

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Susanne Aigner
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Christoph Bräuer
Stadtratsmitglied	Dietmar Eder
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Silke Hartmann
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner
Stadtratsmitglied	Franz Krittian
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Bernhard Schmähel
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl
Stadtratsmitglied	Stefan Standl
Zweiter Bürgermeister	Josef Kapik

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Daniel Längst
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Josef Hofmann, Jennifer Sura, Christina Klinger, Daniela Virella,
Gerhard Rehl, Andrea Schenk, Vanessa Prechtel

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:21 Uhr

Aktenzeichen: 0241.6.0

Protokollführer/in: Vanessa Prechtel

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 13.06.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.07.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
3. **Seniorenarbeit: Vorstellung von Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten sowie Beschluss über die Erstellung eines seniorengerechten Quartierskonzepts**
4. **Neubau Bauhof: Statusbericht mit Genehmigung Kostenanschlag**
5. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof": Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches**
6. **Standortanalyse Regionales Gesundheitszentrum: Sachstandsbericht**
7. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße": Einstellung des Bauleitplanverfahrens**
8. **Bauleitplanverfahren "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße"**
- 8.1 **Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- 8.2 **Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" nach § 14 BauGB**
9. **Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 13.06.2023:**
- 9.1 **Auftrag an die Verwaltung zur Ausarbeitung einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung**
- 9.2 **Auftrag an die Verwaltung zur Ausarbeitung eines kommunalen Förderprogramms für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden**
- 9.3 **Auftrag an die Verwaltung zur Änderung der Kinderspielplatzsatzung**
10. **Informationen und Anfragen**
- 10.1 **Wege vom Fürstenweg Richtung Naglerwald**

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 25. Juli 2023
- 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.

Stadratsmitglied Judl bittet darum bei den Tagesordnungspunkten 8-8.2 Bauleitplanverfahren "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" nach dem Sachvortrag die Nichtöffentlichkeit herzustellen, da dies für die Diskussion (vor allem hinsichtlich Grundstücken) notwendig sei.

Frau Schenk führt auf, dass hierfür ein Antrag zur Geschäftsordnung auf Herstellung der Nichtöffentlichkeit während der Behandlung der Punkte im Anschluss an den Sachvortrag zu stellen sei.

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 13.06.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 13.06.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.07.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 04.07.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Seniorenarbeit: Vorstellung von Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten sowie Beschluss über die Erstellung eines seniorengerechten Quartierskonzepts

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt **Herrn Ersten Bürgermeister Gasser (Markt Teisendorf)**, **Frau Lauber (QM Teisendorf)** und **Frau Puhlmann (Landratsamt Berchtesgadener Land)**, die zu diesem Punkt anwesend sind sowie **Frau Herkert (AfA GmbH)**, die per Videokonferenz zugeschaltet ist.

Beim Runden Tisch der Generationen am 30.06.2023 wurde das Thema „Quartiersmanagement Senioren“ bereits diskutiert. Die Einrichtung einer Koordinationsstelle für alle Belange von Seniorinnen und Senioren wurde hierbei als dringend notwendig erachtet.

Auch in der Fraktionssprechersitzung am 03.07.2023 wurde die Angelegenheit besprochen:

- Frau Preuß (AfA GmbH) erläuterte den Ablauf zur Erstellung eines seniorengerechten Quartierskonzepts mittels Ist-Analyse, Experten- und Bürgerworkshop – individuell abgestimmt auf den Bedarf Freilassings - und verweist auf die Möglichkeit zur Förderung einer 20-h-Stelle (Soziale Arbeit) in Höhe von je 20.000 € für maximal vier Jahre anhand **der beiliegenden Präsentation**.
- Es wäre auch möglich, zwei Quartiere samt Förderung zu beantragen.
- Die Erstellung des Quartierskonzepts erfolgt durch die AfA GmbH. Die Organisation der Veranstaltungen läge bei der Stadt.
- Im weiteren Verlauf würden Personal- und Sachkosten anfallen. Bei den Personalkosten wäre mit ca. 35.000 € zu rechnen. Nach Ablauf der vier Jahre wird von einer Weiterführung durch die Stadt ausgegangen.

Näheres dazu wird von Frau Herkert anhand einer Präsentation (**Anlage 1 zu TOP 3**) vorgetragen.

In der vorgenannten Fraktionssprechersitzung wurde vorgeschlagen, in der Sitzung am 25.07.2023 einen Beschluss über die Erstellung eines seniorengerechten Quartierskonzepts herbeizuführen. Nach Erstellung eines solchen soll über den Umfang der einzurichtenden Personalstelle entschieden werden.

Erster Bürgermeister Hiebl bedankt sich auch bei Herrn Eder, der als Seniorenreferent den Anstoß für eine Weiterentwicklung gegeben habe.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Bürgermeister Gasser erläutert, dass seit 2017/2018 Entwicklungen hinsichtlich Seniorenarbeit und seniorengerechtem Wohnen stattfinden würden und auch die Sozialraumanalyse im Jahr 2021 Handlungsbedarf aufgezeigt habe. Die Bandbreite für die Belange von Senioren sei sehr groß und vielfältig, da jeder andere Bedürfnisse hätte. Das Quartiersmanagement sei eine Anlaufstelle für Senioren bei Fragen usw. und wird nun in der Gemeinde Teisendorf auf den Bedarf angepasst. Einige Kommunen im Landkreis BGL und Traunstein hätten solche Anlaufstellen bereits erfolgreich geschaffen bzw. die Umsetzung in Angriff genommen. Herr Gasser gehe davon aus, dass nach den ersten vier Jahren das Projekt weitergehen würde und das Thema Seniorenarbeit künftig sicher noch mehr an Bedeutung gewinnen würde.

Frau Lauber berichtet über ihre ersten Erfahrungen und über ihren derzeitigen Arbeitsalltag. Durch diese Stelle bestehe die Möglichkeit, sich mit dem Thema Senioren ausführlich zu beschäftigen und auch als Ansprechpartnerin für die Senioren zur Verfügung zu stehen. Es gäbe bereits viele Angebote. Diese gelte es zu ermitteln und eine Sammlung für die Kommune zu erstellen, um die Senioren auch über die Angebote informieren zu können. Beispielsweise würde im Landratsamt regelmäßig eine Sprechstunde des Bezirks stattfinden, was jedoch kaum jemand wissen würde. Frau Lauber absolviere derzeit auch eine Schulung zur Quartiersmanagerin.

Im Gremium wird aufgeführt, dass die Erarbeitung eines Konzepts sowie die daran anschließende Umsetzung ein erster großer Meilenstein für die Seniorenarbeit sein würde und deshalb diese Chance jetzt auch genutzt werden sollte. Denn nur ehrenamtlich würde es nicht funktionieren.

Seitens des Gremiums wird es sehr begrüßt, dass sich diesem Thema angenommen werden soll. Freilassing hätte hierfür mit dem Seniorenbüro und Seniorenreferent schon gute Voraussetzungen für den Start. Auch seniorengerechtes Wohnen sei wichtig, da die Nachfrage auf jeden Fall vorhanden sein würde.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Angebote von den Senioren bereits angenommen würden und wie der Austausch mit der Gemeinde erfolge.

Frau Lauber erklärt, dass sie im Rathaus mitangesiedelt sei und somit auch der Austausch mit der Gemeinde gut funktionieren würde. Aktuell würde Wissen gesammelt und dokumentiert. Einige Leute würden bereits vorbeikommen und es wird auch eine mobile Sprechstunde angeboten, wenn es den Leuten nicht möglich ist, selbst ins Rathaus zu kommen.

Im Gremium wird darum gebeten, sich im weiteren Verlauf evtl. einen anderen Namen als „Quartier“ einfallen zu lassen, da mit diesem Begriff eher ein separater Bereich verbunden würde und sich die Seniorenarbeit auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken würde.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies bei der Konzepterstellung mitbetrachtet werden könnte.

Im Gremium wird angeregt, ggf. künftig eine interkommunale Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden anzudenken, falls sich herausstellen würde, dass nach Ablauf der Förderung die Kosten zu hoch seien bzw. auch der Zeitaufwand von 20 Stunden nicht ausreichen würde. Eine Zusammenarbeit konnte beispielsweise auch im Bereich Breitband erwirkt werden.

