

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister

Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied

Thomas Ehrmann

Stadtratsmitglied

Walter Hasenknopf

Stadtratsmitglied

Michael Helminger

Stadtratsmitglied

Walter Kinzel

Stadtratsmitglied

Andrea Lausecker

Stadtratsmitglied

Manfred Mertl

Stadtratsmitglied

Kaspar Müller

Stadtratsmitglied

Stefanie Riehl

Stadtratsmitglied

Christine Schwaiger

Stadtratsmitglied

Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Drechsler Robert, Beutel Daniel, Ahne Stephan, Wimmer Helmut, Klinger Christina, Sura Jennifer, Ljubec Sabina, Virella Daniela;

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:43 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. 4
vom 25. März 2025
- 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 25.02.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Akteursdialog "Lebendige Innenstadt"; Verlängerung der Parkerlaubnis auf dem Parkplatz P4 (Standort: Lindenstraße/Fürstenweg)**
- 3. 7. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Süd"**
 - a) Billigung der Vorentwurfsplanung**
 - b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 4. 69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung**
 - c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
- 5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Beton-Container-Gebäudes für Fernmeldetechnik und Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück FlNr. 1371/3, Heubergstraße**
- 6. Informationen und Anfragen**
 - 6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 6.2 Leistung des Bayern-WLan im Rathaus**
 - 6.3 Bordsteinabsenkung an der Laufener Straße am Abgang zum Badylon**
 - 6.4 Zufahrt durch die Bestattungsunternehmen zum Leichenhaus am Friedhof über den Hagenweg**

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. 4
vom 25. März 2025
- 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. | Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.02.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|-----------|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 25.02.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

- | | |
|-----------|--|
| 2. | Akteursdialog "Lebendige Innenstadt"; Verlängerung der Parkerlaubnis auf dem Parkplatz P4 (Standort: Lindenstraße/Fürstenweg) |
|-----------|--|

Das Wirtschaftsforum Freilassing (WIFO) regt im Zuge des Akteursdialogs „Lebendige Innenstadt“ an, auf dem Parkplatz P4 (Standort: Lindenstraße/Fürstenweg) die Parkerlaubnis mittels Parkscheibe von derzeit zwei Stunden auf künftig vier Stunden zu verlängern.

Die Anregung wird insbesondere damit begründet, den Besuchern mehr Zeit geben zu können, die Geschäfte und Angebot der Innenstadt in Ruhe zu genießen, ohne sich um kurze Parkzeiten sorgen zu müssen (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**).

Die sonstigen Regelungen bezüglich der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt würden unangetastet bleiben. Das heißt insbesondere, die zeitlich beschränkte Parkerlaubnis würde im gesamten Zentrumsbereich auch künftig jeweils montags bis

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

freitags von 8.00 bis 18.00 Uhr gelten; samstags wäre dagegen – wie bisher auch – keine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen.

Die Entscheidung ist an keine besonderen verkehrsrechtlichen Voraussetzungen gebunden; sie liegt vielmehr im eigenen Ermessen der Stadt Freilassing.

Die Einfahrt zum Parkplatz P4 würde wie folgt beschildert:



Arbeits- und Materialkosten zur Beschilderung im Bereich der Einfahrt zum Parkplatz P4.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, warum nur dieser Parkplatz herangezogen worden sei und nicht alle in der Innenstadt.

Herr Wimmer antwortet, dass die Anfrage des Wirtschaftsforums explizit auf diesen Parkplatz bezogen sei.

Darauf wird aus dem Ausschuss geantwortet, dass es besser wäre, wenn man alle Parkplätze einheitlich auf 3 Stunden festlegen würde.

