

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 2026
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Silke Hartmann
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel
Stadtratsmitglied	Franz Krittian

als Vertretung für Christine
Schwaiger

Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Christine Schwaiger

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Tanja Weichold, Daniela Virella, Vanessa Prectl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:16 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Vanessa Prectl

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

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 2026
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

- 1. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 4 im Dachgeschoss zu Ferienwohnungen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19**
- 2. Informationen und Anfragen**
- 2.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 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 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA **11 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Beratung und Beschlussfassung:

- 1. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 4 im Dachgeschoss zu Ferienwohnungen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19**

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

Zuletzt hatte sich der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2026 mit einem Tekturantrag befasst, wonach eine weitere Wohnung im Gebäude errichtet werden sollte. Hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Inzwischen wurde das Vorhaben vom Landratsamt BGL mit Bescheid vom 10.02.2026 genehmigt.

Die Antragstellerin hat nunmehr einen erneuten Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Es ist nunmehr beabsichtigt zwei bestehende Wohnungen - Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss - jeweils zu einer Ferienwohnung umzunutzen (**siehe Anlagen 1-9 zu TOP 1**).

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“.

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 2026
- öffentlich -

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplanten Ferienwohnungen stellen von der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eine nicht allgemein zulässige Nutzung dar. Ferienwohnungen sind bauplanungsrechtlich als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen.

Es wurde ein Antrag auf Ausnahme § 4 Abs. 3 BauNVO eingereicht (**siehe Anlage 8 zu TOP 1**).

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist nach ständiger Rechtsprechung nicht als „Wohnen“ im Sinne der BauNVO anzusehen, da es an einer dauerhaft angelegten Häuslichkeit fehlt. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen widerspricht dem Zweck eines Allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem „Dauer-Wohnen“ dienen soll. Ferienwohnungen stellen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und damit keine Wohnnutzung dar. Eine Nutzung als Ferienwohnung zielt auf einen sich regelmäßig wechselnden Personenkreis ab. Damit erhöht sich die Frequentierung im bestehenden Gebäude bzw. im Gebiet. Es ist mit einer Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen.

Die Stadt Freilassing ist seit 01.01.2026 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erfasst

Gemäß § 201 a BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Darüber hinaus besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Sicherung und Schutz von Dauerwohnraum. Die beantragte Nutzungsänderung würde dem entgegenstehen.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Ausnahme ermessensgerecht nicht erteilt werden.

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 2026
- öffentlich -

Im Gremium wird festgestellt, dass im Bebauungsplan die Art der Nutzung festgelegt sei und Ferienwohnungen nicht zulässig seien. Es wird die Frage gestellt, ob das Landratsamt das Einvernehmen ersetzen könnte, wenn die Stadt dieses nun versagen würde.

Frau Virella erklärt, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan der Antrag auf Ausnahme gestellt worden sei. Das Landratsamt könne das Einvernehmen grundsätzlich ersetzen. Es sei mit dem Landratsamt zu diesem Antrag jedoch eine Vorabstimmung erfolgt. Die Entscheidung der Stadt werde vom Landratsamt mitgetragen.

Seitens des Gremiums wird betont, dass die Genehmigung definitiv nicht erteilt werden sollte und diesbezüglich grundsätzlich auch bei künftigen Vorhaben Vorsicht geboten sei.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass im Plan mehr Wohnungen eingezeichnet seien, als beantragt und auch mehrere Briefkästen vorhanden seien. Zudem sei es denkbar, dass die Ferienwohnungen dann trotzdem dauervermietet würden.

Frau Virella erläutert, dass dieses Vorhaben schon einige Male im Ausschuss behandelt worden sei und derzeit vier Wohnungen genehmigt seien. Davon sollen nun mit der beantragten Nutzungsänderung zwei Wohnungen als Ferienwohnungen vorgesehen werden. Die Anzahl der Briefkästen spiele keine Rolle, da theoretisch auch mehrere Briefkästen pro Wohnung möglich wären.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 4 im Dachgeschoss zu Ferienwohnungen vom 29.01.2026 auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19, mit Beteiligung seitens des Landratsamtes BGL vom 09.02.2026, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Informationen und Anfragen

2.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 03.02.2026-09.03.2026 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 2.1** beigefügt.

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

Sitzung Nr. 3
vom 17. März 2026
- öffentlich -

Stadtratsmitglied Riehl würde zur Nutzungsänderung von Backstube in Wohnung/Garconiere im EG in der Hauptstraße 4 (Nr. 14/26) gerne wissen, ob dies auch den vorderen Teil betreffe und zur Fußgängerzone hin dann eine Wohnung sei. Denn im Erdgeschoss sollten zur Fußgängerzone hin Ladenflächen sein.

Frau Virella zeigt Unterlagen zur Verfahrensanzeige und erklärt, dass die Nutzungsänderung nur den hinteren Bereich im Erdgeschoss (Florianigasse) betreffe.

Stadtratsmitglied Müller bittet darum, sich dies nochmals genauer hinsichtlich Änderungen an der Fassade (Belichtung) etc. anzusehen. Denn es stelle sich dann die Frage, ob überhaupt noch Verfahrensfreiheit bestehe.

Stadtratsmitglied Kinzel fragt nach, ob genügend Stellplätze vorhanden seien.

Frau Virella erklärt, es handle sich um eine verfahrensfreie Anzeige und somit sei es Sache des Antragstellers genügend Stellplätze vorzusehen. Die Stadt könne nur den Hinweis geben, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sein müssen.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass sich der Antrag bzgl. Fassade nochmals angeschaut und die Verfahrensfreiheit geprüft würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:16 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 21.04.2026 genehmigt.

Freilassing, 20.03.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.