

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Michael Fürst	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 17:02 Uhr;
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer	ab 17:08 Uhr; als Vertretung für Müller Kaspar;
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Ulrike Schweiger	als Vertretung für Riehl Stefanie;
Stadtratsmitglied	Maximilian jun. Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Kaspar Müller
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Drechsler Robert, Ahne Stephan, Rehrl Gudrun, Ljubec Sabina, Feil Michael;

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:34 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. 5
vom 9. Juni 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 11.02.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.03.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1028, Reichenhaller Str. 39**
- 4. Informationen und Anfragen**
 - 4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 LKW-Verkehr in der Richard-Strauß-Straße mit einem Gesamtgewicht von über 7,5 Tonnen**
 - 4.3 Durchgangsverkehr Sonnenfeld**
 - 4.4 Antrag der Stadtratsfraktion Pro Freilassing vom 18.10.2021 über die Bahnhofstraße, in Höhe ehem. Bahnhof, einen Zebrastreifen zu installieren und eine Tempo 30 Zone zu prüfen**
 - 4.5 Einladung zum Baustellentermin: Besichtigung Kanalsanierung - Breslauer Straße Süd**

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 9. Juni 2026
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 17:00 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 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.02.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 11.02.2026 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.03.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Stadtratsmitglied Helminger kommt um 17.02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 17.03.2026 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1028, Reichenhaller Str. 39
--

Stadtratsmitglied Maushammer kommt um 17.08 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 1028, Reichenhaller Str. 39 die Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage.

Aus den Anlagen können folgende Pläne entnommen werden:

- gezeichneter Lageplan (Anlage 1 zu TOP 3)
- Grundriss Tiefgarage (Anlage 2 zu TOP 3)
- Grundriss KG/Gartengeschoss (Anlage 3 zu TOP 3)
- Grundriss EG/1. OG (Anlage 4 zu TOP 3)
- Grundriss OG/2. OG (Anlage 5 zu TOP 3)
- Grundriss DG (Anlage 6 zu TOP 3)
- Ansichten Ost und Süd (Anlage 7 zu TOP 3)
- Ansichten West und Nord (Anlage 8 zu TOP 3)
- Schnitte (Anlage 9 zu TOP 3)
- Grundriss Bestandsgebäude und geplanter Neubau (Anlage 10 zu TOP 3)
- Straßenabwicklungsplan (Anlage 11 zu TOP 3)
- Spielplatznachweis (Anlage 12 zu TOP 3)

Stellungnahme der Verwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück FINr. 1028, Reichenhaller Str. 39 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht im Außenbereich. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass sich das Grundstück in einem faktischen Mischgebiet befindet. In diesem sind sowohl Wohn- als auch Geschäfts- und Bürogebäude regulär zulässig (§ 6 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 Baunutzungsverordnung, BauNVO).

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße ausschlaggebend, die nach außen wahrnehmbar in

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an. Des Weiteren prägt auch das zum Abbruch vorgesehene Bestandsgebäude und kann für den Einfügenachweis herangezogen werden.

*Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich der im Verhältnis zum Bestand weniger massive und kleinere Neubau hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein (**siehe hierzu Anlagen 10 und 11 zu TOP 3**).*

*Ebenso fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein. Es handelt sich um eine offene Bauweise; die überbaute Grundstücksfläche verringert sich im Vergleich zur derzeit bestehenden Bebauung (**siehe Anlage 10 zu TOP 3**).*

Die wegemäßige Erschließung des Grundstückes ist über die Reichenhaller Straße, die Freimannstraße sowie die Straße „Am Hang“ gesichert.

Stellplatznachweis:

*Im Rahmen des Bauantrages ist ein Antrag auf Ausnahme (**siehe Anlage 13 zu TOP 3**) von der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing eingereicht worden. Gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung darf die Länge der angeschlossenen Flächen von Stellplätzen und/oder Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche zusammen nicht mehr als 5 m betragen. Entsprechende Ausnahmen können genehmigt werden.*

*Der **Anlage 4 zu TOP 3** „Grundriss EG/1. OG“ können mehrere Grundstückszufahrten sowie fünf Stellplätze entnommen werden, die insgesamt eine Länge von mehr als 5 m aufweisen.*

Die oben aufgeführte Regelung ist seit der Änderung der Stellplatzsatzung letzten Jahres neuer Bestandteil und dient vorwiegend künftiger Straßenplanungen. Von Seiten des Tiefbauamtes bestehen keine Bedenken gegen die Genehmigung der Ausnahme, da die Herstellung von Stellplätzen bestmöglich ausgenutzt wurde. Eine andere Situierung der Stellplätze sowie eine Vergrößerung der einzelnen Abstellanlagen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kaum möglich. Darüber hinaus ist keine Einschränkung zukünftiger Straßenplanungen zu erwarten.

