

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Dietmar Eder	als Vertreter für Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:06 Uhr
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	als Vertreter für Stefan Standl
Stadtratsmitglied	Daniel Längst	als Vertreter für Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

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

Daniel Beutel, Robert Drechsler, Stephan Ahne, Markus Nickl, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:16 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

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

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.09.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemostr. 5**
3. **Bauantrag zum Rückbau von Bestandshallen und Neubau von Hallen auf dem Grundstück FlstNr. 1499 und 1499/11, Sägewerkstr. 7, 11, 11a**
4. **Informationen und Anfragen**
  - 4.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 4.2 **Informationen aus der Verwaltung: Balkonsanierung Schmidhäuslstr. 1**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |  |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.09.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 23.09.2020 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- |   |
|---|
| 2. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemostr. 5 |
|---|

**Stadtratsmitglied Judl** kommt um 15:06 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Die Eigentümer des Grundstückes FlstNr. 309/4, Thiemostraße 5, beabsichtigen das bestehende 2-geschossige Wohnhaus um einen 2-geschossigen Anbau zu erweitern und dabei die Dachform von Walmdach in Satteldach zu ändern.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing erteilte einer gleichlautenden Bauvoranfrage am 17.02.2020 das gemeindliche Einvernehmen. Mit Vorbescheid vom 07.04.2020 stellte die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land fest, dass die damals vorgelegte Planung bauplanungsrechtlich zulässig ist, sich (in die Umgebung) einfügt und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher lediglich eine erdgeschossige Bebauung vorsieht, erteilt werden kann.

Am 01.09.2020 wurde nun ein Bauantrag vorgelegt, der sich in folgenden Punkten von der Bauvoranfrage unterscheidet:

Das derzeit knapp 7 m lange Gebäude soll statt auf 12,80 m jetzt nur auf 11,72 m verlängert werden, die Breite von 8 m erhöht sich lediglich um 0,28 m aufgrund verputzter Wärmedämmung. Entsprechend der Bauvoranfrage bleibt die Neigung des geplanten Satteldaches bei 40°. Die im Vorbescheid angegebene Wandhöhe des Bestandsgebäudes von 5,94 m wurde damals zu niedrig angegeben. Eine Vermessung des Gebäudes ergab eine tatsächliche Höhe von 6,70 m, nach der sich die Baumaßnahme richten soll. Die nun angegebene Wandhöhe erfordert eine Abstandsfläche, die auf der Westseite nicht mehr gänzlich auf dem Baugrundstück zu liegen kommt. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des westlichen Nachbarn liegt jedoch vor. Im jetzt vorliegenden Bauantrag soll im Keller des Gebäudes eine 2. Wohneinheit entstehen. Die hierfür zusätzlich anfallenden Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Grundstück FlstNr. 309/4, befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung aus dem Jahre 1960. Hierin ist im Wesentlichen nur die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und die Anzahl der zulässigen Geschosse geregelt. Die Dachform ist nicht festgesetzt, das gewünschte Satteldach herrscht in der näheren Umgebung sogar überwiegend vor. Der geplante Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze nicht. Baurechtlich erheblich ist vielmehr der Umstand, dass das bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes bestehende 2-geschossige Gebäude nun 2-geschossig erweitert werden soll, der Bebauungsplan in diesem Bereich aber nur eine erdgeschossige Bebauung vorsieht.*

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

*Aus der Beschlussvorlage zur Bauvoranfrage:*

*Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit... die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

*Grundsätzlich stellt die Festsetzung der Anzahl zulässiger Geschosse (hier erdgeschossig) einen Grundzug der Planung dar. Aus welchen Gründen der Bebauungsplan 1960 trotz vorhandener mehrgeschossiger Gebäude die Baumöglichkeit auf Erdgeschossigkeit beschränkte, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Nach Ansicht der Bauverwaltung ist diese Festsetzung aber auch nicht mehr haltbar nachdem in der unmittelbaren Umgebung mehrere Bauvorhaben, welche mehr als erdgeschossige Bebauung aufweisen, zugelassen wurden (u.a. wurde 1992 für das Anwesen Thiemostraße 3 der Umbau des Wohnhauses mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss genehmigt, 1996 die Neuerrichtung des Doppelhauses Thiemostraße 4, 4a ebenfalls mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Die Durchführung des Bebauungsplanes würde somit zu einer Ungleichbehandlung und nicht beabsichtigten Härte führen. Das Vorhaben ist angesichts der Bebauungen in der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar. Da die beantragte Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Interessen vereinbar ist, kann der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.*

