtesgadener Land als auch die Realschule im Rupertiwinkel umfasst, soll durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts gesichert und erweitert werden. Ferner ist vorgesehen weitere weitergehende

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Bildungseinrichtungen anzusiedeln, um den Bildungsstandort zu stärken und Synergieeffekte in Verbindung mit der Berufsschule zu nutzen. Hierzu soll die ca. 97.188 m² große zentral gelegene Fläche südlich des Bahnhofs entwickelt, städtebaulich aufgewertet und neu geordnet werden.

Das Bevölkerungswachstum und die steigenden Zahlen der Kinder und Jugendlichen in der Stadt Freilassing sowie im gesamten Landkreis (vgl. Sozialraumanalyse des Berchtesgadener Landes, S. 47) bedingen ein Wachstum an sozialer Infrastruktur, sodass neben einem Ausbau an Kinderbetreuungseinrichtungen auch der Ausbau von Schulen zukünftig notwendig wird. Auch der Bedeutungsgewinn der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsstandort bedingt aktuell wie zukünftig eine Stärkung und den Ausbau des Schul- und Ausbildungsstandortes Freilassing. Ein entsprechender Ausbau kann durch die Erweiterung der bisherigen Bildungseinrichtungen im Bereich südlich des Bahnhofs bei gleichzeitiger Aufwertung des südlich gelegenen Bahnareals erzielt werden.

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 wurden die Flächen südlich des Bahnhofs als Flächen für die „Umwandlung zu Bildungsflächen“ dargestellt (ISEK, S. 76). Das ISEK empfiehlt folglich eine Stärkung des Bildungsstandortes im Bereich südlich der Bahnhofsstraße und der Georg-Wrede-Straße. Das ISEK weist diesen Flächen insbesondere Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter kann unter anderem die im Plangebiet verortete Berufsschule, die eine oberzentrale Funktion für den gesamten Landkreis übernimmt, verstanden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Ausbau und die Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes mit einer entsprechenden Flächenmehrung und einer dichteren Bebauung an der deutlich erschließungstechnisch günstig liegenden Bahnhofsstraße und Georg-Wrede-Straße vorgesehen. Zur Deckung des durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum und des durch die Wohnraumentwicklung zu erwartenden Bedarfs sollen sowohl eine Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes als auch die Aufplanung eines Standortes für eine Grundschule in einer gesamtstädtisch abgestimmten Lage geschaffen werden. Des Weiteren sollen ein Ausbau und eine Weiterentwicklung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule, auch zur synergetischen Nutzung durch die Berufsschule und die Grundschule, ermöglicht werden.

Das ISEK empfiehlt als weiteres Ziel eine Neuordnung der städtebaulichen Defizite südlich der Bahnhofsstraße. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Masterplans Innenstadt das Ziel der räumlichen Markierung und städtebaulichen Landmarke am Bahnhof herausgearbeitet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird neben der Möglichkeit zur Sicherung und Erweiterung des Bildungsstandortes Freilassing u.a. auch den vorhandenen städtebaulichen Defiziten, wie Brachflächen und mindergenutzte Flächen, die von erdgeschossigen, flächigen (Einzelhandels-)Nutzungen in wertvoller zentralstädtischer Lage geprägt sind, entgegengewirkt. Durch die Aufwertung des Bahnhofsquartiers entsteht die Chance zur Schaffung eines neuen urbanen Zentrums, einhergehend mit dem geplanten barrierefreien Ausbau des Bahnhofes sowie den Entwicklungen im Bereich des nördlichen Bahnareals (Bebauungsplanverfahren „Lindenplatz West“).

