

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Silke Hartmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:02 Uhr;
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Drechsler Robert, Weichold Tanja, Ahne Stephan, Ljubec Sabina;

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:50 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Ahne Stephan

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

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- 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 20.01.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lager- und Verkaufshalle in eine gewerbliche Boulderhalle (Fitnessbetrieb), sowie Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück FINr. 1772/113, Industriestr. 3**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1011, Reichenhaller Str. 38a**
4. **Informationen und Anfragen**
 - 4.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 **Baumaßnahme Sparkasse am Salzburger Platz**
 - 4.3 **Überfüllter Schulbus der RVO-Linie 853 nach Laufen**
 - 4.4 **Vertrag mit Giganetz**

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. 2
vom 11. Februar 2026
- 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 20.01.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 20.01.2026 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lager- und Verkaufshalle in eine gewerbliche Boulderhalle (Fitnessbetrieb), sowie Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück FINr. 1772/113, Industriestr. 3 |
|--|

Stadtratsmitglied Helminger kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Die Antragstellerin beantragt die Nutzungsänderung einer bestehenden Lager- und Verkaufshalle in eine gewerbliche Boulderhalle sowie die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück FINr. 1772/113, Industriestr. 3.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Aus den **Anlagen 1 bis 3 zu TOP 2** sind folgende Eingabepläne ersichtlich:

- gezeichneter Lageplan
- Grundrissplan Erdgeschoss
- Ansichten und Schnitt

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klebing II“ in der Ursprungsfassung sowie in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet fest. Bei der beabsichtigten Nutzung handelt es sich um eine Anlage für sportliche Zwecke. Da diese gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig ist, wurde ein Antrag auf Ausnahme eingereicht. Folgende Begründung wurde angeführt:

„Es wird ein Gewerbebetrieb als Boulderhalle (Klettern) errichtet. Dies stellt eine Anlage für sportliche Zwecke dar. Grundsätzlich sind im Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Von der geplanten Anlage als gewerbliche Boulderhalle, welche einem Fitnessstudio gleichzusetzen ist, gehen keine erheblichen Emissionen aus welche sich im gegenständlichen Stadtquartier schädlich bzw. störend auswirken. Mit Einrichtung der geplanten Boulderhalle wird eine bestehende, bereits genehmigte Gewerbeanlage weiter sinnvoll und städtebaulich verträglich genutzt. Ein Leerstand wird somit vermieden.“

Nach Ansicht der Bauverwaltung kann der Ausnahme entsprochen werden.

Werbeanlagen:

Da es sich um ein sogenanntes Gesamtvorhaben handelt, ist die Errichtung der Werbeanlagen neben der Nutzungsänderung ebenso Gegenstand des Bauantrages. Werbeanlagen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) am Ort der Leistungserbringung grundsätzlich verfahrensfrei. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing sind für die Nutzung der Halle als Boulderhalle sieben Stellplätze nachzuweisen. Dem zeichnerischem Stellplatznachweis (siehe Eingabeplan „Grundriss Erdgeschoss“) können zehn Stellplätze entnommen werden.

Die Erschließung ist über die Industriestraße gesichert.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob 10 Stellplätze für eine Boulderhalle nicht zu wenig wären.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Frau Ljubec antwortet, dass die Anzahl nach der Stellplatzsatzung nicht zu bemängeln wäre. Nach der Stellplatzsatzung wären 7 Stellplätze erforderlich. Es seien somit mehr Stellplätze vorhanden als erforderlich.

Dazu wird ergänzt, dass man darauf achten müsse, dass nicht in der Straße Am Feuerhaus geparkt werde, da man ansonsten ggf. Probleme bei der Zufahrt zum Feuerwehrhaus bekommen könnte.

Von einem Ausschussmitglied wird vorgebracht, dass die Breite bei ein paar Parkplätzen nur 2,30m betrage. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbreite betrage aber 2,40m.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass auch bei einer Breite von 2,40m dieser Parkplätze trotzdem noch ausreichend Platz für die Zufahrt verbleiben müsste.

Dazu wird aus der Mitte des Ausschusses erwähnt, dass der Antragsteller ohnehin mehr Parkplätze nachweisen würde und er somit 3 Parkplätze auch wegfallen lassen könnte.

Dazu wird von einem Stadtratsmitglied ergänzt, dass es nur darum gehe, dass die Zufahrt breit genug sei.

Aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wird nachgefragt, wie viele Personen zeitgleich trainieren könnten, da nur 2 WCs und eine Dusche vorhanden wären.

Zur Beantwortung dieser Frage erteilt Erster Bürgermeister Hiebl dem anwesenden Antragsteller das Wort.

Der Antragsteller erläutert, dass zeitgleich Platz für 50 Personen sei.

Im Gremium wird dazu nachgefragt, ob die Anzahl der Toiletten und die Anzahl der anwesenden Personen nicht genehmigungsrechtlich relevant sei.

Erster Bürgermeister Hiebl verneint dies.

Von Seiten des Ausschusses wird die Frage gestellt, für welche Zwecke der Waschraum genutzt werde.

Der Antragsteller erläutert, dass man in diesem Raum die Griffe reinigen werde. Sollte sich zeigen, dass eine Dusche nicht ausreichen würde, könnte man den Waschraum aber auch umnutzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Lager- und Verkaufshalle in eine gewerbliche Boulderhalle (Fitnessbetrieb) sowie die Anbringung von Werbeanlagen mit Beteiligung zur Abgabe des

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 09.01.2026 auf dem Grundstück FlNr. 1772/113, Industriestr. 3, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FlNr. 1011, Reichenhaller Str. 38a
--

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Mit Schreiben vom 26.06.2025 der Stadt Freilassing wurde dem Eigentümer die Gelegenheit eingeräumt, einen Bauantrag für den bereits errichteten Wintergarten einzureichen, um ggf. nachträglich wieder rechtmäßige Zustände herzustellen. Daraufhin wurde am 06.08.2025 ein Bauantrag im Landratsamt Berchtesgadener Land eingereicht. Die Beteiligung der Stadt Freilassing durch das Landratsamt erfolgte am 18.12.2025.

Der Eingabeplan kann der **Anlage 1 zu TOP 3** entnommen werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlNr. 1011, Reichenhaller Str. 38a befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“ in der Ursprungsfassung.

Der Bebauungsplan setzt u.a. im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 fest.

Die festgesetzte GRZ I von 0,28 wird eingehalten (lt. Berechnung liegt diese bei 0,266).

Im Rahmen des Bauantrages wurden zwei Befreiungsanträge eingereicht; nämlich hinsichtlich der GRZ II sowie der GFZ.

GRZ II:

Die GRZ II liegt gemäß den eingereichten Unterlagen bei 0,583. Zulässig ist jedoch nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ II von 0,42. Aufgrund der Herstellung der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze einschließlich der dazugehörigen Zufahrten wurde in der Vergangenheit bei einer Vielzahl von Bauvorhaben in diesem Bebauungsplangebiet regelmäßig die GRZ II von 0,42 überschritten. Gemäß einer Abrede mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land können Befreiungen von der GRZ II bis zu 0,59 zugelassen werden.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Dem Befreiungsantrag kann folgende Begründung entnommen werden:

„Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens bei seiner erdgeschossigen Wohnung 3 am südwestlichen Gebäudeeck auf dem o.a. Grundstück. Der Wintergarten hat eine Länge von 3,90m und eine Tiefe von 3,50m und soll größtenteils unterhalb des darüberliegenden Balkons im 1.Obergeschoss (Länge ca. 3,90m/ Tiefe ca. 2,00m) errichtet werden.

Die Obergrenze der GRZII beträgt im Bebauungsplangebiet 0,42 (GRZ I + 50 %). Für das Bauvorhaben wird eine GRZII von 0,583 in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Überschreitung von 0,163 bzw. 38,8 %.

Durch die allgemeine Gebietsentwicklung und im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Raumplanung sowie den erfolgten Kompensationsmaßnahmen, wie die Erdüberdeckung der Tiefgarage und den Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächen bei den Stellplätzen, möchten wir hiermit eine Befreiung der Überschreitung beantragen.“

Da bereits mehrere Referenzfälle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorliegen und die „Obergrenze von 0,59“ nicht überschritten wird, kann dem Befreiungsantrag nach Ansicht der Bauverwaltung entsprochen werden.

GFZ:

Die GFZ liegt gemäß den eingereichten Unterlagen bei 0,535 und wird somit um 0,035 überschritten.

Dem Befreiungsantrag kann folgende Begründung entnommen werden:

„Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens bei seiner erdgeschossigen Wohnung 3 am südwestlichen Gebäudeeck auf dem o.a. Grundstück. Der Wintergarten hat eine Länge von 3,90m und eine Tiefe von 3,50m und soll größtenteils unterhalb des darüberliegenden Balkons im 1.Obergeschoss (Länge ca. 3,90m/ Tiefe ca. 2,00m) errichtet werden. Die frei überbaute Fläche beträgt somit nur ca. 5,07m².

Bei der Einreichung des Wohngebäudes im Jahr 2011 (BV-Nr.79/11 vom 11.11.2011) wurde für die Baugenehmigung das Gesamtgrundstück mit der Fl.St.Nr. 1011 aus dem Ursprungsbebauungsplan mit einer Größe von 2388m² als Grundlage für die Berechnung der GFZ herangezogen und so auch genehmigt.

Die damalige gemeinsame Geschossfläche aus den Grundstücken 1011 und 1011/5 betrug 1202,70 m² (= GFZ 0,5036). Zuzüglich der GF des Wintergartens von 13,88 m² ergibt sich eine Geschossfläche von 1216,58 m². Geteilt durch die Grundstücksgröße von 2388 m² ergibt sich eine GFZ von 0,5095.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Unter Berücksichtigung der Rundung würde sich nach alter Sichtweise eine GFZ-Überschreitung von 0,0095 bzw. 1,9 % ergeben. Bei einer neuen, separaten Betrachtungsweise des antragsgegenständlichen Baugrundstückes ergibt sich eine GFZ-Überschreitung von 0,035 bzw. 6,5 %, wofür wir eine Befreiung beantragen.

Vor dem Hintergrund der dezidierten Festsetzung der GRZ und GFZ für jede Bauparzelle, deren Maßgaben dem Grundzug nach weiterhin entsprochen wird, ist erkennbar, dass der planerische Wille des Satzungsgebers nicht in Frage gestellt wird, da durch den Befreiungstatbestand die Konzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Auch städtebaulich ist die Befreiung vertretbar. Aufgrund der bei der Genehmigung von 2011 nicht berücksichtigten Grundstücksteilung handelt es sich hierbei um einen Einzelfall im Plangebiet, da schon damals die GFZ überschritten wurde (GFZ 0,526, dh Überschreitung um 0,0268 bzw 5,4 %).

Die beantragte Befreiung ist im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und fördert die nachhaltige Entwicklung von Wohnraum.“

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -



Auszug aus Bebauungsplan Neuhoftam



Lageplan aus Baugenehmigung 79/11 vom 11.11. 2011

Nach Ansicht der Bauverwaltung kann dem Befreiungsantrag entsprochen werden.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Errichtung des Wintergartens nicht berührt.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

Im Gremium wird angemerkt, dass auf dem Eingabeplan vermerkt sei „Nachbarn siehe Beiblatt“. Dies sei aber nicht dabei. Es sei schon von Interesse, was die Nachbarn dazu sagen würden.

Aus dem Ausschuss wird bemängelt, dass der Wintergarten bis dato längere Zeit illegal gewesen sei. Nun solle man es genehmigen. Das habe schon einen Beigeschmack.

Dazu wird von einem Stadtratsmitglied die Frage gestellt, wie man damit umgehen solle, wenn z.B. auch die Nachbarn einen Wintergarten bauen wollen würden.

Frau Ljubec antwortet, dass dies solange möglich sei, bis das Baurecht ausgeschöpft sei.

Von einem Ausschussmitglied wird sich danach erkundigt, wie man darauf gekommen sei.

Frau Ljubec antwortet, dass bei der Stadt ein Hinweis eingegangen sei und man diesem dann nachgegangen sei.

Dazu wird im Gremium die Meinung vertreten, dass man den Antragsteller nicht ganz so davonkommen lassen dürfe. Man sehe es nicht ein, dass vor ca. 12 Jahren illegal ein Wintergarten errichtet worden sei. Hier müsse man ein Exempel statuieren.

Frau Ljubec erläutert, dass es nur die Möglichkeit der Genehmigung oder des Abrisses gebe. Ein Abriss sei jedoch nicht verhältnismäßig.

Aus der Mitte des Gremiums wird ergänzt, dass das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit habe ein Bußgeld zu erlassen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 18.12.2025 auf dem Grundstück FINr. 1011, Reichenhaller Str. 38a das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

4. Informationen und Anfragen

4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 12.01.26 – 02.02.2026 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 4.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Zum Vorhaben Münchener Straße 23 wird nachgefragt, wo die 3 Stellplätze angeordnet würden.

Frau Ljubec erläutert, dass diese westlich in Richtung Wohnpark angeordnet würden.

4.2 Baumaßnahme Sparkasse am Salzburger Platz

Stadtratsmitglied Schwaiger erkundigt sich nach den geplanten Transparenten an den Bauzäunen zur Information über die Parkmöglichkeiten und die Geschäfte in der Innenstadt.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass sich dies bereits in Ausarbeitung befinde und bittet **Frau Weichold** die Planungen vorzustellen und vorzuzeigen. **Frau Weichold** zeigt daraufhin dem Gremium die Planungen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Überfüllter Schulbus der RVO-Linie 853 nach Laufen

Stadtratsmitglied Schwaiger berichtet davon, dass Sie von einer Mutter angesprochen worden sei, deren Kind mit der RVO-Linie 853 von Freilassing über Saaldorf nach Laufen zur Schule fahre. Demnach sei der Bus überfüllt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2026
- öffentlich -

4.4 Vertrag mit Giganetz

Stadtratsmitglied Helminger erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich Giganetz. Er sei von einem Bürger angesprochen worden, da dieser noch einen Vertrag mit Giganetz habe.

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass die Stadt Freilassing den Vertrag mit der Firma Giganetz gekündigt habe. Bei den Verträgen mit Bürgern handle es sich um privatrechtliche Verträge zwischen dem Bürger und Giganetz. Giganetz sei aufgefordert worden, auf die Bürger mit Verträgen zuzugehen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:50 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 09.06.2026 genehmigt.

Freilassing, 22.07.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.