*Wie im Sachvortrag bereits erwähnt stellte die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land mit Vorbescheid vom 07.04.2020 fest, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes -welcher lediglich eine erdgeschossige Bebauung vorsieht- erteilt werden kann, sich die damalige Planung in die Umgebung einfügt und bauplanungsrechtlich zulässig ist. Da sich die Gebäudehöhe in der Eingabeplanung des Bauantrages am Bestand orientiert, gilt dies nach Ansicht der Bauverwaltung auch für die nun vorliegende Planung.*

**Im Gremium wird nachgefragt, ob für die im Untergeschoss vorgesehene Wohnung eine ausreichende Belichtung gegeben sei.**

**Herr Drechsler erklärt, dass gemäß BayBO eine ausreichende Belichtung und Belüftung in Wohnräumen zu gewährleisten sei. Die Einhaltung dieser Vorgaben würde auch von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt geprüft.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass dieser Verdichtung im Innenbereich nur zugestimmt werden könne.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 29.08.2020 zur Erweiterung des bestehenden 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemostraße 5, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Bauantrag zum Rückbau von Bestandshallen und Neubau von Hallen auf dem Grundstück FlstNr. 1499 und 1499/11, Sägewerkstr. 7, 11, 11a**

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Die Eigentümerin des Anwesens hat am 18.09.2020 einen Bauantrag zum Rückbau von Bestandshallen und Neubau von drei Hallen auf den Grundstücken FlstNr. 1499 und 1499/11 gestellt.

Dem Bauantrag liegt folgende Betriebsbeschreibung bei:

**„Halle 1**

Betriebstyp: Manuelle Sortierung und Verteilung von Briefen und Paketen

Der Zustellstützpunkt dient der kommunalen Nahversorgung mit Postdienstleistungen in der Zustellung

Neubau Betriebsstätte ohne Kundenverkehr:

Ebenerdige Betriebshalle. Räumliche Trennung in Paketbearbeitungsbereich (manuelle Verteilung auf Zustellbezirke) und Briefbearbeitungsbereich (manuelle Verteilung der Briefsendungen auf die Straßen/Empfänger)

In der Betriebshalle erfolgen nur manuelle Arbeiten (Vorbereitung Zustellung)

Die Stellplätze der Zustellfahrzeuge sind entlang dem Hallenbauteil sowie am Betriebshofrand angeordnet.

Standortverlegung: Ja

Versorgungsbereich

Der Zustellstützpunkt versorgt die Bereiche Freilassing, Ainring, Saaldorf und Piding mit Brief und Paketsendungen

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Betriebsverfahren:

21 Zustellbezirke, die die Zustellung von Briefen und Paketen mittels VW T5 bzw. in den Folgejahren zunehmend durch E-Scooter (rein elektrisch betriebene Zustellfahrzeuge), 6 Paketzustellbezirke, die die Zustellung von Paketen mittels Kleintransporter bzw. in den Folgejahren zunehmend durch E-Scooter (rein elektrisch betriebene Zustellfahrzeuge), und 8 Fahrradbezirke, die nur Zustellung von Briefsendungen in vorgenannten Bereich durchführen

Betriebszeiten:

ZSP: Mo – Sa 06.00 – 18.00 Uhr

Beginn Zustellung (Abfahrt Zustellfahrzeuge) gegen 09:00 bis etwa 11:00 Uhr

Beschäftigte:

45 Beschäftigte, von denen 25 – 30 Kräfte gleichzeitig anwesend sind.

Davon ca. 40 % weiblich.