Frau Herkert erläutert nochmals ein paar wichtige Punkte, die für die Förderung bzw. Umsetzung des Konzepts wichtig seien. Es sollte sich an bestehenden Angeboten orientiert werden und Ergänzungen bzw. Verbesserungen auf den Weg gebracht werden. Zudem müsste auf die Nachhaltigkeit geachtet werden. Wenn beispielsweise festgestellt würde, dass es sinnvoll sei, die Arbeit auf mehrere Bereiche der Stadt aufzuteilen, könnten mehrere Antragstellungen (je Bereich, Bezirk etc.) durchgeführt werden. Die Stadt sollte auf jeden Fall mit einem höheren Eigenanteil an den Kosten als die aufgeführten 10 % rechnen. Die Arbeitsgruppe des Sozialministeriums für Wohnen im Alter würde bei der Organisation von Workshops etc. unterstützen, wenn dies gewünscht sei.

Erster Bürgermeister Hiebl führt abschließend auf, dass die Sozialraumanalyse die Notwendigkeit zeigen würde und auch im Landkreis der Bedarf erkannt worden sei. Deshalb hätten sich bereits einige Kommunen auf den Weg gemacht.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, ein seniorenrechtliches Quartierskonzept zu erstellen. Dieses soll dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Anschließend soll über den Umfang der einzurichtenden Personalstelle entschieden werden.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Neubau Bauhof: Statusbericht mit Genehmigung Kostenanschlag



1.1

1.2

STATUSBERICHT Juli 2023

2

3

PROJEKT

Neubau Bauhof / Stadtwerke der Stadt Freilassing
Am Aumühlweg 18

4

5

6

BAUHERR

Stadt Freilassing
Münchener Straße 15
D-83395 Freilassing

7

8

9

10

Erstellt: Josef Hofmann – techn. Hochbauamt

11

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Sachstand:

- **TERMINE**
 - Planung
 - Die Ausführungsplanung für die Objektplanung, die TGA und für die Außenanlagen ist weitgehend abgeschlossen
 - Derzeit erfolgen laufend Prüfungen von vereinzelt Werk- und Montagezeichnungen
 - Gewerkübergreifende Detailabstimmungen
 - Aktueller Stand der Bauarbeiten und Ausführung
 - Die Erdarbeiten (Aushub, Bodenaustausch, Kieseinbau) sind incl. der geplanten Parkplatzfläche abgeschlossen – SR ist abgerechnet.
 - Die Baumeisterarbeiten am Bauteil I (Verwaltungsgebäude) sind bis auf kleine Restarbeiten abgeschlossen.
 - Die Baumeisterarbeiten an den Bauteilen 2 – 5 haben einen Ausführungsstand von ca. 50% erreicht. Der Rohbau vom Bauteil 5 (Stadtwerke) ist fertiggestellt, Bauteil 4 befindet sich in den finalen Rohbauarbeiten, Bauteil 2d und 2c sind fertiggestellt, Die Bauteile 2b und 2a sowie die Schüttgutboxen werden fundamentierte.
 - Die Elektroinstallation im BT1 ist bereits gestartet
 - Fenstereinbau ab KW 30
 - HLS-Installation ab KW 31
 - Parkplatzbau ab KW 32
 - Dacharbeiten ab KW 33
 - Ausschreibung/Vergabe
 - Das beauftragte Büro „Kplan“ und die „projektierenden Fachbüros“ bereitet laufend die benötigten, restlichen Vergabepakete für die zu vergebenden Leistungen vor, die hausinterne Vergabestelle veröffentlicht die Unterlagen in einem EU-Verfahren/Öffentlichen Verfahren/Beschränkten Verfahren über die Internetplattform „vergabe.bayern.de“.
 - In Summe sind noch ca. 1,9 Mio € an Auftragssumme zu vergeben

- **KOSTEN**
 - Im Stadtrat wurden Gesamtkosten gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 vom November 2021 in Höhe von 12,69 Mio. Euro genehmigt. Der Baupreisindex für Bayern bei Wirtschaftsbauten hat sich seit Anfang 2022 bis Ende 2022 um ca. 23% erhöht. Im laufenden Jahr hat sich die Kostenentwicklung stabilisiert, in einzelnen Gewerken gehen die Angebotspreise wieder leicht zurück bzw. stagnieren. Dies würde bedeuten, dass bei der in der Umsetzung befindlichen Maßnahme aktuell mit einer Entwicklung der Herstellkosten in Höhe von ca. 14,55 Mio. Euro

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

zu rechnen wäre, was einer prozentualen Preissteigerung von knapp 15% - also 8% unter Index - entspricht. Die Mittel sind in der Finanzplanung des Haushalts berücksichtigt.

- Die Auftragslage ist bei 12,404 Mio. Euro. Aktuell sind rund 16 % der vergebenen Auftragssummen (2,035 Mio. Euro) abgerechnet. Es liegen noch keine Schlussrechnungen vor. Kassenwirksam ist mit den Schlussrechnungen für die Baumeisterarbeiten BA II und BT II bis 5 zu rechnen.

Daraus ergibt sich die aktuelle Gesamtkostensituation – Prognose auf Basis der Statistikdaten für Bayern – gewerbliche Betriebsgebäude, betrachtet wurde der Zeitraum Januar 2022 bis Dezember 2022 und die Entwicklung von Januar 2023 bis Juli 2023 (alle Angaben inkl. Umsatzsteuer):

- **Genehmigte Kostenberechnung:** **12,69 Mio €**
- Kostenerhöhung (prognostiziert): 1,86 Mio €
- **Hochrechnung:** **14,55 Mio €**
- Ggf. erforderliche Budgeterhöhung (±): **+1.860.000,00 € (+15%)**

- Kostenkontrolle**
- Die Verwaltung wird zusammen mit der beauftragten Projektsteuerung – Büro PSG Wasner GmbH – die Kostenkontrolle laufend fortführen. Die baulichen Abrechnungen werden vom Büro Kplan mit der Verwaltung bearbeitet, für die Honorarabrechnungen wird die Verwaltung von der Projektsteuerung unterstützt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Kostenstruktur - Darstellung

Struktur der Kostenermittlung

Mit den beauftragten Planungsbüro's wurde die folgende Strukturen der Kostenermittlungen festgelegt, nach denen die Entsprechenden Zuordnungen stattfinden:

- KG 200 Herrichten und Erschließen
- KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion
- KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen
- KG 500 Außenanlagen
- KG 600 Ausstattungen und Kunstwerke
- KG 700 Baunebenkosten

Diese Projektstruktur gilt verbindlich für alle Kostenermittlungsebenen bis zur Kostenfeststellung.

Terminziele / Meilensteine

Folgende Meilensteine wurden für das Projekt in der Ausführung als generelle Terminziele vereinbart:

- Fertigstellung Rohbauarbeiten aller Bauteile – Spätherbst 2023
- 06. Oktober 2023 **„HEBEFEIER“**
- Ausbaugewerke in allen Bauteilen – Sommer 2023 – Sommer 2024
- Baufertigstellung incl. Außenanlagen: September/Oktober 2024
- Eröffnung: Oktober 2024

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Darstellung der Kostenverschiebungen innerhalb der Gewerke:

Nachstehend eine Tabelle mit den verschobenen Kosten innerhalb der Gewerke

LV-Nr.	Bezeichnung	Budget LPH3	Kostenverschiebung zwischen den Gewerken	verschobene Kosten	Bemerkung
	Gesamtsumme brutto	6.655.344,71 €	6.655.344,71 €		
200	Herrichten und Erschließen	95.253,10 €	63.502,10 €	-31.751,00 € -31.751,00 €	verschoben
301	Aufstockung BT4	30.000,00 €	0,00 €	-30.000,00 € -30.000,00 €	verschoben
313.01	Gerüstarbeiten	78.948,41 €	30.948,41 €	-48.000,00 €	verschoben
321.01	Erdbauarbeiten Moosleitner GmbH	165.748,91 €	317.949,91 €	152.201,00 € 152.201,00 €	Von Gewerk 511.01 Technische Außenanlagen, vorgezogene Erdbauarbeiten
331.01	Baumeister BT1 Mayer Hoch-Tief	710.613,24 €	773.980,74 €	63.367,50 € 35.997,50 € 27.370,00 €	Leistung von Gewerk 411.01 Sanitärinstallation, welche von Baumeister BT1 ausgeführt werden Leistung von Gewerk ELT, welche von Baumeister BT1 ausgeführt werden
331.02	Baumeister BT2-5 Max Aicher Bau GmbH	1.770.932,95 €	2.101.682,95 €	330.750,00 € 31.751,00 € 30.000,00 € 69.496,00 € 111.503,00 € 48.000,00 € 40.000,00 €	Von Gewerk 200 Herrichten und Erschließen Von Gewerk 301 Aufstockung BT4 Leistung von Gewerk 411.01 Sanitärinstallation, welche von Baumeister BT2-5 ausgeführt Leistung von Gewerk ELT, welche von Baumeister BT2-5 ausgeführt werden Von Gewerk 313.01 Gerüst Von Gewerk 611.01 Ausstattung
411.01	Sanitärinstallation	390.061,18 €	284.567,68 €	-105.493,50 € -35.997,50 € -69.496,00 €	Zu Gewerk 331.01 Baumeister BT1 Zu Gewerk 331.02 Baumeister BT2-5
440.01	Elektroinstallation	1.106.078,82 €	967.205,82 €	-138.873,00 € -27.370,00 € -111.503,00 €	Zu Gewerk 331.01 Baumeister BT1 Zu Gewerk 331.02 Baumeister BT2-5
511.01	Technische Außenanlagen	1.352.970,50 €	1.508.307,75 €	155.337,25 € -152.201,00 € 260.830,75 € 46.707,50 €	Zu Gewerk 321.01 Erdbauarbeiten Von Gewerk 541.01 Technische Außenanlagen in Außenanlagen (HLS) Von Gewerk 541.01 Technische Außenanlagen in Außenanlagen (ELT)
541.01	Technische Anlagen in Außenanlagen	307.538,25 €	0,00 €	-307.538,25 € -260.830,75 € -46.707,50 €	(HLS) (ELT)
611.01	Ausstattung AG				
600		149.499,70 €	149.499,70 €	0,00 €	
600		497.699,65 €	457.699,65 €	-40.000,00 €	Zu Gewerk 331.02 Baumeister - Einbauteile