Die Entwicklung eines Bildungszentrums südlich des Bahnhofs Freilassing bietet sich insbesondere aufgrund der günstigen Lage im Stadtgebiet bzw. im Landkreis an. Auch das ISEK dokumentierte 2012 die Lagegunst der potentiellen Flächen zur Nutzung für Bildungseinrichtungen als Vorteil. Aufgrund seiner regionalen wie überregionalen Anbindung per Bus und Bahn kann das südliche Bahnareal als wertvolles Entwicklungsgebiet für eine Erweiterung und Stärkung des Bildungsstandortes eingestuft werden. Insbesondere durch weitere geplante Projekte wie der Magistrale und der Ausbaustrecke 38 (ABS 38) wird der Bahnhof Freilassing zukünftig eine weitere wichtige Verteilerfunktion im ÖPNV (für den gesamten Landkreis) übernehmen.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ angestrebt:

- Ausbau und Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes für die Berufsschule und weitergehende Bildungseinrichtungen mit entsprechender Flächenmehrung und dichterem Bebauung unter Hinzunahme bzw. Überplanung von in Teilen mindergenutzten Flächen sowie Flächen von derzeit der Lage und Funktion nicht entsprechenden gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnhofsstraße und Georg-Wrede-Straße
- Ansiedlung weiterer weitergehender Bildungseinrichtungen, um den Bildungsstandort zu stärken und Synergieeffekte in Verbindung mit der Berufsschule zu nutzen
- Nutzungsänderung der bestehenden Flächen der Berufsschule nach Neubau
- Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes
- Ausbau und Weiterentwicklung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule und synergetische Nutzung durch vorhandene andere Bildungseinrichtungen im Quartier
- Schaffung und Sicherung von gemischt genutzten Flächen für Wohnraum und Flächen für gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind

- Schaffung einer städtebaulich attraktiven und stadtbildprägenden Situation im Bereich der Georg-Wrede-Straße und Bahnhofstraße durch Neuordnung und Nutzung mit einer nachverdichteten und hochfrequentierten Nutzung
- Schaffung einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung des Bildungszentrums an den übergeordneten Fuß- und Radverkehr mit Anbindung an die nördlichen Stadtteile

Die räumliche Darstellung der Ziele und Planungen ist auch der maßgeblichen **Anlage 1 zu TOP 10** in der Fassung 20.10.2020 zu entnehmen.

Der angestrebte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16, und 999/0 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing und hat eine Größe von 97.188 m². Der Geltungsbereich ist der **Anlage 2 zu TOP 10** in der Fassung vom 20.10.2020 zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“, der Teile des Bebauungsplanes „Bahnhofplatz“ und deren 1. und 2. Änderung ändert, zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung

Zur Sicherung der Planung und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Durch die bekannten Entwicklungswünsche von einzelnen Eigentümern besteht die Notwendigkeit die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing, die mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentiert sind, zu sichern.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen wegen der Lage am Mobilitätszentrum Bahnhof Freilassing besonders gut geeignet.

In Konsequenz dieser Eignung der Flächen für eine Entwicklung gemäß den städtischen Entwicklungszielen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen bzw. zugunsten Dritter erworben werden.

Die Veränderungssperre ermöglicht unter anderem auch wertsteigernde Veränderungen an mindergenutzten Grundstücken, die für öffentliche Nutzungen vorgesehen sind, zu unterbinden. Es besteht die Gefahr, dass vor Ankauf, Tausch oder Umlegung von Flächen für öffentliche Nutzungen wertsteigernde Maßnahmen oder Verkäufe getätigt werden.

Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB:

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (gemäß § 14 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung der Veränderungssperre erst nach bzw. zeitgleich mit ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Planung weist Mindestmaß an Konkretisierung auf:
Aus den Planungen der Stadt sollte deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Eine Begründung ist allerdings nicht Voraussetzung. Allerdings ist der Stand der Planung und das Sicherungsbedürfnis als Anlass einer Veränderungssperre festzuhalten.
- Erforderlichkeit der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung muss gegeben sein.

Die Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre sind durch die Beschlüsse zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten und die Beschreibung der Erforderlichkeit gegeben.

Gesperrte Vorhaben:

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann von einer Veränderungssperre bestimmt werden, dass Vorhaben im Sinne des § 29 (bauliche Anlagen, die eine planungsrechtliche Relevanz besitzen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie, dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Ausnahmen:

Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde.

Geltungsdauer:

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine zweimalige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird.

Die Verwaltung schlägt vor folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

über die Veränderungssperre

für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16, und 999/0 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing

vom 03.11.2020

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Bauleitplanung

(1) Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 03.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ aufzustellen.