Von einem Stadtrat wird festgehalten, dass es gut sei, wenn man mit einem Parkplatz beginne, man dazu Erfahrungen sammeln könne und dann ggf. weitere Parkplätze hinzunehmen könne. Eine längere Parkdauer bedeute nämlich auch, dass weniger Wechsel bei den Parkenden erfolge und somit weniger Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Da bei den anderen Parkplätzen ja weiterhin 2 Stunden Parkdauer gelten würden, solle man einen Hinweis beim Verlassen des Parkplatzes anbringen, der auf die 2-Stunden-Regelung hinweist.

Herr Wimmer antwortet, dass man aktuell schon damit befasst sei, wie man die Regelung umsetzen könne, ohne dass zu viele Schilder aufgestellt werden müssten.

Im Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss ist man der Meinung, dass wenn man diese Möglichkeit schaffe, dann auch weitere Anfragen dazu kommen würden. Es sei dann schwierig die Anfragen abzulehnen. Zudem bestehe die Gefahr, dass der Durchsatz sinke.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Zu den Parkplätzen wird im Ausschuss angemerkt, dass es im Internet (z.B. auf der Homepage der Stadt) keine Info gebe, wo und wie lange man parken könne. Hier sollte man digitaler werden und dies z.B. mit einer Karte darstellen. Die Parkdauer selbst sollte man beibehalten, da ansonsten die Geschäftsinhaber darunter leiden könnten, wenn die Parkplätze länger genutzt würden und damit weniger Parkplätze für Kunden zur Verfügung stünden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, auf dem Parkplatz P4 (Standort: Lindenstraße/Fürstenweg) künftig die Parkerlaubnis montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr mittels Parkscheibe auf vier Stunden festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|------------------|
| JA | 9 Stimmen |
| NEIN | 2 Stimmen |

- 3. 7. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Süd"**
- a) Billigung der Vorentwurfsplanung**
 - b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Stadtratsmitglied Standl S. verlässt um 15:45 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Kinzel verlässt um 15:45 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat am 23.05.2023 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation:

Der Bereich um das Betonfertigteilwerk liegt größtenteils innerhalb des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd“ in der Urfassung von 1998 sowie in der 1. Änderung von 1999. Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich der 7. Änderung sowohl Industriegebiet als auch landwirtschaftliche Flächen aus.

Projektbeschreibung:

Die Firma Max Aicher Bau GmbH & Co. KG plant die Modernisierung und Erweiterung ihrer Produktionsanlagen.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Geplante Maßnahmen:

- Neuerrichtung des Betonfertigteilwerks mit Krananlage; Bau und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Betonfertigteilen
- Neuerrichtung einer Betonmischchanlage
-

Die **Neuerrichtung des Betonfertigteilwerks mit Krananlage** hat Priorität. Dafür wurde ein Antrag gemäß § 10 Abs. 5 BlmSchG gestellt, da es sich um ein Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt. Die Stadt Freilassing wurde im Rahmen dieses Antrags beteiligt. Die Prüfung ergab jedoch, dass eine Änderung des Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zwingend erforderlich ist.

Für die Neuerrichtung der Betonmischchanlage ist eine Bebauungsplanänderung zwingend erforderlich.

Einbindung der Müllumladestation:

Gespräche mit dem Landratsamt, dem Fachbereich Planen Bauen und Wohnen sowie der Immissionsschutzbehörde ergaben, dass auch die bisher unbeplante Müllumladestation des Zweckverbands Abfallverwertung Südostbayern (ZAS) in die Planung einbezogen werden soll.

Da sich die Müllumladestation unmittelbar angrenzend an das Fertigteilwerk sowie dem Geltungsbereich des „Industriegebiets Süd“ befindet, ist ihre städtebauliche Integration erforderlich. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat daher die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ für die betreffenden Grundstücke (Fl.-Nrn. 1176, 1176/1, 1176/2, 1176/3, 1179/15, 1179/16, 1186/1 und 1437/4, Gemarkung Freilassing) beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Herstellung von städtebaulich geordneten Verhältnissen und die Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Mit der Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe und der Sicherung des Standortes für heimische Unternehmen soll gezielt die Weiterentwicklung der örtlich gewerblichen Wirtschaft angestrebt werden. Dabei soll die bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt werden und die Betriebe in den landschaftlichen Kontext eingebunden werden.