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Aktuelles Bild der Baustelle:



Herr Hofmann stellt den tagesaktuellen Stand anhand einer Präsentation (Anlage 1 zu TOP 4) vor.

Auf Nachfrage aus dem Gremium, erklärt Herr Hofmann, dass die Fertigstellung des Rohbaus im November geplant sei.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass es gut gewesen sei, am Anfang zu schauen, die Kosten etwas niedriger zu halten, da somit die jetzigen Kostensteigerungen „aufgefangen“ werden können.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob es sich bei der dargestellten Tabelle nur um einen Auszug handelt.

Herr Hofmann erklärt, dass ein Auszug dargestellt sei, in dem die Bereiche mit den größten Kostenverschiebungen ersichtlich seien.

Im Gremium wird darum gebeten, wenn möglich, die komplette Kostenaufstellung zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt vom Statusbericht Kenntnis. Der Kostenanschlag der bisher beauftragten Aufträge laut Statusbericht wird genehmigt. Die Budgetanpassungen erfolgen im Rahmen der Haushaltsberatungen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	1 Stimme

5. Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof": Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss Ende 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“, nachdem eine Bedarfs- und Bestandsanalyse (aus dem Jahr 2019) des Kreistages den dringenden Handlungsbedarf und die Notwendigkeit einer Generalsanierung bzw. eines Neubaus der Berufsschule aufzeigte. Mit der Aufstellung sollte neben der städtebaulichen Aufwertung und Neuordnung der zentral gelegenen Flächen eben auch der Neubau der Berufsschule ermöglicht werden.

Zeitgleich wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

Der derzeitige Geltungsbereich umfasst neben den Grundstücken der bestehenden Schulanlagen weitere Grundstücke, um den Bereich südlich der Bahnhof-, bzw. der Georg-Wrede-Straße als Standort für weitere Bildungseinrichtungen vorzubereiten. Weiterhin wollte man mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen städtebaulichen Defizite, wie Brachflächen und mindergenutzte Flächen, die von erdgeschossigen, flächigen Nutzungen in wertvoller, zentralstädtischer Lage geprägt sind, entgegenwirken. Im ISEK der Stadt Freilassing werden in diesem Bereich Flächen für Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit ausgewiesen. Zudem dokumentiert das ISEK die Lagegunst der potentiellen Flächen zur Nutzung für Bildungseinrichtungen. Um den Schulstandort mit Realschule und Berufsschule weiter zu entwickeln, wurde ein vorbereitendes und übergeordnetes, städtebauliches Vorgehen angestrebt.

Die Zielsetzungen wurden schon im Anfangsstadium formuliert, um zielgerichtet am Projekt arbeiten zu können. Neben dem Ausbau und der Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes und weiterer Bildungseinrichtungen unter Hinzunahme von mindergenutzten Flächen sollte die Möglichkeit entstehen, weitere Bildungseinrichtungen anzusiedeln, um eine Stärkung des Standortes zu erreichen. Ein weiteres Ziel war neben der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Realschule, der Ausbau und die Weiterentwicklung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule, welche dann im besten Fall synergetisch genutzt werden können. Nach Abschluss des Neubaus der Berufsschule wird eine Nutzungsänderung der bisherigen Flächen angestrebt.

Der Umgriff wurde den Zielen entsprechend in der Größe gewählt, damit ein städtebaulich attraktives und stadtbildprägendes Gesamtkonzept erarbeitet werden kann. Die Weiterentwicklung des Bildungsstandortes am Bahnhof steht hierbei im Vordergrund. Mit der Aufwertung des Bahnhofsquartiers entsteht dann die Chance zur Schaffung eines urbanen Zentrums.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Informelle Beteiligung:

Um städtebauliche Vor- und Nachteile für den künftigen Berufsschulstandort einzuholen und abzuwägen, wurden zwei Varianten zur Wahl des Standortes betrachtet.

Die städtebaulichen Entwürfe Alternative 1 und 2 zum „Bildungszentrum am Bahnhof“ mit Begründung und erster Verschattungsstudie wurden dann in der Zeit vom 05.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 öffentlich ausgelegt, im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es gingen 20 Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange und 13 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Bei der ersten Prüfung der Stellungnahmen durch die Verwaltung konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass die Belange der Betroffenen sehr vielfältig sind und die ursprünglich geplante Favorisierung einer Variante nicht zielführend ist.

Im laufenden Abstimmungsprozess kristallisierte sich dann heraus, dass eine Abwägung der Belange durch das Gremium vorerst nicht erfolgen wird. Die Stellungnahmen werden aber zu einem späteren Zeitpunkt Beachtung finden und müssen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Diese Information wurde schriftlich an alle übermittelt, die innerhalb der informellen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben.

Änderung des Geltungsbereiches:

Gleichzeitig wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen bzw. zu verkleinern. Hintergrund hierfür ist die Notwendigkeit, mit der Bauleitplanung für die Berufsschule voran zu kommen, um die planerische Grundlage für einen Neubau bereitstellen zu können, wenn der Landkreis die entsprechenden Objektplanungen abgeschlossen hat. Die zeitliche Schiene hierfür ist bereits vorgegeben worden und lässt erkennen, dass im Rahmen des bisherigen Geltungsbereiches aufgrund der Vielzahl der unterschiedlichen Beteiligten ein schnelles Vorankommen eher unwahrscheinlich ist.

Die nördlich gelegenen Bereiche, die dann aus dem neuen Geltungsbereich herausfallen, sollen in einem anderen Kontext nochmals neu betrachtet werden. Inwieweit und mithilfe welcher Planungsart dies erfolgen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt und entschieden. Die für diese Flächen vormals festgelegten, städtebaulichen Ziele sind weiterhin von Bestand. Hier stehen mehrere Planungswerkzeuge zur Verfügung, wo natürlich auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden wird.

Ein weiteres Ziel ist es, den Campus der Berufsschule und der Realschule in ein einheitliches Gesamtkonzept zu bringen. Auch bei der Realschule wird bereits jetzt die Notwendigkeit erkannt, Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit der Wahl des neuen Geltungsbereiches wird deutlich, dass nur eine gesamtheitliche Betrachtung beider Schulbereiche die Möglichkeit gibt, einen hochwertigen Freiraum zu schaffen, der mit unterschiedlichen Gestaltungselementen für verschiedene Nutzungen verfügbar gemacht wird. Weiterhin sollen die Freiraumstrukturen so geordnet werden, dass ein

Schulübergreifender Campus entsteht, der ein hohes Maß an Nutzbarkeit aufweist. Auch die Freisportanlagen werden mitbetrachtet, um eine gemeinschaftliche Nutzung erzielen zu können und dieses ins Gesamtkonzept zu integrieren.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage des beiliegenden Plans (**Anlage 1 zu TOP 5**) die Änderung des Geltungsbereiches zu beschließen. Dies ermöglicht eine parallele Bearbeitung von Objektplanung und Bauleitplanung, um so den Prozess um den Neubau der Berufsschule voran zu treiben. Weiterhin wird das Ziel der Stadt Freilassing deutlich, einen gesamtheitlichen Campus für beide Schulen zu errichten, der langfristig und übergreifend nutzbar ist. Die Stadt Freilassing und der Landkreis stehen nach wie vor in einem guten Kontakt und der rege Austausch lässt weiterhin eine gute Zusammenarbeit erwarten.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Geltungsbereich gemäß der Anlage 1 zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Standortanalyse Regionales Gesundheitszentrum: Sachstandsbericht