Verkehrsfrequenzen – Verkehrszeiten

Versorgung des ZSP:

1-2 Anfahrten LKW mit Anhänger zwischen 05:00 – 06:00 Uhr

3 Anfahrten LKW 12 t zwischen 06:00 – 10:00 Uhr

1 Anfahrt LKW mit Anhänger zwischen 6:00 – 10:00 Uhr

Entsorgung des ZSP:

3 LKW 12 t zwischen 14:00 – 18:00 Uhr

Anlieferung Großannahmestelle (Öffnungszeiten 08:00 – 13:00 Uhr)

5-10 LKW 12 t

5-10 Sprinter 3,5 t

Entsorgung Großannahmestelle

1 x pro Woche mit Sattelzug ansonsten mit 1 LKW 12 t

Verkehrsbewegungen mit Zustellfahrzeugen

(VW T5, im Einzelfall auch Sprinter; künftige Umstellung auf Elektrofahrzeuge)

21-25 Abfahrten der Zustellfahrzeuge zwischen ca. 9:00 und 11:00 Uhr,

Rückkehr der Fahrzeuge ca. zwischen 14:00 – 18:00 Uhr

## Halle 2

Betriebstyp: Tiefziehende Kunststofffertigung geplant

Standortverlegung: Ja

Allgemeines:

- Betriebszeit: 07:00 – 22:00 Uhr ohne Schichtbetrieb
- Ca. 10 Mitarbeiter
- 10 Stellplätze für Mitarbeiter (nördlich der Halle) gemäß Plan

Betriebs- und Fertigungsbereich:

- Fertigungsbereich: Fertigung von Formen zur Herstellung von Kunststoffteilen mit Fräsen, Pressen und Werkzeugeinsatz
- Lagerung: Einlagerung mittels Hubwagen oder manuell
- Büro und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss
- Kundenverkehr gering

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Belüftung der Halle frei über Brandrauchentlüftungsöffnungen oder Fenster

Belüftung der Büros über Fenster geplant

Lieferverkehr und Ladetätigkeiten:

- An-/Auslieferung über nördliche bzw. östliche Anlieferzonen
- 2 LKW und 3 Kleintransporter pro Tag
- Be-/Entladung ebenerdig über Hubwagen
- Ladedauer gesamt ca. 2 h (Anzahl Paletten gesamt 120)
- Liefertätigkeit ausschließlich während der Betriebszeit

### Halle 3

Betriebstyp: Lagerhalle für Arbeitsschutzartikelhändler geplant

Standortverlegung: Ja

Allgemeines:

- Betriebszeit: ca. 07:00 bis 22:00 Uhr
- Ca. 30 Mitarbeiter
- 46 Stellplätze, davon 9 südlich und 37 östlich von Halle 3 gemäß Plan

Betriebsbereich:

- Tätigkeiten: Einlagerung und Versandvorbereitung von Artikeln mit Elektrostaplern und Hubwagen
- Büro- und Aufenthaltsräume auf der nördlichen Seite der Halle im Erd- und Obergeschoss
- Kundenverkehr: ca. 20 Kunden pro Tag

Belüftung der Lagerhalle frei über Brandrauchentlüftungsöffnungen oder Fenster

Belüftung der Büros über Fenster geplant

Lieferverkehr und Ladetätigkeiten:

- Anlieferung über östliche Lieferzone
- Ca. 1 LKW  $\geq$  40 t pro Tag
- Zusätzlich Anlieferung durch 5 LKW  $\geq$  3,5 t pro Tag
- Entladung im Freien mittels zweier Elektrostapler 0,25 h pro LKW
- Auslieferung durch Paketverbringung zu Halle 1 (Post) mittels E-Stapler oder Hubwagen
- 60 Pakete pro Tag

### Halle 4 – Bestand

Betriebstyp: Lagerhalle einer Spedition // Bestand

Allgemeines:

- Betriebszeit: 07:00 bis 22:00 Uhr
- 1 Mitarbeiter in der Halle
- 2 Büromitarbeiter (teilweise Homeoffice)

Betriebsbereich:

- Tätigkeit: Lieferung und Lagerung unterschiedlicher Güter
- Kein Kundenverkehr

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Lieferverkehr und Ladetätigkeiten:

- Anlieferung und Abholung durch max. 3 LKW über Ostseite der Halle im Freien
- Ankunftszeiten LKW zwischen 06:00 und 22:00 Uhr
- Be-/Entladung über Elektrostapler, ca. 0,25 h pro LKW“

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Sägewerkstraße in der Fassung der 1. Änderung. Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*

*In Bezug auf Ver- und Entsorgung ist die Erschließung der zur Bebauung beabsichtigten Grundstücke ebenso gesichert wie in Bezug auf die verkehrliche. Die Bebauung des bisher stark untergenutzten, ca. 1,5 ha großen Areals wird zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen.*

*Die Fläche liegt an der mit 6,5 m Breite für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensionierten Sägewerkstraße an, die östlich mit zu beachtender Vorfahrt und westlich ampelgeregelt in die Münchener Straße einmündet. Dass es bei der Einfahrt in die übergeordnete Straße vereinzelt zu Wartezeiten kommen kann, stellt die Gesicherheit der Erschließung nicht grundsätzlich in Frage.*

*Die Vorgaben des Bebauungsplanes (BP) werden von der geplanten Bebauung eingehalten. Insbesondere wird das durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster nicht überschritten. Die im BP festgesetzte Grundflächenzahl i.H.v. 0,65 wird mit einer geplanten Grundflächenzahl i.H.v. 0,438 ebenso unterschritten wie die festgesetzte Baumassenzahl i.H.v. 6,00, da eine Baumassenzahl i.H.v. 3,15 vorgesehen ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m wird bei allen drei Hallen unterschritten.*

*Gemäß § 10 des Bebauungsplanes sind je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen, was bei einer Grundstücksfläche von rund 15.400 m<sup>2</sup> 103 Anpflanzungen ergibt. Laut Außenanlagenplan und Grünraumberechnung sind 24 Bäume und 97 Sträucher vorgesehen.*

*Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing sind für die angegebenen Nutzungen in den vier Hallen 61 Stellplätze erforderlich, auf dem Gelände werden insgesamt 75 Stellplätze nachgewiesen.*

**Seitens des Gremiums wird es sehr begrüßt, dass in diesem Bereich etwas geschehen soll.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Im Gremium wird geäußert, dass die Fassade der bestehenden Halle 4 im Rahmen der Sanierung gestalterisch an die anderen Fassaden angepasst werden sollte, um das Gesamtbild attraktiver zu gestalten.

Im Gremium wird auf das Schreiben des Landratsamtes zum Thema Artenschutz verwiesen, da dieses Thema vor jeglicher Aktivität auf den Flächen überprüft werden müsse. Bezüglich der Verkehrssituation sei fraglich, ob dies wirklich wie geplant funktionieren könne und es wird hinterfragt, mit wie vielen Lieferungen von Großkunden täglich gerechnet werden müsse, um den Lkw-Verkehr abschätzen zu können.

Herr Drechsler erläutert, dass zum Thema Artenschutz vom Bauwerber ein Fachbüro eingeschaltet wurde und seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes eine Ortsbegehung durchgeführt worden sei. Auf der Westseite bei den Bahngleisen wurden schützenswerte Eidechsen gefunden. Der Bauwerber habe das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dass es aufgrund dieses Vorhabens zu mehr Verkehr als aktuell kommen würde, sei klar, ein Begegnungsverkehr von zwei Lkws sei in der Sägewerkstraße möglich.

Seitens des Gremiums wird aufgeführt, dass die Verkehrssituation angeschaut werden müsse und bei Bedarf eine andere Lösung gefunden werden müsse. Die Ansichten der Hallen, von Norden aus, kommend, sollten nach Möglichkeit attraktiver gestaltet werden. Zudem wird nachgefragt, ob die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgt. Der vorhandene Schallschutz mit 3 Meter Höhe sei zu niedrig und sollte erhöht werden. Östlich der Halle 4 sei gar kein Schallschutz vorgesehen, obwohl südlich davon Wohnbebauung vorhanden sei. Dies sollte angepasst werden.

In Hinblick auf den Immissionsschutz wird im Gremium auch noch darauf hingewiesen, dass die Wärmepumpen und Kälteerzeugungsanlagen nicht außer Acht gelassen werden dürften, da es sich hier um Einzelquellen handeln würde, die immer wieder angehen.

Herr Drechsler erklärt, dass der Wunsch bzgl. der Fassadengestaltung an den Antragsteller weitergegeben werden könne. Bzgl. Immissionsschutz und Wasserrecht sei das Landratsamt zuständig, die Versickerung sollte aber grundsätzlich auf dem Grundstück möglich sein.

Seitens des Gremiums wird festgestellt, dass die Berechnung der Grundflächenzahl in der Planung widersprüchlich dargestellt sei. Außerdem wird die Frage gestellt, ob der vorhandene hohe Versiegelungsgrad (GRZ 2) überhaupt zulässig sei.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

Herr Drechsler erklärt, dass in § 3 der Ursprungssatzung zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 abweichende Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wurden, da zu diesem Zeitpunkt eigentlich schon strengere Regelungen gemäß der BauNVO 1990 galten. Somit müsste die vorliegende Berechnung in Ordnung sein, wird jedoch auch nochmals von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt geprüft.

Auf die Frage aus dem Gremium, ob die Anregungen aus der heutigen Sitzung bzgl. Immissionsschutz und Versickerung an das Landratsamt weitergegeben würden, antwortet Herr Drechsler, dass das Landratsamt immer die Auszüge aus der Sitzung erhalten würde.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob schon Ideen für andere „Baustellen“ in dieser Gegend vorhanden seien.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass es bzgl. der ehemaligen Möbelhalle schon öfter Gespräche gegeben hätte, allerdings noch nichts Konkretes feststehen würde.

Herr Drechsler ergänzt, dass in Bezug auf das alte ALDI Grundstück auch immer mal wieder Besprechungen etc. stattfinden würden, hier aber noch keine Einigung erzielt werden konnte. Ein Problem sei in diesem Fall, dass die Realisierung von reiner Wohnbebauung gewünscht sei, dies aber aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Industriegebiet (derzeit Baumarkt) nicht ohne weiteres möglich sei.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 18.09.2020 zum Rückbau von Bestandshallen und Neubau von Hallen auf den Grundstücken FlstNr. 1499 und 1499/11, Sägewerkstr. 7, 11 und 11a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

**4. Informationen und Anfragen**

**4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 16.09.2020 – 08.10.2020 ist als **Anlage 1 zu TOP 4.1** beigefügt.

**Dritter Bürgermeister Hartmann** würde gerne wissen, warum der bereits am 23.10.2019 eingegangene Antrag (Firmenerweiterung an der Znaimer Straße) erst jetzt im September 2020 verschickt wurde.

**Herr Drechsler** erklärt, dass dieses Vorhaben schon ein- bis zweimal im Bauausschuss thematisiert worden sei und hier aufgrund eines zu hohen Versiegelungsgrades eine Umplanung erforderlich gewesen sei, wodurch diese größere Verzögerung entstanden sei.

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

**4.2 Informationen aus der Verwaltung: Balkonsanierung Schmidhäuslstr. 1**

Der Vertreter der Eigentümergemeinschaft des Anwesens Schmidhäuslstraße 1 teilte der Stadt Freilassing den Wunsch mit, die Balkone auf der Gebäudewestseite zu sanieren.

Das Vorhaben befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt und Bahnareal“. Aus diesem Grund wurden die ersten Überlegungen zur Neugestaltung der Westfassade an das städtebauliche Beratungsbüro der Stadt Freilassing, Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH, weitergeleitet, das folgende Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben hat:

**„Anlass und städtebauliche Situation**

Der Eigentümer des Gebäudes in der Schmidhäuslestraße 1 plant eine Gebäudesanierung in drei Bauabschnitten, die im Zeitraum 2020-2023 umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme sind verschiedene Einzelmaßnahmen geplant, u.a. eine Balkonsanierung (Handlauf und Steher in RAL 7043 -Verkehrsgrau- und Sichtblenden in RAL 7035 -Lichtgrau- in mattierter Oberfläche und ein neuer Fassadenanstrich - heller Grauton in Abstimmung auf den Grauton der Balkone). Bei dem Objekt handelt es sich um ein VIII-geschossiges Mehrfamilienhaus. Es befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt im Übergang zur Landschaft, im Eingangsbereich der Stadtzufahrt von Salzburg kommend.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