Lärmschutzregelungen:

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen Lärmbelastung werden Lärmkontingente in den textlichen Festsetzungen definiert. Dies verhindert, dass einzelne Betriebe frühzeitig die zulässigen Lärmwerte ausschöpfen, und ermöglicht eine flexible Entwicklung neuer sowie bestehender Unternehmen.

Bestehende und genehmigte Betriebe bleiben von diesen Regelungen unberührt. Maßgeblich bleiben weiterhin die Vorschriften der **TA Lärm**.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 11.03.2025 zum zu ändernden Flächennutzungsplan sind noch Fragen aufgeworfen worden:

Eigentumsverhältnisse zum Lärmschutzwall:

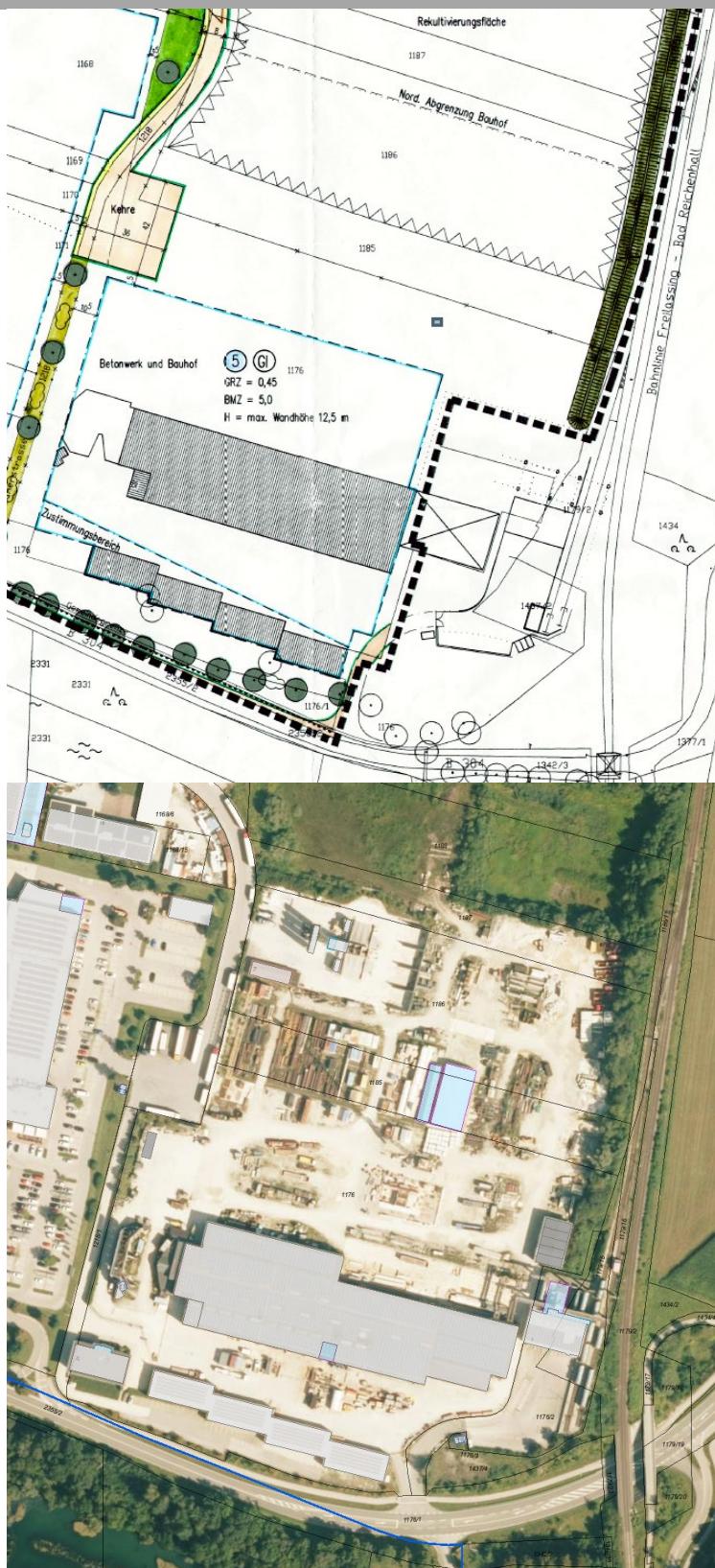
Der Lärmschutzwall ist gegenständlich im Ursprungsbebauungsplan und jeweils im Eigentum Gewerbe- sowie Industrieflächeneigentümer.