In der Stadtratssitzung vom 14. März 2023 hat sich der Stadtrat mit der Ärztlichen Versorgung in der Stadt Freilassing beschäftigt und die weitere Vorgehensweise dazu wie folgt beschlossen:

„Der Stadtrat erkennt den Handlungsbedarf für die Weiterentwicklung des Gesundheitsstandort Freilassing an. Die haus- und fachärztliche Versorgung soll weiter untersucht werden.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung folgende weitere Schritte auszuarbeiten:

- Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt den Entwicklungsprozess moderativ zu begleiten und zu koordinieren
- Die Verwaltung wird beauftragt eine Standortanalyse für ein mögliches Gesundheitszentrum durchzuführen
- Die Verwaltung wird beauftragt weitere Abstimmungen mit der Ärzteschaft hinsichtlich möglicher Unternehmensformen und Beteiligungsmodellen aufzunehmen.
- Die Verwaltung wird beauftragt Gespräche mit den Verantwortlichen der KSOB, des FÄZ und der KBO hinsichtlich der ergänzenden Ziele aus dem Konzept KSOB 2.0 zu führen.
- Die Verwaltung wird beauftragt weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit und der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns zu führen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Die Standortanalyse für ein Regionales Gesundheitszentrum wurde beauftragt. Die wesentlichen Bestandteile der Analyse beinhalten die Standortanalyse mit harten und weichen Faktoren und eine Nutzwertanalyse als vergleichendes Element für die verschiedenen Standorte.

Insgesamt werden drei Standorte in Freilassing betrachtet:

- Standort Vinzentiusstraße
- Standort Bahnhofsstraße
- Standort Lindenplatz

Da einige Unterlagen zur Beurteilung der Grundstücke (z.B. Grundstückslasten) noch nicht vorliegen kann die Analyse mit dem Zwischenstand dargelegt werden. Dieser Zwischenstand beurteilt den Zusammenhang der Standorte hinsichtlich der vorhandenen ärztlichen Versorgungsstrukturen in Freilassing und in der Umgebung.

Hausärztliche Versorgung in Freilassing bezogen auf die drei Standorte:
Derzeit zugrunde gelegte Parameter:

- Verteilung der Hausarztpraxen in der Fläche
- Fußläufige Erreichbarkeit bezogen auf die Verteilung der Praxen (ca. 15 Min.)
- Abdeckung des Standortes in der Fläche und in Bezug Einwohner/km²
- Zusammenhang mit vorhandenen Strukturen

Zwischenergebnisse:

Zusammenhang mit Arztpraxen und fußläufige Erreichbarkeit:

Standort Vinzentiusstraße

Verbesserung der Verteilung im nördlichen Stadtgebiet

Fußläufige Erreichbarkeit im Norden wird unterstützt

Flächige Abdeckung eher weniger aber Erreichbarkeit von vielen Einwohnern

Synergien mit Fachärzteezentrum der KSOB und der KBO

Standort Bahnhofsstraße

Verbesserung der Verteilung im südlichen Stadtgebiet

Stärkung der zentralen Lage

Flächige Abdeckung des Südens, aber weniger Erreichbarkeit von Einwohnern

Synergien mit Fachärztepraxen

Standort Lindenplatz

Verbesserung der Verteilung im Stadtgebiet

Stärkung der Innenstadt durch Nebeneffekte (Arztbesuch und Einkaufen)

Flächige Abdeckung der Mitte, aber derzeit weniger Erreichbarkeit von Einwohnern

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Zusammenhang mit Mitversorgungseffekten in Sachen fachärztliche Versorgung (Landkreis BGL/Landkreis TS):

Versorgungsgrad der Fachärzte im BGL gut – jedoch Zusammenhang mit Kliniken berücksichtigen

Handlungsbedarf bei den HNO – Ärzten, Nervenärzten und Urologen erkennbar

Ziel sollte sein, Facharztpraxen am Standort Freilassing zu halten – bessere Versorgungsstruktur aus Sicht der Patienten und der Erreichbarkeit/Zentralen Lage im nördlichen Landkreis

Zusammenhang mit Mitversorgungseffekten in Sachen fachärztliche Versorgung (Stadt Freilassing/Kommunen in der Umgebung)

Verteilung der Fachärzte sehr raumordnungsorientiert (Mittel- und Oberzentren)

Mitversorgungseffekte zu den Nachbarkommunen sind vorhanden

Ausrichtung nach Westen und Norden aufgrund der Lage im Raum

Zusammenhang der Bevölkerungsprognosen und der Versorgungsgrade:

Positive Bevölkerungsprognosen für den Verdichtungsraum Freilassing, Ainring, Saaldorf-Surheim (bis 2035 ca. 5 %)

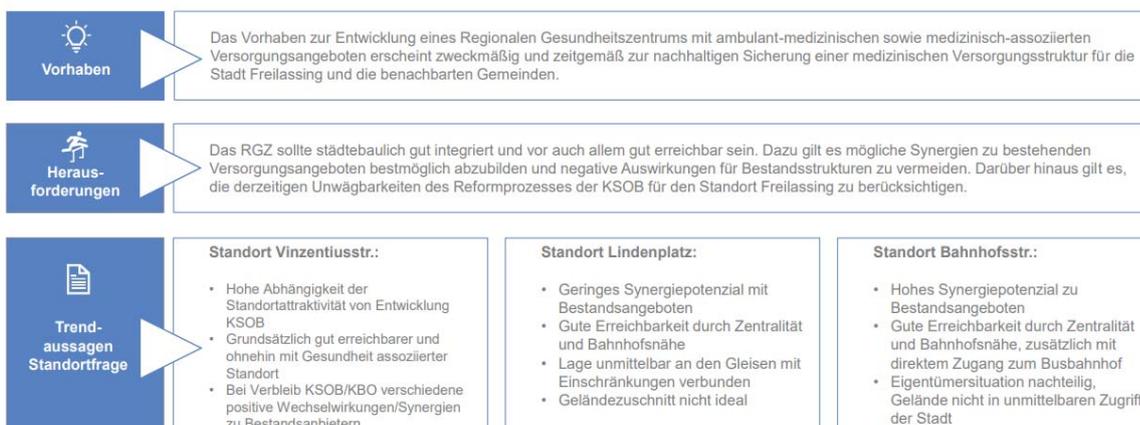
Erhöhung der KV-Sitze auch im hausärztlichen Bereich

Handlungsbedarf aufgrund des demographischen Wandels, der Altersstruktur bei den Ärzten, dem Wandel von der stationären zur ambulanten Versorgung und der betrieblichen Führung von Praxen (Work-Life-Balance, Nachfolgeregelung, Angestelltenverhältnisse usw.)

Zusammenfassung:

Erste Trendaussagen

Ein abschließendes Urteil über die Verortung eines RGZ ist noch nicht möglich. Gewisse Tendenzen lassen sich jedoch bereits erkennen



Im Hinblick auf die aktuellste Entwicklung der KSOB und der Überlegungen das Grundstück in Freilassing ggf. zu veräußern und sich anschließend in die Immobilien einzumieten

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

sollte die derzeitige Nutzung im Bereich der Matulusstraße und der Vinzentiusstraße mit dem Fachärzteezentrum und der KBO bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert werden.

Die dafür erforderlichen Schritte unterstützen dabei folgende Effekte:

- Die KSOB hat weiterhin die Möglichkeit das Fachärzteezentrum zu betreiben
- Die KBO hat weiterhin die Möglichkeit die Psychiatrie dort zu betreiben
- Der erforderliche Versorgungsgrad mit Fachärzten in der Region (nördlicher Landkreis) wird weiter unterstützt und gesichert
- Die Versorgung der Patienten wird nicht eingeschränkt

Im Gremium wird hinsichtlich der drei Standorte aufgeführt, dass der Standort Vinzentiusstraße favorisiert werden sollte, da hier ausreichend Flächen vorhanden seien. Die verkehrliche Erschließung sei auf jeden Fall ausbaufähig, was in diesem Bereich jedoch gut vorstellbar sei. Bei einem Standort am Bahnhof würde der Verkehr wohl zu dicht werden und es sei nur „Wunschdenken“, dass Patienten mit dem Zug kommen würden. Der Pressebericht der KSOB gäbe zu denken, wie es künftig aussehen könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl betont, dass jede Praxis für Freilassing positiv sei und sich deshalb für diese Sache auf jeden Fall eingesetzt werden sollte.