### Beurteilung

Der Masterplan für die Innenstadt definiert als Ziel u.a. die Schaffung eines attraktiven Eingangsbereichs von Salzburg kommend. Im Gestaltungshandbuch wird dieser Bereich als „Innenstadtzugang - Münchener Straße“ definiert. Der Baukörper stellt durch seine Lage, Dimensionierung und Fernwirkung einen städtebaulichen Sonderbaustein dar. Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen und architektonischen Wirkung ist eine attraktive Gestaltung der Fassade von Bedeutung für die Innenstadt. Hierbei sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches für die Innenstadt zu beachten, die u.a. Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen und ebenso sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Fenstergewände, Gesimse und Lisenen empfiehlt. Ebenso werden für die Fenster stehende Formate empfohlen. Ortsfremde Fassadenverkleidungen, wie glänzende oder eloxierte Metalle, Kunststoffplatten, Faser- zementplatten, polierter Naturstein, Fliesen, Glasbausteine sowie modische Verblender sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen. Die aktuelle Planung schafft leider keine grundsätzliche gestalterische Aufwertung. Mit der ortsfremden Fassadenverkleidung wirkt die Fassade stark zergliedert. Die Erdgeschosszone wurde in eine Umgestaltung nicht mit einbezogen. Es fehlt ein einheitliches und geschlossenes Auftreten. Es wird daher empfohlen, bei einer Umgestaltung der Fassade (Balkonsanierung, Fassadenanstrich) den Empfehlungen des Gestaltungshandbuches zu folgen und die massive Wirkung des Baukörpers zu verringern, u.a. durch Beruhigung der Fassade und die Stärkung eines homogenen Fassadenbildes. Die Erdgeschosszone ist in eine Umgestaltung mit einzubeziehen.

Nachfolgend wird das Potenzial einer Aufwertung der Fassade durch mehrere Varianten aufgezeigt. Ausgehend von der Planung durch den Eigentümer werden dabei die grundsätzlichen Empfehlungen aus dem Gestaltungshandbuch beispielhaft umgesetzt. Auch bei einem wirtschaftlich begrenzten Rahmen muss an dieser Stelle die Gestaltung der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes als Auftakt zur Innenstadt gerecht werden.“

Aufgrund der Stellungnahme der Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH (**Anlage 1 zu TOP 4.2**) wurde die Gestaltung in Anlehnung an Variante 1 der Städtebaulichen Beratung, wie in der Fotomontage (**Anlage 2 zu TOP 4.2**) dargestellt, umgeplant.

**Dritter Bürgermeister Hartmann** stellt die Frage, ob die anderen Fassaden auch gemacht würden.

**Herr Drechsler** antwortet, dass drei Bauabschnitte geplant seien und nun zunächst die Westfassade gestaltet werden soll.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 13. Oktober 2020  
- öffentlich -

**Stadtratsmitglied Längst** ist der Meinung, dass als erstes die nördliche Fassade umgestaltet werden sollte, da diese größere Aufmerksamkeit erregen würde.

**Erster Bürgermeister Hiebl** führt auf, dass die Investition für die Eigentümergemeinschaft natürlich im Rahmen bleiben sollte, aber auch an das Stadtbild gedacht werden müsse.

**Herr Drechsler** erklärt, dass das Gebäude nicht mehr im Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes liegen würde und dessen Sanierung daher nicht gefördert werden könne.

**Stadtratsmitglied Judl** regt daraufhin an, eventuell über eine Ausweitung des Geltungsbereiches nachzudenken, da dieses Gebäude wichtig für das Stadtbild sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** nimmt dies gerne als Hinweis auf.

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

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

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 10.11.2020 genehmigt.

Freilassing, 28.10.2020  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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