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

Sitzung Nr. 4

vom 25. März 2025

- öffentlich -



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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Erschließungssituation:

Verkehrstechnisch ist der Planbereich direkt an die südlich verlaufende B304 sowie über die nordwestlich verlaufende Traunsteiner Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Das Fertigteilwerk ist über die nordwestlich verlaufende Traunsteiner Straße erschlossen und die Müllumladestation über die B304. Ggf. wird die Zufahrt zu den Büros der Firma Max Aicher Bau GmbH & Co. KG zukünftig anders geregelt werden, dies wird dann konkret noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgeklärt werden.

Zunächst gilt die Erschließung als ausreichend geregelt.

a) Billigung der Vorentwurfsplanung

Die Planung wird durch Herrn Staller des beauftragten Staller Ingenieurbüros dargelegt (siehe Anlagen 1-8 zu TOP 3).

b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob die von der Firma Max Aicher Bau GmbH & Co. KG zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen und der Flächennachweis noch nachgereicht würden. Der Ausgleich solle ortsnah auf Flächen des Bauwerbers erfolgen.

Herr Staller antwortet, dass das so geplant sei.

Von Seiten des Ausschusses wird bemängelt, dass hohe Gebäude geplant seien. Deshalb verstehe man nicht, warum keine Eingrünung geplant sei.

Herr Staller erläutert anhand des Bebauungsplanentwurfes an welchen Stellen eine Begrünung möglich wäre.

Aus dem Gremium wird um Prüfung gebeten, ob zur Versickerung Magerrasenflächen verwendet werden könnten.

Herr Staller erläutert, dass das Wasserrecht eigenständig zu betrachten wäre und nicht mit dem Bebauungsplan genehmigt werde.

Von einem Stadtratsmitglied wird angemerkt, dass das geplante Eidechsenhabitat nicht ausreichend dimensioniert sei, mit der Bitte um Überprüfung. Die Robine solle aus der Pflanzliste gestrichen werden.

Aus dem Ausschuss wird nachgefragt, ob man die Baumreihe an der B304 in Richtung Bahnstrecke noch verlängern könne.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

**Frau Klinger antwortet, dass man sich die Grünordnung nochmals anschauen werde,
auch in Hinsicht auf ggf. erfolgende Bepflanzungen im Bereich der Zufahrt ZAS und die
damit verbundene Einhaltung der Sichtdreiecke.**

Beschluss:

a) Billigung der Vorentwurfsplanung

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ in der Fassung vom 29.01.2025 und Begründung mit Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 9 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Beschluss:

b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 29.01.2025 und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.01.2025 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 9 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

- 4. 69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG**
- a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung**
 - c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stadtratsmitglied Kinzel kehrt um 15:49 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Standl S. kehrt um 15:50 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Die Wohnungsbau Rupertiwinkel e.G. (WBR) äußerte 2022 den Wunsch, den Bereich zwischen Raiffeisenstraße und Schulstraße neu zu ordnen und zu überplanen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat am **19.09.2023** die Aufstellung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom **26.11.2024** wurde der Geltungsbereich nochmals angepasst und der Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Der gebilligte Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ der Stadt Freilassing in der Fassung vom **26.11.2024** mit Begründung in der Fassung vom **26.11.2024** lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **10.12.2024** bis **24.01.2025** im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Projektbeschreibung:

Die WBR hat in den letzten Jahren Altbestände teilweise saniert und die Wohnqualität, z.B. durch Anbauten von großen Balkonen erhöht. Eine Prüfung der Gebäude im Wohnquartier zwischen der Raiffeisenstraße und der Schulstraße hat aber gezeigt, dass eine Sanierung der meisten Gebäude nicht sinnvoll ist. Die WBR beabsichtigt deshalb, die nicht mehr sanierungswürdigen Gebäude abzubrechen und durch Neubauten zu ersetzen. Aus städtebaulicher Sicht besteht das Interesse, die innenstadtnahe Fläche planerisch zu überarbeiten, um weiterhin benötigten Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Einkommensschwächere, Familien, Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen mit

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung steht. Das Projekt soll in fünf Bauabschnitten abgewickelt werden, die Gebäude werden nach und nach abgebrochen und neu errichtet.

Das Projekt soll in 5 Bauabschnitten abgewickelt werden, die Gebäude werden nach und nach abgebrochen und neu errichtet.

Die Bauabschnitte 1 und 2 (Abbruch Schulstraße 26/28 und Raiffeisenstraße 15/17) umfassen den Bau einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße. In den nachfolgenden Bauphasen wird diese nach Norden hin erweitert und die Ein- und Ausfahrt überbaut. Die mit dem Neubau des Wohngebäudes Schulstraße 20/22 bereits vorhandene Tiefgarage bleibt unberührt. Während der Bauphase 3 entsteht eine neue Tiefgarage mit einer temporären Zufahrt an der Vinzenziusstraße, welche in den folgenden Bauabschnitten entlang der Raiffeisenstraße erweitert wird. Die temporäre Zufahrt wird durch eine überbaute Ein- und Ausfahrt an der Raiffeisenstraße ersetzt.

Das Bestandsgebäude Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 bleibt unverändert. Das Gebäude Schulstraße 20/22 wurde bereits neu errichtet, die baurechtlichen Voraussetzungen wurden mit der 66. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen. Auf Grund der geplanten Umstrukturierung des umliegenden Freiraums, in Form von dringend benötigten Stellplätzen und der Kinderspielplatzfläche, ist dieser Bereich Bestandteil der vorliegenden Änderung. Mit Fertigstellung aller Bauabschnitte erhöht sich die Wohnfläche von ca. 4.000 m² auf ca. 7.600 m². Insgesamt werden 188 TG-Stellplätze und 25 oberirdische Stellplätze zur Verfügung stehen.

Aktueller Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:



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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Städtebaulicher Entwurf:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anhand des Städtebaulichen Entwurfes entwickelt.

Der städtebauliche Entwurf wurde zwischenzeitlich nochmals ergänzt, nachdem ein Termin vor Ort über den Baumbestand stattgefunden hat.

Dabei wurden Möglichkeiten erörtert, einen Teil des Baumbestandes, insbesondere entlang der Raiffeisenstraße – zu erhalten. Im Zuge des Gesprächs wurde der städtebauliche Entwurf erläutert und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vorgestellt.

Es wurde vereinbart, dass nach Möglichkeit ein Erhalt des Baumbestandes anzustreben ist.