Seitens des Gremiums sei es unbestritten, dass sich der ärztlichen Versorgung angenommen werden müsse. Bevor sich auf einen Standort festgelegt wird, sollte das Endergebnis der Standortanalyse abgewartet werden. Außerdem wird gefragt, wie es zu werten sei, dass laut der Aufstellung die hausärztliche Versorgung niedrig sei, aber die fachärztliche Versorgung zum Teil bei über 200 % liegen würde und ob dies bedeute, dass fachärztliche Praxen ggf. nicht nachbesetzt würden. Denn es mache eigentlich nicht den Eindruck, dass tatsächlich ein solches Überangebot an Fachärzten vorhanden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Zahlen der kassenärztlichen Vereinigung alle Sitze im Landkreis beinhalten würden und somit auch die Sitze in den Kliniken inkludiert seien. Deshalb trüge der Schein etwas. In den einzelnen Kommunen seien die Fachärzte nicht so breit gestreut (aktuelle Wartezeit für Termine der Krebsvorsorge liege z. B. bei ca. 6 Monaten). Es sei auch eine Aufgabe, Angebote von Fachärzten mit der hausärztlichen Versorgung zu verbinden und im Sinne der Patienten ein örtlich zusammengefasstes Angebot zu schaffen.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, es müsse auch dafür gesorgt werden, dass Ärzte nach Freilassing kommen möchten. Deshalb sei es notwendig, entsprechend attraktive Betriebskonzepte auszuarbeiten und Synergien zu schaffen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

**7. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße":
Einstellung des Bauleitplanverfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 10.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Matulusstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 518/0 und 519/6 Gemarkung Freilassing gemäß §12 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die hier maßgebliche Variante des städtebaulichen Entwurfs wurde ebenfalls in der Sitzung von 10.12.2018 als rahmengebend aber nicht abschließend beschlossen.

Ziel der Einleitung des Verfahrens war die Schaffung von Wohnraum mit einer ortsverträglichen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Da das Verfahren mit den derzeitigen Zielsetzungen jedoch nicht mehr weitergeführt werden soll, wird seitens der Verwaltung zur Schaffung der verfahrensrechtlichen Klarheit die Einstellung des Bauleitplanverfahrens vorgeschlagen.

Im Gremium wird nachgefragt, was die Einstellung des Verfahrens nun konkret bedeute und wie es sich verhalten würde, wenn in ein paar Jahren ein Investor vorstellig werden würde, der Wohnbebauung realisieren möchte.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass durch die Einstellung des Verfahrens der Bebauungsplan „Matulusstraße“ nicht mehr weiterverfolgt werden würde. Somit wäre nach wie vor die Festsetzung im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf ausschlaggebend. Die Art der baulichen Nutzung würde mit einem neuen Bauleitplanverfahren festgelegt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Bauleitplanverfahren „Matulusstraße“ einzustellen und zugrundeliegende Beschlüsse insoweit aufzuheben. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die aus dem Verfahren nicht mehr notwendigen Verträge zu beenden.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

8. Bauleitplanverfahren "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße"

8.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Freilassing beabsichtigt, die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für ein Gesundheitszentrum zu schaffen, sowie die bisherige Infrastruktur, welche der Gesundheitsversorgung dient, langfristig zu sichern.

Bereits in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Freilassing vom 14.03.2023 hat man sich mit der Weiterentwicklung des Gesundheitsstandortes Freilassing auseinandergesetzt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ wird eine neue Zielrichtung vorgegeben. Der Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes soll nicht mehr ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sein, die Nutzung für gesundheitliche und soziale Zwecke soll im Vordergrund stehen. Weiterhin sollen die Flächen des derzeitigen Krankenhauses sowie die Flächen nördlich des Krankenhauses und östlich des ehemaligen Schwesternwohnheimes miteinbezogen werden.

Im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Südostbayern ist Freilassing als Oberzentrum dargestellt. Zur Thematik Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit werden Grundsätze und Ziele festgeschrieben. Ein Ziel ist, die bestehenden Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.

Die KSOB AG hat mitgeteilt, dass sie weiter an den bisherigen Versorgungsstrukturen festhalten möchte und diese ggf. als Mieter im Portfolio anbieten wird. Somit gilt es die bestehenden Immobilien zu sichern und Entwicklungspotentiale anzubieten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung dienen, sind vorstellbar, hierunter fallen z. B. auch Einrichtungen, die dem Gesundheits- und Sozialwesen dienen.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ angestrebt:

- Erhalt, Fortführung und Ausbau der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für Gesundheits-, Kranken- und Altenversorgung in Freilassing
- Bestandssicherung und Ausbau der lokalen, zentrumsassoziierten fachärztlichen Versorgungsstruktur in Freilassing

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

- Bestandssicherung und Schaffung von Ausbaumöglichkeiten der Psychiatrischen Versorgungsstrukturen im südostbayerischen Raum
- Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung des Standorts Freilassing in Sachen Fach- und Hausärzteversorgung für die Mitversorgungseffekte in der Region (Mittelbereich für Fridolfing, Kirchanschöring, Laufen, Saaldorf-Surheim, Teisendorf und Ainring mit ca. 57.360 zu versorgenden Hausarztpatient:innen)
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im ambulanten Bereich der niedergelassenen Ärzte für den Wirtschafts- und Bildungsstandort Freilassing und den Verdichtungsraum in der Kernregion Salzburg
- Schaffung der Möglichkeiten für eine medizinische Qualitätssicherung von zukünftigen Betriebs- und Versorgungsstrukturen von Haus- und Fachärztliche Praxen
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen im Rahmen von Neu-, Umbau-, oder Erweiterungsbauten
- Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- Unterstützung und Sicherung der vorhandenen Notarztversorgung im Rot-Kreuz-Haus
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Schaffung von Obergrenzen zu Grundflächen, Geschossfläche und Höhen der baulichen Anlagen

Der angestrebte Geltungsbereich (**Anlage 1 zu TOP 8.1**) des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ umfasst die Flurstücke: Fl.-Nrn. 509, 540, 519, 519/5, 519/6, 518 sowie die Teilfläche der Fl.-Nr. 58 und Teilfläche der Fl.-Nr. 330 der Gemarkung Freilassing

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Erster Bürgermeister Hiebl verweist auf einen Pressebericht vom 20.07., dem entnommen werden könne, wie es derzeit um die KSOB stehe. Hier sei auch aufgeführt, dass das Mietverhältnis mit der KBO nicht von Verkaufsplänen berührt würde und das Medizin- und Standortkonzept KSOB 2.0 grundsätzlich weiterentwickelt werden soll. Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Chance ergriffen werden sollte, die Entwicklung für die Zukunft anzustoßen. Je schneller hier etwas realisiert werden könne, desto besser. Denn jeder Praxisstandort sei gut für Freilassing.

Stadtratsmitglied Judl stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die Nichtöffentlichkeit herzustellen, da Diskussionsbedarf bestehe, welcher auch mit nicht-öffentlichen Punkten (z. B. Grundstücksangelegenheiten) zusammenhänge.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass das Thema bereits in der Fraktionssprechersitzung diskutiert worden sei. Erster Bürgermeister Hiebl lässt über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Die Nichtöffentlichkeit der Sitzung wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

JA	18 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

Somit wurde zum Tagesordnungspunkt 8.1 „Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB" der öffentlichen Sitzung von 18:36 Uhr bis 19:16 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt.

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass die nicht-öffentliche Diskussion ein wichtiger Prozess für die Meinungsbildung im Stadtrat gewesen sei, da einiges noch unklar war. Dies sei auch dem zeitlichen Ablauf geschuldet, da der Punkt schnellstmöglich auf die Tagesordnung gesetzt worden sei, um reagieren zu können. Es sei auch nicht gut gewesen, der Presse entnehmen zu müssen, wie mit der Gesundheitsversorgung umgegangen würde.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

8.2 Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße" nach § 14 BauGB

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

Zur Sicherung der Planung und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich (**Anlage 1 zu TOP 8.2**) des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Durch die genannten Zielvorstellungen besteht die Notwendigkeit, die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing, die mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentiert sind, zu sichern.

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. mit 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.

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, die vorliegende Satzung (**Anlage 2 zu TOP 8.2**) zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die vorliegende Veränderungssperre zur Sicherung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB mit ihrer Anlage 1.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

9. Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 13.06.2023:

9.1 Auftrag an die Verwaltung zur Ausarbeitung einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung

Die Fraktion Pro Freilassing hat am 13. Juni 2023 einen Antrag zur Erstellung einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung gestellt (**Anlage 1 zu TOP 9.1**).

Zu Ziel und Inhalt einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung ist im Antrag folgendes angeführt:

„Mit Blick auf den Klimawandel und den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad in der Stadt Freilassing, und die damit einhergehenden Folgen wie Überhitzung, Trockenheit und Feinstaubbelastung sollte, in weiterer Ergänzung auch zu der bereits beschlossenen Spielplatzsatzung eine Gestaltungs- und Begrünungssatzung erlassen werden.“

In der Sitzung der Fraktionssprecher vom 19.06.2023 wurde vereinbart, dass die Stadtratsfraktionen sich intern besprechen, ob die Ausarbeitung einer Satzung gewünscht sei. Mittels einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung kann die Erreichung klimapolitischer und ökologischer Ziele unterstützt werden. Andererseits greifen solche öffentlich-rechtlichen Regelungen in das Eigentum Privater bzw. dessen Gestaltung ein. Zudem müssten Einhaltung und Umsetzung der Vorschriften einer Satzung kontrolliert werden.

Auf Wunsch der Fraktionssprecher sollte dargestellt werden, welche rechtlichen Möglichkeiten im Hinblick auf Befreiungstatbestände aktuell bestehen:

Die Rechtslage dazu wird Seitens der Bauverwaltung wie folgt ausgeführt:

„In Bezug auf Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes richtet sich die Beurteilung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Es handelt sich bei Befreiungsanträgen immer um eine Einzelfallentscheidung. Zu pauschalieren wäre nicht korrekt. Möchte man beispielsweise Gründächer in einem bestimmten Geltungsbereich eines Bebauungsplans generell zulassen, bei dem bis dato Flachdächer nicht erlaubt sind, wäre der richtige Weg eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen. Grundsätzlich kann man sagen, dass Befreiungen (z.B.: Überschreitung der Baugrenze, Überschreitung der GRZ, Dachneigung etc.) nur in geringfügigen Ausmaß genehmigungsfähig sein können (ca. 10%). Handelt es sich bei einer Festsetzung allerdings um einen Grundzug der Planung (z.B. Anzahl der Vollgeschoße, Positionierung von Baugrenzen etc.), so ist eine Befreiung nicht möglich.“

Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Zulässigkeit eines Bauvorhabens lediglich nach Einfügekriterien zu beurteilen. Besondere Vorgaben für Dach- bzw. Fassadenbegrünungen, Mindestüberdeckung von Tiefgaragen, Ausführung und Begrünung von Stellplätzen gibt es nicht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Ausarbeitung einer solchen Satzung sowie auch die damit einhergehenden Kontrollen Kapazitäten der Verwaltung binden würden und aktuell keine Kapazitäten vorhanden seien. Intention des Antrags sei doch gewesen, dass mehr Möglichkeiten als aktuell vorhanden, geschaffen werden sollen.

Im Gremium wird aufgeführt, dass der Antrag nicht abgelehnt werden sollte, da das Thema Klimaschutz nicht außer Acht gelassen werden dürfe und die Erhitzung in den Innenstädten usw. immer mehr an Bedeutung gewinnen würde. Es sollte mit machbaren Dingen begonnen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz etc. zu leisten, wofür eine Gestaltungs- und Begrünungssatzung ein erster Schritt sein könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Verantwortung, für den Klimaschutz einzutreten, auch bei jedem Bauwerber bzw. Eigentümer selbst liegen würde und auch die Planer auf entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten hinweisen sollten.

Seitens des Gremiums wird geäußert, dass der Wert von Grünflächen immer mehr zunehmen würde und beispielsweise mit Bebauungsplänen auch in die Gestaltungsfreiheit eingegriffen werden würde. Um den Ausarbeitungsaufwand in der Verwaltung zu verringern, könnten doch Satzungen von anderen Städten als Muster herangezogen werden. Die Stadt Regensburg hätte z. B. ziemlich aktuell eine auf den Weg gebracht.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass eine Ausarbeitung schon sinnvoll wäre, um eine Vorstellung zu haben, was in einer solchen Gestaltungs- und Begrünungssatzung geregelt werden würde. Erst dann könnte ein Beschluss gefasst werden, ob eine solche Satzung erlassen werden soll oder nicht.

Im Gremium wird aufgeführt, dass das Bauen derzeit immer teurer werden würde und sich dies deshalb ohnehin schon nicht mehr so viele Leute leisten könnten. Deshalb sollte auf Vorgaben zur Begrünung etc. verzichtet werden, da sich dies auf die Kosten schlagen würde. Denn ein Gründach sei um einiges kostenintensiver als ein normales Dach.

Seitens des Gremiums wird nochmals betont, dass keine Kapazitäten in der Verwaltung vorhanden seien. Dies würde sich beispielsweise auch bei den Bebauungsplänen zeigen, da bei einigen eine Änderung anstehen würde.

Im Gremium wird vorgeschlagen, zunächst nach anderen Städten und Gemeinden zu suchen, die bereits eine Gestaltungs- und Begrünungssatzung erlassen haben und dann ein paar Mustersatzungen dem Stadtrat zukommen zu lassen. So hätte man eine Grundlage für die Diskussion und die Verwaltung, im Vergleich zu einer sofortigen Ausarbeitung, weniger Aufwand.

Im Gremium wird nochmals die Intention des Antrags hervorgehoben. Die Idee sei, Möglichkeiten für die Gestaltung zu schaffen, die bisher noch nicht möglich seien und sich aus den Erfahrungen ergeben hätten. Denn in Freilassing seien noch viele alte Bebauungspläne vorhanden, die eigentlich auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden müssten. Da dies jedoch mit einem erheblichen Aufwand verbunden sei, könnte mit einer Gestaltungs- und Begrünungssatzung ggf. eine Handhabe für solche Dinge auf den Weg gebracht werden. Eine Anregung wäre auch, eine Begrünung etc. erst ab einer gewissen Größe eines Vorhabens verpflichtend vorzuschreiben. Es sei keinesfalls eine Absicht, das Bauen durch etwaige Vorgaben teurer zu machen. Der Vorschlag, Mustersatzungen von anderen Kommunen als Diskussionsgrundlage zu verwenden, sei gut. Als Alternative könnten auch Befreiungen von Bebauungsplänen in Frage kommen.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass Befreiungen von Bebauungsplänen immer im Einzelfall zu betrachten seien. Der Beschlussvorschlag, die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Satzung zu beauftragen, sollte aufgrund der Diskussion somit abgelehnt werden. Als Grundlage für eine weitere Diskussion würden Mustersatzungen zur Verfügung gestellt werden.

Im Gremium wird angeregt, bei der Beratungsstelle für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hinsichtlich Unterstützung anzufragen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für eine Gestaltungs- und Begrünungssatzung auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

JA	2 Stimmen
NEIN	19 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

9.2 Auftrag an die Verwaltung zur Ausarbeitung eines kommunalen Förderprogramms für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Die Fraktion Pro Freilassing hat am 13. Juni 2023 einen Antrag für ein kommunales Förderprogramm für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gestellt (**Anlage 1 zu TOP 9.2**).

Es wird beantragt ein kommunales Förderprogramm für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu prüfen und bei allfälliger, rechtlicher und finanzieller Möglichkeit eine Umsetzung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Bei Maßnahmen an

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

bestehenden Gebäuden sollten nach Auffassung von pro Freilassing, die höheren baulichen Aufwendung und der hieraus resultierende städtebauliche Mehrwert für das Stadtklima kommunal gefördert werden. Näheres ist dem Antrag zu entnehmen.

Für ggf. erforderliche, externe Expertisen sollten Angebote eingeholt und in die Haushaltsplanung der Stadt Freilassing aufgenommen werden. Kosten für Förderungen sollten überschlägig erhoben werden, und mit einem begrenzten Umfang bzw. Förderrahmen von ca. 50.000,00 € jährlich, in die nächsten Haushaltsplanungen aufgenommen werden.

Eine teilweise Refinanzierung aus Städtebaufördermitteln wäre ggf. nur in den ausgewiesenen Programmgebieten „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Sozialer Zusammenhalt“ möglich. Es wäre zu überlegen, wie mit Anträgen umzugehen wäre, die nach Ausreichung des jährlichen Budgets gestellt werden.

Auch dies wurde in der Sitzung der Fraktionssprecher vom 19.06.2023 thematisiert. Dabei brachte Stadtratsmitglied Kreuzpointner den Vorschlag ein, als Alternative einen Umweltpreis auszuloben. Dafür sollte jährlich ein Budget zur Verfügung gestellt werden. Dieser Vorschlag sollte in den Fraktionen diskutiert werden.

Beide Vorschläge wären geeignet klimapolitische und ökologische Ziele zu unterstützen. Es wäre zu entscheiden, ob und in welche Richtung der Stadtrat handeln möchte und wie viel Geld dafür jährlich zur Verfügung gestellt werden soll.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen je nach Mittelbereitstellung.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass seitens des Bundesumweltministeriums voraussichtlich in diesem Jahr noch ein Förderprogramm Inkrafttreten würde. Hier würden sicher teilweise Bestandteile abgedeckt werden, die auch in einem kommunalen Förderprogramm aufgenommen würden. Deshalb sollte abgewartet werden, was genau durch ein Förderprogramm des Bundes abgedeckt sei, bevor ein städtisches ausgearbeitet würde.

Im Gremium wird die Idee des Umweltpreises als Alternative zu einem Förderprogramm als sehr gut empfunden. Diese Idee sollte weiter ausgearbeitet werden und von einem Förderprogramm Abstand genommen werden. Als Haushaltsansatz werden ca. 50.000 € für die ersten drei Plätze vorgeschlagen.

Seitens des Gremiums wird betont, dass sich noch nicht jetzt auf finanzielle Mittel festgelegt werden sollte, sondern erst einmal die Vergabekriterien für einen Umweltpreis ausgearbeitet werden sollten. Die Haushaltsmittel könnten im Rahmen der Haushaltsberatungen diskutiert werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für ein kommunales Förderprogramm für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

JA 0 Stimmen
NEIN 21 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, künftig jährlich einen Umweltpreis auszuloben. Die Haushaltsmittel sollen im Rahmen der Haushaltsberatungen diskutiert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, Vergabekriterien dazu auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

9.3 Auftrag an die Verwaltung zur Änderung der Kinderspielplatzsatzung

Mit Schreiben vom 13.06.2023 hat die Fraktion Pro Freilassing den im Anhang beigefügten Antrag (**Anlage 1 zu TOP 9.3**) eingereicht, indem unter anderem eine Ergänzung der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Freilassing beantragt wird.

Gemäß dem Antrag sollen künftig die Spielplatzflächen, welche entsprechend der Satzung hergestellt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl II (GRZ II) im gesamten Stadtgebiet ausgenommen werden, da es sich hierbei aus Sicht der Fraktion um nicht versiegelte Flächen handelt. Als Alternative wird vorgeschlagen, dass für die Flächen der verpflichtend herzustellenden Spielplätze künftig eine Befreiungsvorgabe festgeschrieben werden könnte.

Begründung des Antrags:

„Die Einrechnung der Spielplatzflächen in die GRZ II kann in vielen Fällen die Realisierung einer festgesetzten GRZ I verhindern bzw. bei den vorgeschriebenen Spielplatzgrößen ein Überschreiten der Richtwerte der GRZ II bedingen. Entsprechend gängiger Rechtsprechung wären die vorgeschriebenen Spielplatzflächen als Nebenanlage gem. BauNVO in einer GRZ II Berechnung anzuführen aber gleichzeitig einer Befreiung zuzuführen, da es sich um nicht versiegelte Flächen handelt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere in Hinblick auf die hohen Grund- und Baupreise sollte die verpflichtend

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

herzustellende Spielplatzgröße, entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing, die Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken hinsichtlich einer möglich herzustellenden Baudichte nicht einschränken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Grundsätzliches:

Die Spielplatzsatzung (siehe **Anlage 2 zu TOP 9.3**) wurde zunächst in der Sitzung am 31.05.2022 des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vorberaten und dann in der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2022 beschlossen. Die Satzung ist am 29.06.2022 in Kraft getreten.

Im Vordergrund standen dabei die Ziele, die Lebens- und Wohnqualität im Mehrfamilienhäusern bzw. –anlagen zu verbessern. Durch den Ablösungsbetrag sollen demnach viele Kinderspielplätze in den einzelnen Wohnanlagen entstehen. Die eingehenden Ablösungsbeträge dienen zweckgebunden der Erweiterung, Erneuerung und Instandhaltung der öffentlichen städtischen Kinderspielplätze im Stadtgebiet sowie der Errichtung von neuen Anlagen.

2. Rechtsauffassung der Verwaltung:

Bei der Fläche eines Kinderspielplatzes handelt es sich um eine Anlage gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl II (GRZ II) mitzurechnen ist. Die GRZ II stellt auf Haupt- sowie Nebenanlagen ab.

Die GRZ bestimmt, wie groß die Grundfläche der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes sein darf.

Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten. Ist eine GRZ festgesetzt, so ist im ersten Schritt zu prüfen, in welchem Jahr der jeweilige Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zur BauNVO 1990 die Nebenanlagen unberücksichtigt (siehe graphische Darstellung, **Anlage 3 zu TOP 9.3**). Ab 1990 sind die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und unterirdischen Anlagen mitzurechnen (siehe graphische Darstellung, **Anlage 4 zu TOP 9.3**). Ab 1990 wurde ebenfalls festgelegt, dass die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert, höchstens aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden darf. Darüber hinaus können im berechtigten Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden, wenn damit die Funktion des natürlichen Bodens geringfügig beeinträchtigt wird oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Würde man lediglich die Spielgeräte mit deren ggf. Fallschutzmatten o.ä. sowie Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter bei der Flächenberechnung berücksichtigen, so wären bei Neuaufstellung bzw. Austausch stets ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich. Des

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Weiteren würde die ledigliche Berücksichtigung der Spielgeräte etc. nicht den Begriff der Anlage im Sinne des § 14 BauNVO entsprechen. Die Verwaltung vertritt die Ansicht, dass nicht nur Spielgeräte, Fallschuttmatten etc. in der GRZ-II-Berechnung mit zu berücksichtigen sind, sondern die gesamte Fläche des Spielplatzes, die sich anhand der Vorgaben der Satzung errechnet. Das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bauaufsichtsbehörde vertritt ebenso die von der Stadtverwaltung aufgeführte Rechtsauffassung. In begründeten Einzelfällen wäre eine geringfügige Befreiung in Hinblick auf die GRZ II denkbar (ca. 10 %). Die Beurteilung erfolgt nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz bei Errichtung eines Gebäudes mit mehr als drei Wohneinheiten herzustellen, bestand bereits vor Inkrafttreten der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Freilassing. Der Unterschied zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung liegt lediglich darin, dass nun die Größe, Ausstattung etc. der Spielplatzfläche klar geregelt und vorgegeben ist.

Auch vor Inkrafttreten der Spielplatzsatzung wurde die gesamte Fläche des Spielplatzes in der GRZ II Berechnung berücksichtigt. Jedoch war die Größe des Spielplatzes nicht vorgegeben bzw. konnte eine bestimmte Größe nur im Umfang der noch im Verhältnis der geplanten Bebauung samt überbaubaren Fläche zum Grundstück erfolgen. Geprüft wurde lediglich, ob ein Spielplatz vorhanden war.

In Hinblick auf den Ablösungsvertrag ist folgendes zu berücksichtigen:

Die Ablöse setzt grundsätzlich nicht voraus, dass die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter Schwierigkeiten möglich ist. Allerdings bedarf die Ablöse einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Freilassing und dem Bauherrn. Dabei kommt der Stadt Freilassing eine entscheidende Rolle zu. Die Vereinbarung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Verpflichtenden und der Stadt Freilassing. Grundsätzlich gilt Vertragsfreiheit. Die Entscheidung der Stadt Freilassing, einer Ablöse zuzustimmen oder sie zu verweigern steht im pflichtgemäßen Ermessen. Einen Anspruch auf Abschluss des Ablösungsvertrages hat der Bauherr nur, wenn sich die Stadt Freilassing durch eine Verwaltungspraxis oder durch eine örtliche Bauvorschrift in einer bestimmten Weise festgelegt hat. Willkürlich darf die Entscheidung allerdings nicht sein, d.h. ohne sachlichen Grund kann die Stadt Freilassing den Abschluss eines Ablösungsvertrages nicht verweigern. Ein sachlicher Grund ist, dass die Herstellung des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück möglich ist und die Stadt Freilassing in diesem Fall regelmäßig den Abschluss eines Ablösungsvertrages ablehnt. Räumliche Differenzierungen für Gebiete, in denen ein gemeindliches Ersatzangebot besteht, sind denkbar.

Verdeutlichung anhand von Beispielen:

a) Bebauungsplan Neuhofham:

Der einfache Bebauungsplan „Neuhofham“ setzt eine GRZ I von 0,28 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO liegt die GRZ II bei 0,42. Aufgrund diverser Referenzfälle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Befreiungen von der GRZ II bis zu 0,59 zugelassen werden,

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

wenn die sonstigen Festsetzungen eingehalten werden, die Berechnungen der GRZ I, GRZ II, GFZ etc. korrekt ist, Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten, geschaffen werden und das Einfügen nach § 34 BauGB gegeben ist.

Wenn ein Bauvorhaben mit den auf dem Grundstück geplanten Gebäuden, Terrassen und den versiegelten Flächen für Stellplätze und Zuwegungen – Anmerkung: ohne Kinderspielplatz – eine GRZ II von 0,59 aufweist, ist zunächst ein Antrag auf Befreiung notwendig, da die aus dem Bebauungsplan errechnete GRZ II von 0,42 nicht eingehalten wird. Eine Befreiung über eine GRZ II von 0,59 hinaus, kann, wie eingangs erläutert, nicht in Aussicht gestellt und folglich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Demnach ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück bei unveränderter Planung nicht möglich.

Zum Nachweis der Erfüllung der Kinderspielplatzpflicht könnte der Bauherr das Vorhaben so umplanen, dass die versiegelten Flächen verringert werden (Gebäude samt Nebenanlagen < GRZ II von 0,60), um so einen Spielplatz auf eigenem Grund zu errichten. Möchte der Bauherr einen Spielplatz auf eigenem Grundstück errichten, wäre dies möglich, wenn beispielsweise eine Tiefgarage errichtet wird. Die Fläche der Tiefgarage, welche sich mit der Fläche des direkt darüber liegenden Gebäudes überschneidet, wird nur einfach in der GRZ II Berechnung berücksichtigt. Genauso verhält es sich, wenn ein Spielplatz auf der Fläche der Tiefgarage errichtet wird. Es kommt also nicht nur die Verringerung von Gebäuden und/oder versiegelten Flächen in Betracht. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Spielplatzfläche einen sehr geringen Anteil bei der GRZ II Berechnung einnimmt. Hinzu kommt, wie unter „2. Rechtsauffassung der Verwaltung“ bereits erwähnt, dass geringfügige Befreiungen hinsichtlich der GRZ II in begründeten Einzelfällen erteilt werden können.

Des Weiteren könnte der Kinderspielplatz auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, herstellen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit einen Antrag auf Ablöse des Spielplatzes zu stellen.

b) ein weiteres Beispiel unabhängig eines bestimmten Bebauungsplanes:

Angenommen ein Bebauungsplan setzt eine GRZ I von 0,30 fest, so läge die GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,45. Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² beträgt die überbaubare Fläche (GRZ I) 30 %, also 300 m². Gemäß der Spielplatzsatzung ist ein Kinderspielplatz von mindestens 60 m² zu errichten. Dies würde im vorliegenden Beispiel 6 % der Grundstücksfläche betragen. Die GRZ II läge nur für den Spielplatz bei 0,06.

Anhand dieses Beispiels ist ersichtlich, dass die Einrechnung der Spielplatzfläche keine enormen Auswirkungen auf die GRZ II Berechnung hat.

Gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Keines der voran genannten Einfügekriterien stellt auf eine Prüfung der GRZ II ab. Dies bedeutet, dass im Innenbereich die GRZ II außer Acht gelassen wird. Allerdings ist die Kappungsgrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten, wenn das Grundstück auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, einem faktischen Gebiet nach der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann. Befreiungsanträge sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB im Innenbereich nicht zulässig, da diese nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich sind.

3. Zusammenfassung:

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Antrag der Fraktion Pro Freilassing nicht entsprochen werden.

Keine Berücksichtigung der Spielplatzfläche in der GRZ-II-Berechnung würde entgegen des Willens des Gesetzgebers (§ 19 Abs. 4 BauNVO) stehen. Eine Kommune darf sich nicht über die Gesetzgebung hinwegsetzen.

Die GRZ II ist Gegenstand des § 19 Abs. 4 BauNVO:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. **Nebenanlagen im Sinne des § 14,**

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen“.

Kinderspielplätze sind im Kontext **§ 19 unter Nr.2 Nebenanlagen** zu sehen. Nebenanlagen sind unter § 14 BauNVO geregelt.

Auch hier wird in den Kommentierungen hervorgehoben, dass eine Anlage im Sinne des § 14 BauNVO „bodenrechtliche (städtebauliche) Relevanz“ haben muss.

*Eine, wie beantragt, nur teilweise Flächenberücksichtigung der Spielgeräte in der GRZ-II-Berechnung wäre sowohl aufgrund der Genehmigungspflicht bei Änderungen/Ergänzungen etc. nicht praxisnah und auch nicht zielführend, da der Spielplatz als Anlage im Sinne des § 14 BauNVO als eine Einheit zu werten ist. Alleine das Wort „**Platz**“ lässt darauf schließen, dass der Spielplatz als Gesamtes zu betrachten ist und nicht nur die Spielgeräte, die sich darauf befinden. Auch bei solch einer Regelung in der Satzung würde die Stadt Freilassing nach Ansicht der Verwaltung nicht der Intention des Gesetzes entsprechen.*

Zudem fehlt es hier an einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage, wonach ein Spielplatz bei der GRZ II Berechnung nicht oder nur teilweise zu berücksichtigen wäre.

Von pauschalen Festsetzungen in Bezug auf Befreiungsanträge in der Spielplatzsatzung wird dringendst abgeraten. Ein Befreiungsantrag unterliegt stets einer Ermessensentscheidung, die nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden kann. Eine Befreiung ist grundsätzlich nur genehmigungsfähig, wenn es sich um ein geringfügiges Ausmaß handelt. Diese Entscheidung ist je nach Bebauungsplan und Einzelfall unterschiedlich zu beurteilen. Eine generelle Zulassung von Befreiungen erscheint hier nicht sinnvoll.

**NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

Ein Gremiumsmitglied kann der Rechtsauffassung der Verwaltung nicht folgen, da es sich bei einem Spielplatz um keine versiegelte Fläche handle. Deshalb könne es nicht sein, dass bei der GRZ II Berechnung diese Fläche vollumfänglich zu berücksichtigen sei bzw. keine standardmäßige Befreiung möglich sei. Es hänge immer vom Wohnmodell ab, was genau realisiert würde. Durch die Änderung der Spielplatzsatzung soll die Möglichkeit gegeben sein, für Spielplatzflächen eine Befreiung vorzusehen.

Frau Virella erklärt, dass die Rechtsauffassung der Verwaltung klar dargestellt sei und gesetzliche Bestimmungen einzuhalten seien. Es sei auch eine Abstimmung mit der Planungshilfe der Stadt München sowie dem Landratsamt BGL erfolgt, die die gleiche Rechtsauffassung wie die Verwaltung vertreten würden. Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans sei immer im Einzelfall zu prüfen.

Im Gremium wird aufgeführt, dass die Spielplatzsatzung aus bestimmten Gründen erlassen worden sei. Die Verwaltung hätte die rechtlichen Aspekte erläutert. Der Antrag, die Satzung zu ändern, sollte somit abgelehnt werden.

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass manche Spielplätze nicht vernünftig ausgestattet seien. Als Beispiel wird der Platz in der Siebenbürger Straße aufgeführt, wo nur ein Sandkasten vorhanden sei. Anstatt solche Plätze zu realisieren, sei die Ablöse der bessere Weg, da der Betrag für andere Spielplätze verwendet werden könnte, um diese vernünftig auszustatten.

Frau Virella erläutert, dass der angesprochene Platz vor Erlass der Spielplatzsatzung errichtet worden sei.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dem Antrag der Fraktion Pro Freilassing hinsichtlich der Ergänzung bzw. Änderung der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Freilassing nicht zu entsprechen. Die Fläche des herzustellenden Kinderspielplatzes gemäß der Satzung ist vollumfänglich bei der GRZ II Berechnung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	15 Stimmen
NEIN	6 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 25. Juli 2023
- öffentlich -

10. Informationen und Anfragen

10.1 Wege vom Fürstenweg Richtung Naglerwald

Stadratsmitglied Schmähl sei von einer Rollstuhlfahrerin angesprochen worden, dass Wege vom Fürstenweg Richtung Naglerwald durch Wurzeln ramponiert seien und somit das Vorankommen erschwert würde. **Herr Schmähl** würde gerne wissen, wer hierfür zuständig ist und bittet um Beseitigung der Problemstellen.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert Überprüfung zu.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 20:21 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 26.09.2023 genehmigt.

Freilassing, 21.09.2023
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.