Des Weiteren ist anzumerken, dass es sich um einen Einzelfall handelt, da die Erschließung eines Grundstückes von vier Seiten einen Ausnahmefall darstellt. Nach Ansicht der Bauverwaltung wird folglich kein Bezugsfall geschaffen.

Zusammenfassend ist die Verwaltung der Ansicht, dass dem Antrag auf Ausnahme von der Stellplatzsatzung entsprochen werden kann.

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

Kinderspielplatz:

*Der Kinderspielplatz soll auf dem benachbarten Grundstück errichtet werden (**siehe Anlage 12 zu TOP 3**). Da sich der nachzuweisende Kinderspielplatz in der Nähe des Baugrundstückes befindet und dieser fußläufig sowie gefahrlos für die Kinder erreichbar ist (siehe § 4 Abs. 1 der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing), kann der Errichtung des Kinderspielplatzes nach Ansicht der Bauverwaltung grundsätzlich zugestimmt werden.*

Es bedarf allerdings einer dinglichen Sicherung der Bauherrin im Grundbuch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.

Da, wie aus dem Plan ersichtlich, die Grundstücksgeschäfte noch nicht vollständig abgeschlossen sind, sollen im Bescheid nach Absprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land folgende Bedingungen mit aufgenommen werden:

- Vor Baubeginn muss der Eigentumserwerb sichergestellt sein.
- Vor Nutzungsaufnahme muss der Kinderspielplatz bereitgestellt und benutzbar sowie dinglich gesichert sein.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden kann.

Aus dem Gremium werden die Wohnungsgrößen bemängelt. Man hätte sich mehr größere Wohnungen gewünscht. Dies entspreche nicht der Zielsetzung der Stadt Freilassing und dem Bedarf.

Von einem Stadtratsmitglied wird festgestellt, dass 3 Längsparkflächen entlang der Freimannstraße eingeplant seien. Es stelle sich die Frage, ob ein Umbau der Freimannstraße in absehbarer Zeit geplant sei, da man sich sonst Gedanken bezüglich des Straßenflusses und der Gradienten machen müsse.

Herr Feil verneint einen Umbau der Freimannstraße.

Aus der Mitte des Ausschusses wird sich danach erkundigt, für was die Bürofläche mit einer Größe vom 151 Quadratmeter verwendet werde. Je nach Nutzung seien hier entsprechende Stellplätze nachzuweisen.

Frau Ljubec antwortet, dass die Büros von einer Firma genutzt würden und laut Betriebsbeschreibung mit wenig Verkehr zu rechnen sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage vom 12.03.2026, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 08.05.2026, auf dem Grundstück FINr. 1028, Reichenhaller Str. 39, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen sowie die beantragte Ausnahme von der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing zu gewähren. Die oben aufgeführten Bedingungen

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

hinsichtlich des Kinderspielplatzes müssen Bestandteil des zu erlassenden Bescheides seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land sein.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Informationen und Anfragen

4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 09.03.2026 – 13.04.2026 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 4.1** beigelegt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Im Gremium wird angemerkt, dass die in der Aufstellung aufgeführte Ferienwohnung bereits beworben werde. Es bestehe generell dringender Handlungsbedarf bei künftigen Anträgen. Die im Mai in Kraft getretene EU-Verordnung treffe auf die Stadt Freilassing nicht zu, da man mit Inkrafttreten keine bestehende Regelung zum Zweckentfremdungsverbot gehabt habe. Der EU gehe es hier in erster Linie um Transparenz. Die Betreiber müssten sich demnach registrieren. Man rede nun schon seit Monaten über Möglichkeiten zur Eindämmung von Ferienwohnungen. Man schlage daher vor, dass man einen Grundsatzbeschluss fasse um hier voranzukommen. Man komme mit einem Grundsatzbeschluss schneller voran als mit einer Satzung.

Herr Drechsler erläutert, dass ein Grundsatzbeschluss keine rechtliche Grundlage darstelle, um etwas zu verbieten.

Von einem Ausschussmitglied wird die Aussage getroffen, dass die Gemeinde Siegsdorf schon im letzten Jahr eine Regelung getroffen habe. Man müsse schnell handeln, um eine Flut an Ferienwohnungen zu verhindern.

Herr Drechsler und Frau Ljubec erläutern, dass in Wohngebieten Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig seien. Anträge würden nicht zugelassen, aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes.

Von einem Stadtratsmitglied wird geäußert, dass man die Eigentümer die Ferienwohnungen vermieten würden schon auch verstehen könne. Man müsse nur

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

betrachten, welche Probleme man oftmals mit langfristigen Mietern habe. Das Problem liege daher ganz woanders.

Aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wird betont, dass man künftig Ferienwohnungen über eine Regelung im Bebauungsplan ausschließen müsse.