Der dauerhafte Erhalt des Ahorns an der Feuerwehrzufahrt Raiffeisenstraße 9/Schulstraße 24 sowie der Linde an der Kreuzung Raiffeisenstraße/Vinzenziusstraße kann nach aktuellem Stand nicht garantiert werden. Zwar wäre der Baumbestand räumlich betrachtet grundsätzlich zu erhalten, doch bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass angrenzende Bodeneingriffe – insbesondere durch die Baugrube und den erforderlichen Bodenaustausch – eine dauerhafte Erhaltung nicht gewährleisten können. Herr Auer erläuterte, dass für den langfristigen Erhalt der Bäume ein zusätzlicher Sicherheitsabstand von 1,5 bis 2 Metern zum Kronendurchmesser freigehalten werden sollte. Da die betreffenden Baumaßnahmen voraussichtlich erst in 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden, wurde vereinbart, den Erhalt dieser Bäume zu einem späteren Zeitpunkt anhand der dann gültigen Planungen und Verordnungen erneut zu prüfen. Bis dahin bleiben die Bäume erhalten, soweit nicht andere Gründe (Krankheit, Sturmschaden, etc.) eine Rodung erforderlich machen.

Von der ersten Bauphase sind die Linde an der Kreuzung Raiffeisenstraße/Mittlere Feldstraße sowie die Bäume im Innenhof betroffen.

Die Linde an der Kreuzung Raiffeisenstraße/Mittlere Feldstraße entfällt durch die Tiefgaragenzufahrt und den neuen Baukörper entlang der Vinzenziusstraße. Eine Erhaltung wäre nur durch eine deutliche Reduzierung des Baukörpers mit einem Verzicht auf Wohnungen oder eine Verlegung der Zufahrt auf die Schulstraße möglich. Da beides weder gewünscht noch städtebaulich sinnvoll ist, wird die Rodung des Baumes als nachvollziehbar erachtet.

Es wurde vereinbart, einen Passus in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass der Erhalt des Baumbestandes vor jeder Bauphase zu prüfen ist.

Im städtebaulichen Entwurf wurden die Bäume der Vollständigkeit halber dann nochmal dargestellt (schwarze Kreise).

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Aktueller Städtebaulicher Entwurf:



a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ der Stadt Freilassing in der Fassung vom 26.11.2024 mit Begründung in der Fassung vom 26.11.2024 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 10.12.2024 bis 24.01.2025 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt (**siehe Anlage 9 zu TOP 4: Abwägungstabelle**).

Hieraus ergaben sich Änderungen, die in **rot** auf den aktuellen Unterlagen kenntlich gemacht wurden.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Eine Erläuterung der Änderungen in Zusammenhang mit der Vorstellung der Abwägungsergebnisse erfolgt in der Sitzung.

b) Billigung der geänderten Entwurfsfassung

Es liegt der geänderte Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ vor, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.03.2025 vor.
Zudem liegen entsprechende Gutachten vor.

Folgende Unterlagen sind Teil der erneuten Auslegung (siehe Anlagen 1-8 zu TOP 4):

- Anlage 1: Geänderter Entwurf 69. Änderung Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – Planzeichnung und Textliche Festsetzungen; Fassung 25.03.2025
- Anlage 2: Geänderter Entwurf 69. Änderung „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – Begründung; Fassung 25.03.2025
- Anlage 3: Immissionsgutachten; Stand 17.03.2025
- Anlage 4: Artenschutz – Relevanzprüfung; Stand 06.11.2024
- Anlage 5: Geotechnische Kurzstellungnahme; Stand 17.06.2024
- Anlage 6: städtebaulicher Entwurf, geändert, Stand 25.03.2025
- Anlage 7: Tiefgaragenplan
- Anlage 8: Entwässerungskonzept gesamt_11.11.2024

Die eingearbeiteten Änderungen ergeben sich aus den Erkenntnissen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG und § 4 Abs. 2 BauGB.