(2) Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16, und 999/0 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing wird eine Veränderungssperre angeordnet.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Detailplan vom 20.10.2020, der als **Anlage 1 (siehe ANLAGE 1 ZUR SATZUNG)** zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 3
Verbote

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§4
Ausnahmen

(1) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

§ 5
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Zweijahresfrist gem. § 17 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs.

Der Stadtrat hat die Satzung am 03.11.2020 beschlossen.

Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann die Entschädigung verlangen, wenn die im vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Freilassing beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Freilassing, den.....

.....
Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die folgende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB mit ihrer Anlage 1 (siehe hier ANLAGE 1 ZUR SATZUNG):

Satzung

über die Veränderungssperre

für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16, und 999/0 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing

vom 03.11.2020

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Plangrundlage

- (1) Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 03.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ aufzustellen.
- (2) Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16, und 999/0 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 Gemarkung Freilassing wird eine Veränderungssperre angeordnet.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Detailplan vom 20.10.2020, der als Anlage 1 (redaktionell: siehe ZUR SATZUNG ANLAGE 1) zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 3
Verbote

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§4
Ausnahmen**

(1) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 5
Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Zweijahresfrist gem. § 17 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs.

Der Stadtrat hat die Satzung am 03.11.2020 beschlossen.

Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann die Entschädigung verlangen, wenn die im vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Freilassing beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Freilassing, den.....

.....

**Markus Hiebl
Erster Bürgermeister**

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

**JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

**c) Beschluss zur Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing (**siehe Anlagen 3 und 4 zu TOP 10**) stellt in dem betreffenden Bereich u.a. Flächen für Gemeinbedarf, Sondergebiet Einkaufszentrum, Mischgebiet und Gewerbegebiet dar. Entsprechend ist mit der projektierten Planung gemäß **Anlage 1 zu TOP 10** eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, dass im sogenannten Parallelverfahren eine Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Umgriff der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Umgriff des aufgestellten Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“, entsprechend der Anlage 2 in der Fassung vom 20.10.2020.

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. Erlass einer Satzung zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse"

Die Stadt Freilassing möchte im Bereich „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ (**siehe Anlage 1 zu TOP 11**) ein Wohngebiet mit erforderlicher Erschließung und sozialer Infrastruktur entwickeln.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat für das Gebiet eine Entwicklungsstudie als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Zudem hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Freilassinger Feld an der Staufenstrasse" südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham, gefasst und eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet erlassen.

Die Stadt Freilassing kann gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Näheres ist aus dem beiliegenden Satzungsentwurf samt Begründung zu entnehmen (**Anlage 2 zu TOP 11**).

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den als Anlage beigefügten Satzungsentwurf zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ samt Begründung vollinhaltlich zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	23 Stimmen
NEIN	1 Stimme

12. Erlass einer Satzung zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof

Die Stadt Freilassing möchte auf dem im anliegenden Plan dargestellten Gebiet südlich des Bahnhofs und südlich der Georg-Wrede-Straße Flächen für Bildungseinrichtungen entwickeln (**siehe Anlage 1 zu TOP 12**) entwickeln.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freilassing ISEK 2012 sieht auf den Flurnummern 988/9, 988/8 und 988 südlich der Bahnhofsstraße die Neuordnung der städtebaulichen Defizite und die Schaffung von Bildungseinrichtungen vor. Die Lage direkt am Mobilitätszentrum Bahnhof Freilassing schafft hier ideale Standortbedingungen.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat ein Positionspapier der Stadt Freilassing zur Entwicklung der Bildungseinrichtungen in der Stadt Freilassing beschlossen.

Zudem hat der Stadtrat für das Gebiet eine Entwicklungsstudie als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss den Bebauungsplan "Bildungszentrum am Bahnhof" südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße, westlich der Hermann-Löns-Straße einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule, gefasst, sowie eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet erlassen.

Die Stadt Freilassing kann gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Näheres ist aus dem beiliegenden Satzungsentwurf samt Begründung zu entnehmen (**Anlage 2 zu TOP 12**).

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den als Anlage beigefügten Satzungsentwurf zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof samt Begründung vollinhaltlich zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	23 Stimmen
NEIN	1 Stimme

13. Informationen und Anfragen

13.1 weitere Vorgehensweise Badylon

Aufgrund der aktuellen Situation und leider nicht vorhersehbaren Entwicklung und Dauer der Corona Pandemie und den Schließungen der Sport- und Freizeiteinrichtungen schlägt die Bäderverwaltung vor, das Hallenbad bis auf Weiteres still zu legen.