Im Gremium ist man der Meinung, dass man mit einem Grundsatzbeschluss das Pferd von Hinten aufzäumen würde. Es sei ein Abstimmungsprozess erforderlich. Die Thematik müsse gut ausgearbeitet sein. Darauf müsse man hinarbeiten.

Aus dem Ausschuss wird nachgefragt, um welche Firma es sich bei der Nutzungsänderung Autowerkstatt handle und wer das Gebäude nutzen werde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es sich um eine ortsansässige Firma handle.

4.2 LKW-Verkehr in der Richard-Strauß-Straße mit einem Gesamtgewicht von über 7,5 Tonnen
--

Stadtratsmitglied Ehrmann fragt nach, ob LKWs über 7,5 Tonnen die Richard-Strauß-Straße befahren dürften.

Erster Bürgermeister Hiebl verneint dies.

Stadtratsmitglied Ehrmann ergänzt, dass Anwohner sich beklagen würden, dass immer wieder LKWs über 7,5 Tonnen die Richard-Strauß-Straße befahren würden. Es werde deshalb darum gebeten, dass man dies kontrolliere.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Durchgangsverkehr Sonnenfeld
--

Stadtratsmitglied Fürst berichtet davon, dass aufgrund der Baumaßnahme Münchener Straße sehr viel Verkehr durch das Sonnenfeld fahre und hier nicht kontrolliert werde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass die Polizei schon mehrmals Kontrollen durchgeführt habe. Dabei seien auch einige Autofahrer mit Bußgeld belegt worden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

4.4 Antrag der Stadtratsfraktion Pro Freilassing vom 18.10.2021 über die Bahnhofstraße, in Höhe ehem. Bahnhof, einen Zebrastreifen zu installieren und eine Tempo 30 Zone zu prüfen

Stadtratsmitglied Lausecker erkundigt sich danach, wie der Sachstand zum Zebrastreifen Bahnhofstraße sei.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man aktuell mit der Bahn in Abstimmung sei, wo und wie man den Schienenersatzverkehr für die Korridorsanierung 2027 verorte. Die Einrichtung eines Zebrastreifens mache erst Sinn, wenn man dies geklärt habe.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.5 Einladung zum Baustellentermin: Besichtigung Kanalsanierung - Breslauer Straße Süd

Erster Bürgermeister Hiebl informiert mit nachfolgenden Ausführungen über die Kanalsanierung Breslauer Straße und lädt das Gremium zum Baustellentermin ein.

In der Vergabesitzung vom 17.03.2026 wurde festgelegt, einen Baustellentermin zum Thema geschlossene Kanalsanierung zu organisieren. In Abstimmung mit der ausführenden Firma Swietelsky-Faber, werden die Inliner am 24.06 und 25.06.2024 eingebaut. Der Vorschlag ist, den Baustellentermin am 25.06 ab ca. 13:30 Uhr durchzuführen. Treffpunkt wäre in der Niederlassung der Swietelsky-Faber GmbH. Hier wird kurz das Unternehmen und der Geschäftsbereich der Firma vorgestellt.

Anschließend findet der Baustellentermin statt.

Geplant ist der Einbau einer Sanierungsstrecke DN 300 mit folgenden Punkten:

- Erklärung des Verfahrens,
- Herstellen einer Seilverbindung
- Einzug Inliner,
- Einbau „Töpfe“ in den Schächten,
- Aufkalibrierung des Inliners,
- Start der UV-Aushärtung, Beobachtung über Monitore

Die UV-Anlage kann in den Einbauzeiten besichtigt und erklärt werden.

Am Vormittag wird bereits eine Installation ausgeführt. Im Nachgang werden die Hausanschlüsse aufgefärs. Es ist mit der Baufirma abgestimmt, einen Hausanschluss erst am Nachmittag zu öffnen, um die Arbeiten mittels eines Fräsroboters in Augenschein zu nehmen.

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

Sitzung Nr. 5
vom 9. Juni 2026
- öffentlich -

Nach Abschluss der Inlinerarbeiten wird eine Druckprobe zum Nachweis der Dichtigkeit durchgeführt. Das kann jedoch 2-3 Stunden dauern, bis diese Prüfung durchgeführt werden kann. Zusätzlich werden Linerproben aus den Zwischenschächten genommen und an ein unabhängiges Prüflabor gesendet. (Nachweis E-Module, Harzqualität, Schichtdicken, statische Eigenschaften)

Der Einbau ist wetterabhängig, bei starkem Regen kann der Inlinereinbau nicht erfolgen. Der Kanal ist in dem Bereich stark undicht, bei eindringendem Wasser besteht die Gefahr des „verseifen“ des Inliners – also eine Beaufschlagung der Harze mit Wasser. Dadurch ist eine Aushärtung nicht gegeben.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme, sowie viele Fragen zu dem spannenden Thema.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 17:34 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 30.06.2026 genehmigt.

Freilassing, 22.07.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.