Zusammenfassend waren folgende Änderungen veranlasst:

Festsetzungen durch Planzeichen B:

- Änderung der Umgrenzung von Flächen zur Unterbringung von Tiefgaragen, Nebenanlagen, offene Stellplätze, Carport
- Darstellung von privaten Grünflächen bei Spielplätzen entfällt (ebenso dazugehöriger Punkt 2.0)

Festsetzungen durch Text D:

- Anpassungen / Ergänzungen 1.9 „Baulicher Schallschutz“
- Anpassungen / Ergänzungen 2.0 „Artenschutz“; entfällt hingegen bei Hinweisen (Punkt 10.) – *Festsetzungen ersetzen Hinweise*
- Anpassungen / Ergänzungen 2.2 „Einfriedungen“
- Anpassungen / Ergänzungen 3.1 „Dachbegrünung“
- Anpassungen / Ergänzungen 3.2 „Anpflanzung und Erhalt von Bäumen“

Ergänzungen der Hinweise durch Text E:

- 5. „Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen“,
- 6. „Niederschlagswasser und Entwässerung“

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

- 8. „Baumschutz und Gehölzartenliste“
- 10. „Baulicher Schallschutz“
- 11. „Abfallwirtschaft“

Weitere Änderungen:

- Änderung Verfahrensvermerke
- Änderungen Planbezeichnung (Ergänzung mit integrierter Grünordnung)

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen.

Der geänderte Entwurf soll somit nochmals ausgelegt werden, um zu geänderten Bereichen Stellungnahmen einzuholen. Aufgrund vorab erfolgter Abstimmungsprozesse wird davon ausgegangen, dass wenig bis keine Einwände mehr vorgebracht werden.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, warum nur drei Ausschussmitglieder zu einem Ortstermin eingeladen worden seien.

Frau Sura antwortet, dass es der Wunsch des Bauwerbers gewesen sei, dass man die wortmeldenden Mitglieder in Hinsicht auf die Erhaltung der Bäume zu einem Ortstermin einlade.

Herr Magg ergänzt, dass man einen Ortstermin mit dem gesamten Gremium gerne noch nachholen könne.

Von einem Ausschussmitglied wird festgehalten, dass die Fällung des Baumes an der Ecke Mittlere Feldstraße / Raiffeisenstraße sehr weh tun würde, da dieser Baum quartiersbedeutend sei. Es stelle sich die Frage, warum man nicht vor Beginn der Planung die Lage der Bäume berücksichtige und entsprechend plane. Säulenformen solle man nur im Bereich der Straße festsetzen. Im Quartiersbereich wäre dies nicht sinnvoll.

Herr Magg antwortet, dass dies ein Vorschlag des Baumfachplaners gewesen wäre. Dies könne man aber streichen.

Im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss zeigt man sich verwundert, warum man keine Grünflächen festgesetzt habe.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Herr Magg antwortet, dass man im Innenbereich gerne Grünflächen festgesetzt hätte. Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs 31 – Planen, Bauen, Wohnen – im Landratsamt BGL sei man davon abgerückt. Eine zeichnerische Festsetzung sei zwar entfallen, dies ändere aber im Ergebnis nichts. Deshalb, da man im Bebauungsplan festgelegt habe, dass unbebaute Flächen zu begrünen seien.

Aus der Mitte des Ausschusses wird nachgefragt, warum man nicht bestehende und zu pflanzende Bäume dargestellt habe.

Herr Magg antwortet, dass wenn man diese einzeichnen würde, müsse man diese auch so pflanzen.

Aus den Reihen des Gremiums wird festgestellt, dass es irritierend sei, wenn der Bebauungsplan den Zusatz „mit integrierter Grünordnung“ habe.

Herr Magg erläutert, dass man das so bezeichnen müsse, damit man Festsetzungen zur Begrünung machen könne.

Ein Stadtrat ist der Meinung, dass die Diskussion über Begrünung und Erhalt von Bäumen wichtig sei. Man müsse aber auch den Bauwerber sehen, welcher bezahlbaren Wohnraum schaffe und in Freilassing bereit seit Jahren eine große Anzahl an Wohnungen zur Verfügung stelle. Der Erhalt von 2 Bäumen dürfe daher nicht dem Bauvorhaben entgegenstehen.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, wie viele Wohnungen insgesamt entstehen würden.

Herr Magg antwortet, dass man dies aktuell noch nicht sagen könne, da dies davon abhänge, wie groß man die einzelnen Wohnungen mache.