Die Beckenkreisläufe des Hallenbades sollen entleert werden und die gesamte Badewassertechnik stillgelegt werden. Ein Abwarten ist absolut unwirtschaftlich. Die restlichen technisch notwendigen Anlagenteile wie Lüftung, Brauchwasserspülungen und Wärme werden auf das minimalst Notwendige eingestellt und überwacht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Die Beckenkreisläufe sind im Moment in Betrieb und werden überwacht und unterhalten. Aufgrund der notwendigen Filterspülungen und Vermeidung von Stagnation fallen momentan täglich ca. 60 m³ Wasser an.

Aktuelle Verbräuche seit der Schließung wegen Corona liegen **an einem Tag (24h)** bei;

	Schwimmhalle	Turnhalle
Strom	1.259 kWh	155 kWh
Wasser	ca. 60 m ³	ca. 0,25 m ³
Wärme	1,9 MWh	0,6 MWh

Die Stromverbräuche entstehen durch den Betrieb der Lüftungsanlagen, den Umwälzpumpen und der Ozonproduktion. Die Lüftungsanlagen in der Schwimmhalle müssen weiterbetrieben werden, durch das Beckenwasser und die damit zusammenhängende Umwälzung entsteht Wasserdampf und somit Luftfeuchte. Zum Schutze der Gebäudesubstanz muss die Lüftung im Betrieb bleiben.

Die Wasserverbräuche entstehen durch die Aufrechterhaltung der Beckenwasserhygiene und die damit verbundenen Filterspülungen, Kühlung der Ozonproduktion und Spülungen der Stagnation-gefährdeten Leitungen.

Die meisten Wärmeverbräuche entstehen durch die Lüftungsgeräte und Temperaturhaltung der Gebäude. Die Temperaturhaltung der Pufferspeicher ist wegen der Verkeimung der Brauchwasserleitungen wichtig.

Aktuell könnte nach der Freigabe in die Normalität die Sport- und Freizeitanlage Badylon innerhalb einer Woche in Betrieb genommen werden. Wenn die Situation länger andauern würde, geht die Empfehlung eindeutig zum Ablassen der Becken. Dann würde die Inbetriebnahme ca. 2 Wochen ab Freigabe Vorlaufzeit brauchen, um die Anlage auf Normalzustand zu bringen.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.2 Unterstützung von Unternehmen, insbesondere Gastronomiebetrieben, während des Lockdowns

Erster Bürgermeister Hiebl informiert darüber, dass Herr Inhester in Zusammenarbeit mit Herrn Schweiger vom KONTAKT eine Liste mit Kontaktdaten von Beratungsstellen erarbeitet habe, an die sich Unternehmen und Bürger bei diversen Fragen zum Lockdown etc. wenden könnten. Diese soll als Postwurfsendung an alle Haushalte verteilt werden. Zur Unterstützung der Freilassinger Gastronomiebetriebe sei zudem eine Auflistung, welche Betriebe einen Lieferdienst und/oder Abholung von Speisen während des Lockdowns

anbieten, in Arbeit. Außerdem können die Geschäfte in der Innenstadt durch „Online-Shopping“ über die Internetseite „mein-freilassing.de; Einkaufen in Freilassing“ unterstützt werden.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.3 Absage des jährlichen Seniorennachmittags

Stadratsmitglied Eder teilt mit, dass der jährliche Seniorennachmittag aufgrund der aktuellen Lage abgesagt wird und bittet darum, dies entsprechend zu publizieren.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.4 Parkplatzsituation in der Tiefgarage Hauptstraße

Stadratsmitglied Wagner bedankt sich, dass das tschechische Auto, welches augenscheinlich herrenlos seit einiger Zeit in der Tiefgarage abgestellt gewesen sei, entfernt wurde. **Herr Wagner** weist darauf hin, dass in der Tiefgarage einige Parkplätze für Mitarbeiter der Sparkasse reserviert seien und würde deshalb gerne wissen, ob diesbezüglich mit der Sparkasse eine Vereinbarung getroffen wurde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass die Situation bekannt sei und eine entsprechende Vereinbarung mit der Sparkasse noch abschließend ausgearbeitet werden müsse.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.5 Verwertung des städtischen Holzes

Stadratsmitglied Wagner führt auf, ihm sei zu Ohren gekommen, dass ein Teil des städtischen Holzes, welches vom Bauhof gefällt wird, als Brennholz verkauft würde und würde gerne wissen, ob dies tatsächlich der Fall sei. Wenn dem so sei, dann müsste sichergestellt sein, dass das Holz zum Marktpreis verkauft würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass das städtische Holz laut Grundsatzbeschluss primär für den Betrieb der Energiezentrale zu verwenden sei. Der Angelegenheit bezüglich des Verkaufes von Holz müsste nachgegangen werden.

Herr Rehl weist darauf hin, dass jährlich ca. 4.000 – 5.000 € Einnahmen vom Bauhof durch das Verkaufen von Holz zustande kommen würden. Dies wickelt der Bauhof selbst ab und erstellt auch die Rechnungen selbst.

Stadratsmitglied M. Standl ist der Meinung, dass davon zukünftig Abstand genommen werden sollte, da das Holz von der Stadt selbst, vor allem für die Energiezentrale benötigt würde.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.6 Darstellung des Skulpturenwegs am Badylon auf der Homepage der Stadt Freilassing

Dritter Bürgermeister Hartmann bittet darum, Informationen zum Skulpturenweg am Badylon auf der städtischen Homepage zu veröffentlichen, da bisher hierzu nichts zu finden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert dies zu und schlägt vor, eventuell auch Beschreibungen der Künstler mitaufzunehmen.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.7 Corona-Teststation in Freilassing

Stadratsmitglied Bräuer möchte sich bei allen Beteiligten bedanken, die dafür gesorgt haben, dass nun auch eine Teststation in Freilassing vorhanden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der aktuell am Badylon stationierte Testbus zum Testen von Personen mit Symptomen und Kontakt zu Infizierten nur noch bis Mittwoch dort sei. Im Vereinsjugendheim am Badylon wird jedoch eine Teststation für Pendler eingerichtet werden.

Stadratsmitglied Bräuer bittet die Möglichkeit abzuklären, in Freilassing auch Tests für Kontaktpersonen anzubieten, damit eine Alternative zu Bayerisch Gmain vorhanden sei.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.8 Vorgehensweise zum Schulbetrieb

Stadtratsmitglied Bräuer erkundigt sich nach der weiteren Vorgehensweise zum Schulbetrieb. Die Hygienekonzepte würden in der Schule sehr gut funktionieren, allerdings sollte bei den Schulbussen noch etwas geändert werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass an den bestehenden Hygienekonzepten der Grund- und Mittelschule festgehalten würde, da sich diese bereits bewährt hätten. In den Jahrgangsstufen 1 bis 6 soll ein lückenloser Präsenzunterricht stattfinden, wenn das Infektionsgeschehen dies zulässt. Für die Grundschule werden nun auch bis zur Fertigstellung der Interimslösung die Klassenzimmer in Salzburghofen wieder genutzt, um die Klassen am Hauptstandort etwas entzerren zu können. Außerdem wird gerade ein Konzept für den Betrieb der Ganztageschule sowie ein Konzept für die Schulbusse mit Einsatz von weiteren Verstärkern erarbeitet.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

13.9 barrierefreie Toilettenanlage in der Innenstadt

Stadtratsmitglied Eder führt auf, dass er von einigen Menschen mit Beeinträchtigungen bzgl. einer barrierefreien Toilettenanlage in der Innenstadt angesprochen worden sei. Denn die Anlage am Badylon sei bei Aufenthalt in der Innenstadt zu weit entfernt.

Erster Bürgermeister Hiebl nimmt den Hinweis gerne auf, weist aber auch darauf hin, dass auch bei der Bahnstufunterführung eine barrierefreie Toilette vorhanden sei, die über den Zugang an der Rupertusstraße erreicht werden könne.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 3. November 2020
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 21:06 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 24.11.2020 genehmigt.

Freilassing, 10.11.2020
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.