Abschließend hält Erster Bürgermeister Hiebl fest, dass vor dem Satzungsbeschluss noch ein Ortstermin mit allen Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses stattfinden solle.

Beschluss:

a)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt die Abwägung wie in der als Anlage (Anlage 9; Abwägungsvorschläge 1-17) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Beschluss:

b)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing billigt den geänderten Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ mit Begründung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.03.2025.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Beschluss:

c)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, für den geänderten Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Beton-Container-Gebäudes für Fernmeldetechnik und Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück FINr. 1371/3, Heubergstraße

Stadtratsmitglied Lausecker verlässt um 16.34 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Beton-Container-Gebäudes für Fernmeldetechnik und die Errichtung einer Zaunanlage (H = 2,00 m) auf dem Grundstück FINr. 1371/3, Heubergstraße. Die Errichtung des Beton-Container-Gebäudes ist erforderlich für die Sicherstellung der Versorgung von Internet-, TV- und Festnetztelefonie. Durch den Fernmeldecontainer wird der Ausbau von Glasfaser/5G in Deutschland weiterentwickelt und dient somit der Allgemeinheit. Bisher befand sich die Anlage in der Sägewerkstraße 13. Bis zur Fertigstellung an der Heubergstraße, befristet bis Ende diesen Jahres, werden vorübergehend Container zur Sicherstellung der Versorgung auf dem Grundstück FINr. 1502 errichtet.

Der gezeichnete Lageplan sowie der Eingabeplan können der **Anlage 1-2 zu TOP 5** entnommen werden.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Bauverwaltung:

Da sich das Grundstück FlNr. 1371/3 weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich befindet, handelt es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Das Vorhaben erfüllt alle voran genannten Tatbestandsmerkmale, ist somit privilegiert und im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig. Das Grundstück ist über die Heubergstraße erschlossen.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 29.01.2025 zur Errichtung eines Beton-Container-Gebäudes sowie der Errichtung einer Zaunanlage in der Fassung vom 07.10.2024, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 29.01.2025, auf dem Grundstück FlNr. 1371/3, Heubergstraße das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 10 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

6. Informationen und Anfragen

6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Stadtratsmitglied Lausecker kehrt um 16.37 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 17.02.25 – 17.03.2025 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 6.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

6.2 Leistung des Bayern-WLan im Rathaus

Stadtratsmitglied Ehrmann berichtet davon, dass das Bayern WLan im Rathaus sehr schlecht funktionieren würde. Er bittet um Überprüfung und Verbesserung.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.3 Bordsteinabsenkung an der Laufener Straße am Abgang zum Badylon

Stadtratsmitglied Ehrmann berichtet davon, dass beim Abgang zum Badylon an der Laufener Straße keine Bordsteinabsenkung vorhanden sei. Dies führe speziell für Radfahrer zu Problemen, um auf den Gehsteig und dann zum Badylon zu kommen. Die Radfahrer müssten auf der Fahrbahn absteigen und dann das Fahrrad auf den Gehsteig schieben.

Er bittet um Prüfung, ob hier eine Absenkung möglich wäre.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.4 Zufahrt durch die Bestattungsunternehmen zum Leichenhaus am Friedhof über den Hagenweg

Stadtratsmitglied Kinzel berichtet davon, dass Bestattungsunternehmen Probleme bei der Zufahrt zum Leichenhaus am Friedhof über den Hagenweg hätten. Die Probleme bestünden darin, dass Fahrzeuge auf dem gepflasterten Bereich an der Wendemöglichkeit und somit direkt im Zufahrtsbereich zur Leichenhalle parken würden. Herr Kinzel bittet um Überprüfung.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 4
vom 25. März 2025
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:43 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 20.05.2025 genehmigt.

Freilassing, 04.11.2025
STADT FREILASSING

Vorsitzender: Schriftführer/in:

Markus Hiebl Ahne Stephan
Erster Bürgermeister

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigefügt.