

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister

Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied  
Zweiter Bürgermeister  
Dritter Bürgermeister

Susanne Aigner  
Dietmar Eder  
Thomas Ehrmann  
Silke Hartmann  
Walter Hasenknopf  
Michael Helminger  
Robert Judl  
Walter Kinzel  
Hubert Kreuzpointner  
Lukas Maushammer  
Manfred Mertl  
Kaspar Müller  
Stefanie Riehl  
Wilhelm Schneider  
Christine Schwaiger  
Stefan Standl  
Josef Kapik  
Wolfgang Hartmann

ab 17:10 Uhr;  
bis 20:09 Uhr;

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied

Christoph Bräuer  
Franz Krittian  
Daniel Längst  
Andrea Lausecker  
Bettina Oestreich-Grau  
Maximilian Standl

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

Beutel Daniel, Rehrl Gerhard, Schenk Andrea, Ahne Stephan, Sura Jennifer, Bertram Rolf, Stephl Andreas, Zeh Sebastian;

**1. Teil**

**Beginn: 17:09 Uhr**  
**Ende: 18:23 Uhr**

**2. Teil**

**Beginn: 18:34 Uhr**  
**Ende: 18:57 Uhr**

**3. Teil**

**Beginn: 19:47 Uhr**  
**Ende: 20:09 Uhr**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Aktenzeichen: 0241.6.0**

**Protokollführer/in: Ahne Stephan**

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

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 06.05.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet
2. Seniorenangelegenheiten:
  - 2.1 Förderprogramm "Gute Pflege in Bayern": Einrichtung und Betrieb einer Begegnungsstätte durch den Generationenbund BGL e.V.
  - 2.2 Beschlussfassung über ein seniorengerechtes Quartierskonzept und Entscheidung über die Einrichtung eines Quartiersmanagements für Senioren
3. 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gesundheitscampus
  - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
  - b) Billigung der Vorentwurfsplanung
  - c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing"
  - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
  - b) Billigung der Vorentwurfsplanung
  - c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
5. Erlass einer Satzung zur Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße"
6. Bebauungsplan "Bildungszentrum am Bahnhof"
  - a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

- b) Billigung der Entwurfsplanung**
- c) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- 7. Stadtbus Freilassing: Festlegung der Beförderungstarife für den neuen Vertrag ab 01.09.2025**
- 8. Informationen und Anfragen**
  - 8.1 Geschwindigkeitskontrollen in der 30er-Zone in der Laufener Straße**
  - 8.2 Sichtdreieck von der Eichelstraße in Richtung Obere Feldstraße**
  - 8.3 Überquerung der Münchener Straße im Bereich Schillerstraße/Obere Feldstraße an Sonntagen**

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

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 17:09 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Stadtrates, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 18 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

**Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>18 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <b>1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.05.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 06.05.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>18 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**2. Seniorenangelegenheiten:**

**2.1 Förderprogramm "Gute Pflege in Bayern": Einrichtung und Betrieb einer Begegnungsstätte durch den Generationenbund BGL e.V.**

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 17.10 Uhr zur Sitzung. Somit sind 19 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Aus dem Vorstand des Generationenbundes e.V. wird zu diesem Tagesordnungspunkt Herr Wolf persönlich anwesend sein, die als **Anlage 1 zu TOP 2.1** beigefügte Präsentation vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Sachstand:

Vom Generationenbund wurde ein Konzept zur Errichtung und zum Betrieb einer multifunktionalen Begegnungsstätte vorgelegt (**siehe Anlage 2 zu TOP 2.1**). Der Verein hat sich mit Schreiben vom 25.03.2025 (**siehe Anlage 3 zu TOP 2.1**) grundsätzlich bereit erklärt, eine Begegnungsstätte für ältere Menschen nach den gesonderten Konzepten und der vorläufigen Finanzkalkulation (**siehe Anlage 4 zu TOP 2.1**) zu betreiben.

Der Generationenbund würde als Projektträger fungieren. Das erforderliche Personal würde von ihm gestellt.

Fördermöglichkeit:

Im Rahmen des Programms des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit, Pflege und Prävention „Gute Pflege in Bayern – Gute PflegeFör“ besteht die Möglichkeit, hierfür eine Förderung zu erhalten.

Antrags- und zuwendungsberechtigt sind ausschließlich Kommunen (Antragsfrist: 01.09.). Die Fördermittel können an einen ausführenden Letztempfänger (in diesem Fall den Generationenbund) entweder privatrechtlich im Rahmen eines Vertrages oder öffentlich-rechtlich (mit Betrauungsakt) durch Bescheiderlass weitergeleitet werden. Die Stadt Freilassing trägt in beiden Fällen das Finanzrisiko.

Die Höhe der Förderung variiert nach gegebener Situation der Kommune. Für die Stadt Freilassing würde die Fördersumme bis zu 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen, da in der Stadt weniger als 50 Leistungsempfänger je 1.000 Einwohner leben. Als Grundlage dient hierfür die Pflegestatistik des Bayerischen Landesamts für Statistik über die Pflegeversicherten in Bayern. Hieraus sind die der Richtlinie GutePflegeFör zugrundeliegenden Zahlen (entsprechend des Landkreises Berchtesgadener Land) zu entnehmen.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Der Zuwendungsempfänger hat einen Eigenanteil von mindestens 10 % zu erbringen. Die förderfähigen Ausgaben müssen mindestens 5.000 Euro betragen (Bagatellgrenze). Die Förderdauer beträgt bis zu drei Jahre; Folgeanträge sind möglich.

**Eigenanteil der Stadt Freilassing:**

Der Generationenbund sieht vor (sollte dem Projekt zugestimmt werden), die Räumlichkeiten in der Hauptstraße 7 (ehemaliger „Laden“) anzumieten. Der VdK, das Seniorenbüro sowie der Seniorenreferent würden die neuen Räumlichkeiten ebenfalls nutzen, somit von der Lindenstraße in die Hauptstraße umziehen. Der Mietvertrag in der Lindenstraße 13 könnte zum 30.04.2026 gekündigt werden.

Der Eigenanteil der Stadt könnte ein Mietzuschuss sein, ähnlich wie derzeit im Gebäude Lindenstraße 13. Die Kosten für die Stadt Freilassing würden sich dadurch nicht verändern (**siehe Anlage 7 zu TOP 2.1**).

**Stadt Bad Reichenhall:**

In Bad Reichenhall wurde im März 2025 ein vergleichbares Projekt, ebenfalls durch den Generationenbund, in Betrieb genommen. Es wird gut angenommen.

Die Stadt Bad Reichenhall leitet die Fördermittel an den Generationenbund weiter und unterstützt finanziell im Rahmen eines Mietkostenzuschusses.

**Quartiersmanagement:**

Sollte ein Senioren-Quartiersmanagement eingerichtet werden, würde laut Herrn Wolf die Möglichkeit bestehen, den Quartiersmanager ebenfalls in den neuen Räumlichkeiten in der Hauptstraße unterzubringen.

**Unterscheidung Begegnungsstätte und QM:**

Der Generationenbund hat eine Gegenüberstellung zwischen Begegnungsstätte und Quartiersmanagement sowie die Aufgabenschwerpunkte zur Verfügung **gestellt (siehe Anlagen 5 und 6 zu TOP 2.1)**.

Näheres zur Einrichtung eines QM bzw. eine Beschlussfassung hierüber erfolgt in nächstem Tagesordnungspunkt.

**Aus dem Gremium stelle man sich die Frage, ob die angedachte Räumlichkeit von der Größe ausreichend sei.**

**Herr Wolf antwortet, dass man derzeit nur ein erster Kontakt zum Eigentümer aufgenommen worden sei. Hier sei noch nichts fix. Für die abschließende Suche einer geeigneten Räumlichkeit, wolle man den Beschluss des Stadtrates abwarten.**

**Im Stadtrat wird die Frage gestellt, ob das Projekt vom Generationenbund getragen werde. Wer trage z.B. den Umbau einer Liegenschaft.**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Herr Wolf erläutert, dass Rechtsträger ausschließlich der Generationenbund sei. Der Generationenbund trage somit auch die Personalkosten und Kosten für Mitarbeiter, Umbaukosten, Miete usw..**

**Von einem Stadtrat interessiert man sich dafür, welche Leistungen am dringendsten gebraucht würden.**

**Herr Wolf antwortet, dass z.B. ein regelmäßiger Treffpunkt mit Ansprechpartnern sowie regelmäßige Gesundheitsbewegungsangebote benötigt würden.**

**Dazu wird weiter nachgefragt, ob ausreichend Helfer für zu Hause vorhanden wären.**

**Herr Wolf antwortet, dass dies grundsätzlich der Fall sei, mit der Einschränkung, dass man bei Putzleistungen einen Mangel habe.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag**

**„Der Stadtrat stimmt der Einrichtung und dem Betrieb einer multifunktionalen Begegnungsstätte durch den Generationenbund e.V. unter dem Vorbehalt einer Förderung aus Mitteln des Programms des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit, Pflege und Prävention „Gute Pflege in Bayern – Gute PflegeFör“ zu.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte einzuleiten - insbesondere für die Jahre 2026 bis 2028 einen entsprechenden Förderantrag zu stellen.**

**Zudem beschließt der Stadtrat, den Generationenbund im Rahmen eines Mietkostenzuschusses in Höhe von 8.040 Euro jährlich finanziell zu unterstützen.“**

**geändert.**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat stimmt der Einrichtung und dem Betrieb einer multifunktionalen Begegnungsstätte durch den Generationenbund e.V. unter dem Vorbehalt einer Förderung aus Mitteln des Programms des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit, Pflege und Prävention „Gute Pflege in Bayern – Gute PflegeFör“ zu.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte einzuleiten - insbesondere für die Jahre 2026 bis 2028 einen entsprechenden Förderantrag zu stellen.**

**Zudem beschließt der Stadtrat, den Generationenbund für das Projekt „Begegnungsstätte“ im Rahmen eines Zuschusses in Höhe von 8.000 Euro jährlich finanziell zu unterstützen.**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**2.2 Beschlussfassung über ein seniorengerechtes Quartierskonzept und  
Entscheidung über die Einrichtung eines Quartiersmanagements für Senioren**

In der Stadtratssitzung am 25.07.2023 wurde beschlossen, ein seniorengerechtes Quartierskonzept zu erstellen. Nach Erstellung des Konzepts soll über die Einrichtung eines Quartiersmanagements und den Umfang der einzurichtenden Personalstelle entschieden werden. Hierzu darf auf den anliegenden Auszug in **Anlage 1 zu TOP 2.2** verwiesen werden.

Zu vorgenannter Sitzung eingeladen waren Herr BGM Gasser (Markt Teisendorf) und die dort tätige Quartiersmanagerin Frau Lauber sowie Frau Puhlmann, Seniorenbeauftragte des LRA BGL. Frau Herkert von der AfA wurde per Videokonferenz zugeschaltet.

Frau Herkert trug Näheres dazu anhand der in **Anlage 2 zu TOP 2.2** beigefügten Präsentation vor.

**Kurze Zusammenfassung:**

- Möglichkeit zur Förderung einer 20-h-Stelle (Soziale Arbeit) in Höhe von je 20.000 € für maximal vier Jahre (Förderrichtlinie „Selbstbestimmt Leben im Alter – SeLA“ – siehe **Anlage 3 zu TOP 2.2**)
- Es wäre auch möglich, zwei Quartiere samt Förderung zu beantragen.
- Anschubfinanzierung von bis zu 20.000 Euro jährlich für vier Jahre (somit 80.000 Euro)
- Personal- und Sachkosten (ggf. Miete, Arbeitsplatz, ÖA, Projektmittel). Die Personalkosten für 0,5 NAK in Entgeltgruppe S11b liegen bei ca. 40.000 €; dazu kommen die Kosten für eine Arbeitsplatz. Der Eigenanteil der Stadt muss lt. Förderprogramm bei mindestens 10 % liegen, wird allerdings allein durch die Personalkosten bereits überschritten.
- Nach Ablauf der vier Jahre wird von einer Weiterführung durch die Stadt ausgegangen.

**Konzept – aktueller Stand:**

Seitens der Stadtverwaltung wurde ein Fragenkatalog erstellt, welcher mit Informationen der bereits im Seniorenbereich tätigen Institutionen in Freilassing befüllt wurde.

Die Ergebnisse wurden der AfA als Basis für einen am 26.09.2024 stattfindenden und durch die AfA organisierten Expertenworkshop „Leben im Alter in Freilassing“ zur Verfügung gestellt, zu dem die relevanten Institutionen geladen wurden.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Auf Grundlage der Ergebnisse aus dem vorgenannten Workshop hat die AfA einen Entwurf eines Konzeptes erstellt, welcher durch die Stadtverwaltung überarbeitet wurde.

Der von Stadtverwaltung und AfA abgestimmte Entwurf des seniorengerechten Quartierskonzeptes ist (samt Anhängen) in **Anlage 4 zu TOP 2.2** beigefügt.

Dem Sachvortrag sind die weiteren **Anlagen 5-9 zu TOP 2.2** beigefügt.

**Aus dem Stadtrat wird zu bedenken gegeben, dass es sich bei TOP 2.1 und bei TOP 2.2 um zwei unterschiedliche Sachen mit unterschiedlichen Angeboten handelt. Die Stadt Freilassing würde beide Angebote benötigen.**

**Darauf wird im Stadtrat geantwortet, dass ein Quartiersmanagement aber auch sehr viel ehrenamtliche Hilfe benötige. Zwei Projekte könnten die Stadt Freilassing in Hinsicht auf die zu leistende ehrenamtliche Arbeit ans Limit bringen. Man solle daher lieber ein Projekt machen, dieses dafür aber richtig. Dies heiße ja nicht, dass ein Quartiersmanagement deshalb gestorben sei.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag**

**„Der Stadtrat nimmt die als Anlage 4 beigefügte Konzeption für ein seniorengerechtes Quartierskonzept zur Kenntnis.**

**Der Stadtrat beschließt, die Einrichtung eines Quartiersmanagements für Senioren mit 20 Wochenstunden. Ein entsprechender Förderantrag soll gestellt werden.  
Die erforderlichen Haushaltssmittel für Personal- und Sachkosten werden in den künftigen Haushalten bereitgestellt.“**

geändert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt die als Anlage 4 beigefügte Konzeption für ein seniorengerechtes Quartierskonzept zur Kenntnis.**

**Der Stadtrat beschließt, die Einrichtung eines Quartiersmanagements für Senioren mit 20 Wochenstunden derzeit nicht weiterzuverfolgen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	17 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

- |   |
|---|
| <b>3. 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gesundheitscampus</b>   |
| <b>a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b>  |
| <b>b) Billigung der Vorentwurfsplanung</b>  |
| <b>c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> |

**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 23.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ beschlossen.

Die Stadt Freilassing beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gesundheitszentrum einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur zu schaffen. Hauptziel dabei ist die haus- und fachärztliche Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung zu sichern. Um die zukunftsfähige medizinische Versorgung zu etablieren, soll in Verbindung mit bereits bestehenden Einrichtungen und Strukturen ein kooperatives Gesamtkonzept entwickelt und bauleitplanerisch gefasst werden.

Als Grundlage des Konzepts betrachtet die Stadt die Errichtung eines Gesundheitscampus. Der Gesundheitscampus soll Leistungsangebote der ambulanten Haus- und Fachärzteversorgung, therapeutische Leistungen und Angebote medizinisch-assozierter Dienstleister sowie zugehörige Wohnnutzung (z. B. für Personen mit besonderem Betreuungsbedarf) umfassen und vereinen.

Ergänzend zu den medizinischen Nutzungen ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die je nach Ausgestaltung in der verbindlichen Bauleitplanung Mitarbeitern, Personen mit besonderen Anforderungen an die Wohnsituation oder auch der allgemeinen Bevölkerung zugutekommen können.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing stellt in dem betreffenden Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. ohne Zweckbestimmung dar. Entsprechend ist mit einer projektierten Nutzung als Gesundheitscampus die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb entsprechend zu ändern.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst das Areal der Klinik (Fl.Nr. 519) samt ehem. Schwesternwohnheim und ehem. Ärztehaus/Arztpraxis (Fl.Nr.519/6) sowie 4 an dieses Areal angrenzende, unbebaute Flurstücke mit den Nummern 509, 540, 519/5 und 518. Bei den beiden erstgenannten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und bei den beiden letztgenannten um größtenteils mit altem Baumbestand bestockte Freiflächen.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Aktuell liegt ein Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing in der Fassung vom 27.05.2025 und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025 vor (**siehe Anlagen 1-3 zu TOP 3**).

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitszentrum“

Der Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans basiert u.a. auf dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße.“

Die Planung wird durch den Stadtplaner des beauftragten Büros Hohmann und Steinert dargelegt.

**b) Billigung der Vorentwurfsplanung**

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

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt:

- Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing in der Fassung vom 27.05.2025
- Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Stadtrat billigt den Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing in der Fassung vom 27.05.2025 und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing auf der Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 27.05.2025 und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025 durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>4.</b> | <b>Aufstellung des Bebauungsplanes "Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing"</b>  |
|           | <b>a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b>  |
|           | <b>b) Billigung der Vorentwurfsplanung</b>  |
|           | <b>c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> |

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschäftigt sich seit Dezember 2022 mit der Gesundheitsversorgung im Stadtgebiet und der nördlichen Region des Landkreises Berchtesgadener Land.

Als ein Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit der Stadt Bad Reichenhall und als der größte Mittelbereich der hausärztlichen Versorgung (rund 58.000 Patientinnen und Patienten) im Landkreis Berchtesgadener Land, kommt der Gesundheitsversorgung im

niedergelassenen Bereich, sowie der möglichen Verzahnung stationärer und ambulanter Versorgungsstrukturen eine große Bedeutung zu.

Dies hat der Stadtrat bereits in den vergangenen Sitzungen erkannt und einvernehmlich unterstützt. Die bisherigen Schritte können wie folgt dargestellt werden:

25. Juli 2023 – Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre für das Bauleitplanverfahren „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Sitzung**  
**des Stadtrates**  
**der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

26. September 2023 – Diskussion und Kenntnisnahme der Ergebnisse der Standortanalyse  
Oktober 2023 bis Dezember 2023 – Abstimmung der Bedarfe und Potentiale zum  
Regionalen Gesundheitszentrum, Fachärztezentrum, MVZ und der KBO
24. Januar 2024 – Kenntnisnahme über mögliche Projektentwicklungs Inhalte und aktuelle  
Abstimmungen zur Bedarfsermittlung mit niedergelassenen Ärzten und  
Komplementärnutzungen zum „Gesundheitshaus“ – Nutzungen KBO, FÄZ, Stationäre  
Pflege, Betreutes Wohnen, Gesundheitshaus, Kurz- und Übergangspflege, Wohnen für  
Pflegerinnen und Pfleger nach Bedarf
- Februar 2024 – Entwicklung der Interessens- und Markterkundung zum Bau, Betrieb und  
zur Gebäudeverwaltung eines Gesundheitszentrums – Laufzeit bis 09. März 2024
16. Februar 2024 – Grundlagengespräch mit Bezirkstagspräsident Schwarzenberger,  
Landrat Bernhard Kern
08. März 2024 – Grundlagengespräch zwischen Kreistagsfraktionssprechern und  
Stadtratsfraktionssprechern
12. März 2024 – Information und Vorstellung der Entwicklungsschritte des  
städtbaulichen Konzepts – Szenario 3 soll den weiteren planerischen Überlegungen zu  
Grunde gelegt werden. Nutzungsmix wie am 24. Januar nur mit MVZ im FÄZ
20. März 2024 – Ärzterunde mit Hausärzten aus Freilassing mit den Stadträtinnen und  
Stadträten und Vorstellung des MVZ Betriebs
- 23.01.2024 – Entscheidung das Grundstück mit der Flurnummer 509 mit einem  
Gesundheitshaus gemäß den bisherigen konzeptionellen und städtebaulichen  
Überlegungen zu bebauen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein europaweites  
Vergabeverfahren für einen Investorenwettbewerb durchzuführen.
07. Mai 2024 – Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks im Wege eines  
Erbbaurechtsvertrages.
17. Juni 2024 – Start des europaweiten mehrstufigen Verhandlungsverfahren mit  
Teilnahmewettbewerb zur Suche eines Investors.
03. Dezember 2024 – Entscheidung über die Investorenvergabe des Grundstücks und  
Eckpunkte des Erbpachtrechtsvertrags
30. Januar 2025 – Informationsveranstaltung der Matulusgarten GmbH zum  
Gesundheitshaus mit über 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmern
11. Februar 2025 – Information des Stadtrats zum aktuellen Stand der  
Interessensbekundungen für das Gesundheitshaus an der Vinzenziusstraße
12. Februar 2025 – Lenkungsgruppe des Kreistags und Stadtrats zum  
Gesundheitscampus (1. Termin)
11. März 2025 – Bebauungsplan Gesundheitscampus – Beratung über Nutzungskonzepte  
und die weitere Vorgehensweise (Stadtrat)
19. März 2025 – Lenkungsgruppe des Kreistags und Stadtrats zum Gesundheitscampus  
(2. Termin)
01. April 2025 – Abstimmung über die Neuabgrenzung des Plangebiets und  
Erschließungsvarianten im Stadtrat
24. April 2025 – Kleine-Lenkungsgruppe Kreistag und Stadtrat zum Gesundheitscampus  
(1. Termin)

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

06. Mai 2025 – Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise und Information zum aktuellen Stand

---

**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

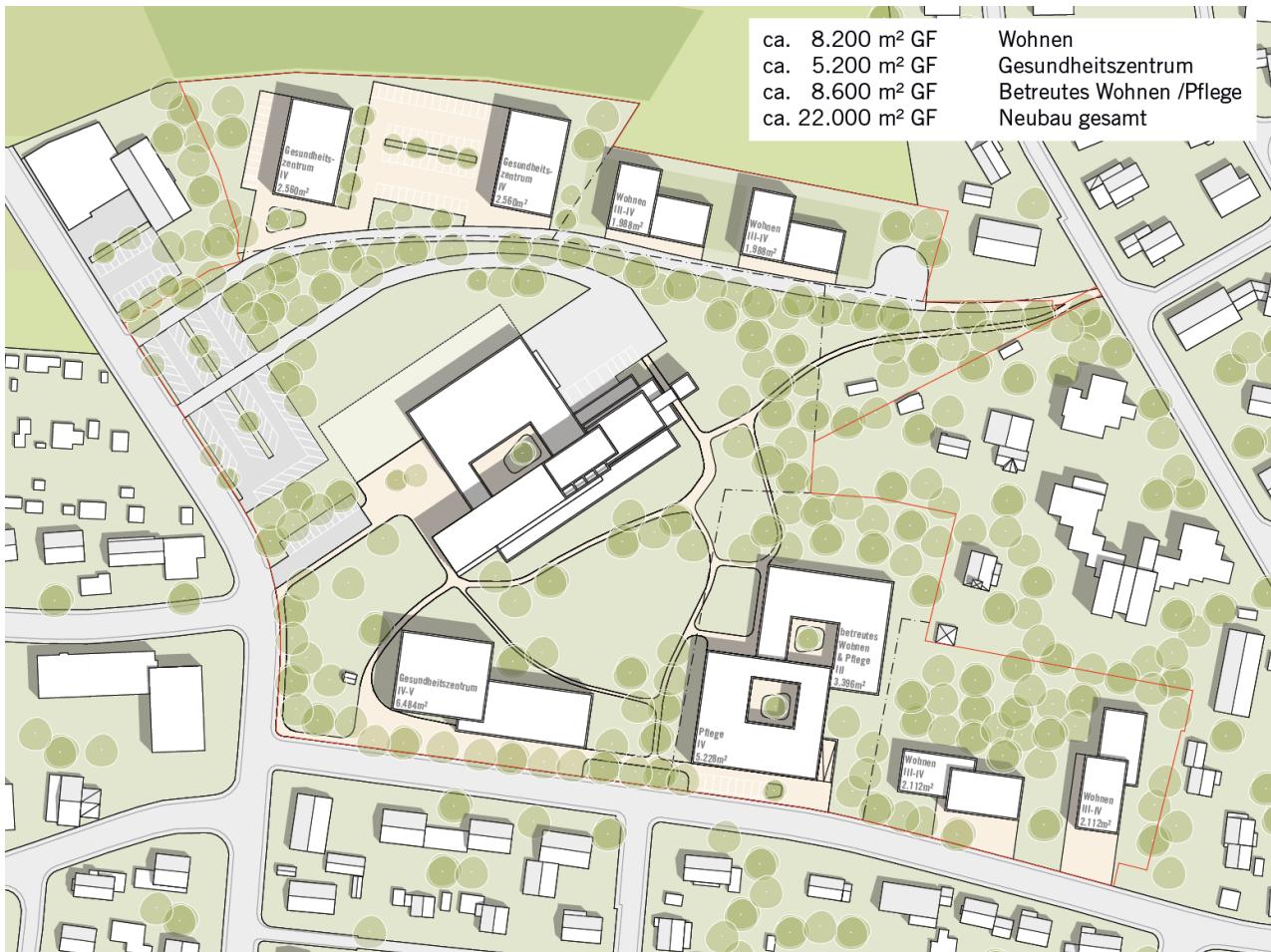
Am **25.07.2023** hat der Stadtrat der Stadt Freilassing den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für einen Gesundheitscampus geschaffen werden und die bisherige Infrastruktur, welche der Gesundheitsversorgung dient, langfristig gesichert werden. Im **September 2023** wurde in öffentlicher Sitzung das Ergebnis der Standort- und Nutzwertanalyse für ein Regionales Gesundheitszentrum vorgestellt. Hierbei wurde der gesamtheitliche Ansatz bestehender ärztlicher Strukturen und Angebote, sowie zukünftige Bedarfe im Gesundheitswesen betrachtet.

Im **März 2024** wurde im Stadtrat über den aktuellen Sachstand zum städtebaulichen Konzept des Bauleitplanverfahrens „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ informiert. Neben einer Analyse des Bestandes (Grundstück, Baurecht, mögliche Nutzer, Nutzungsstruktur der Klinik aktuell) wurde der Bedarf ermittelt und entsprechende Vorschläge zur möglichen Nutzung des Plangebietes aufgezeigt. Mit der Studie wurde ermittelt, welche Nutzungen und damit einhergehende Flächenbedarfe zur Realisierung eines interdisziplinären Standortes vorgesehen werden.

Das Gremium entschied sich dann, das Szenario 3 den weiteren planerischen Überlegungen zugrunde zu legen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -



Ausschnitt aus der Städtebaulichen Studie ohne Maßstab – Szenario 3

Im weiteren Prozess wurde im **Januar 2024** die Entscheidung getroffen, das städtische Grundstück im Norden mit einem Gesundheitshaus gemäß den bisherigen konzeptionellen und städtebaulichen Überlegungen zu bebauen, daher wurde dann folglich im **Juni 2024** ein europaweites, mehrstufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt, um einen geeigneten Investor zu finden. Schlussendlich wurde im **Dezember 2024** vom Stadtrat der Stadt Freilassing die Entscheidung über die Investorenvergabe getroffen, indem der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages beschlossen wurde. Die bisherigen Ergebnisse und Erkenntnisse werden dann wiederum dem weiteren Planungsprozess des Bauleitplanverfahrens und einem ggf. notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu Grunde gelegt.

Der Planungswille der Stadt Freilassing ist nach wie vor, eine tragfähige und zukunftsfähige Gesundheitsversorgung in der Stadt und in der Region zu sichern und Ausbaumöglichkeiten zu bieten.

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Der bisherige Geltungsbereich des Gesundheitscampus bietet hierzu unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, die bisher mit folgenden Nutzungen vorgesehen sind:

- Klinik (Psychiatrische Klinik der KBO – Inn Salzach Kliniken)
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Multidisziplinäres Gesundheitskompetenzzentrum einschließlich Räumen für medizinische Eingriffe und ambulante Operationen
- Einrichtungen der Physiotherapie und medizinischen Rehabilitation
- Einrichtungen der komplementär - medizinischen Versorgung, wie Apotheke, Sanitätshaus oder Labor
- Einrichtungen für stationäre Altenversorgung, Kurz- und Tagespflege und betreutes Wohnen
- Wohnen für besondere Zwecke



Nach weiteren Gesprächen mit dem Landkreis und in der eigens installierten Lenkungsgruppe wurde erkannt, dass noch weitere Abstimmungen erforderlich sind, um gemeinsam ein tragbares Gesamtnutzungskonzept für den Gesundheitscampus zu entwickeln.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Diese Gespräche sind in den folgenden Monaten noch zu konkretisieren und mit dem Kreistag und Stadtrat der Stadt Freilassing abzustimmen. Aufgrund der noch ausstehenden weiteren Gespräche und des zeitlichen Ablaufs in Kombination mit der Erstellung der erforderlichen Gutachten ist mit einer Bearbeitungszeit von mehreren Monaten zu rechnen.

Da für die Errichtung des geplanten Gesundheitskompetenzzentrums ein zeitlicher Rahmen besteht, der mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und den zugehörigen Regelungen festgelegt wurde, kann die Abstimmung zwischen der Stadt und dem Landkreis nicht abgewartet werden, weshalb der nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches als eigener Bebauungsplan vorgezogen werden sollte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ erfolgt im Regelverfahren und die notwendige Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

So können die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Projekt umsetzen zu können. Bei der Planung des nördlichen Bereiches wird der Bezug zum gesamten Gesundheitscampus hergestellt, um zu einem späteren Zeitpunkt alles in einem Gesamtkonzept zusammenführen zu können.

Daher empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

**b) Billigung der Vorentwurfsplanung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisklinik und wird östlich von Wohnbebauung und westlich vom Rotkreuzhaus begrenzt. Im Norden schließen Grünlandflächen an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die Stadt Freilassing möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung eines Gesundheitskompetenzzentrums ermöglichen und damit die zukunftsfähige Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung sicherzustellen. Damit kommt die Stadt Freilassing der Daseinsvorsorge nach und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt. Mit der Aufstellung möchte die Stadt zudem ihrem Versorgungsauftrag in den Bereichen Soziales und Gesundheit gerecht werden und mit der Planung ihre zentralörtliche Bedeutung bezüglich der Fach-, und Hausärzteversorgung absichern. Mit der Bauleitplanung wird zudem die Funktion als Oberzentrum gestärkt. Zusätzlich dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von Wohnungen für Pflegkräfte und Ärzte.

Konkrete Ziele sind insbesondere:

- Ausbau der lokalen, zentrumsassoziierten fachärztlichen Versorgungsstruktur
- Ausbau der hausärztlichen Versorgungsstruktur
- Schaffung ambulant-ärztlicher und therapeutischer Leistungsangebote

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

- Schaffung von Einrichtungen für medizinisch-assozierte Dienstleister
- Schaffung von Wohnungen

Ein weiteres Planungsziel ist die Integration der Nutzungen in die Belange von Natur- und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Aus diesem Grunde wird ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro Hohmann und Steinert erarbeitet und wird dem Gremium in der Sitzung in den Grundzügen vorgestellt.

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

Es liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 27.05.2025 vor (**siehe Anlagen 1-4 zu TOP 4**).

Die für das Verfahren notwendigen Gutachten werden im Laufe des Verfahrens erstellt und alle Informationen und Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

**Aus dem Gremium wird angeregt, dass man im Bereich des Parkplatzes Bäume einplanen solle.**

**Von einem Stadtrat wird die Meinung vertreten, dass die Höhenentwicklung in dieser Lage Freilassings zu hoch sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass es sich hier um die Vorentwurfsplanung handle und sich das Projekt nun entwickeln und die Planung forschreiben müsse.**

**In der Mitte des Stadtrates vertritt man die Meinung, dass man das Projekt nun auf den Weg bringen müsse. Man habe dann die Erwartung, dass man dann mehr Tiefe in die weitere Ausarbeitung bringe, insbesondere aus städtebaulicher Sicht.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag zu Beschluss 1**

**„Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).“ geändert.**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) laut Anlage 1.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>18 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimmen</b>

**Beschluss:**

**Der Stadtrat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>18 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimmen</b>

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025 durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>18 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimmen</b>

**5. Erlass einer Satzung zur Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“**

**Verlängerung der Veränderungssperre:**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 25.07.2023 zur Sicherung der Planung und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ eine Veränderungssperre erlassen. Diese ist am Tage ihrer Bekanntmachung am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft und hat gemäß § 5 der Satzung zur Veränderungssperre für den

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ bis 01.08.2025 Gültigkeit.

Zur weiteren Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre um ein Jahr empfohlen.

**Geplante Zwischennutzung durch die Lebenshilfe Berchtesgadener Land:**

Die Stadt Freilassing wurde darüber informiert, dass die Lebenshilfe Berchtesgadener Land im ehemaligen Klinikgebäude beabsichtigt, vorübergehend Räumlichkeiten für eine Wohngruppe mit bis zu 12 Personen zu nutzen. Die Anmietung der Räumlichkeiten soll über den Landkreis als Eigentümer erfolgen. Die temporäre Nutzung ist bis 01.01.2026 vorgesehen.

Aktuell liegen noch keine prüfbaren Antragsunterlagen vor. Die Stadt Freilassing möchte jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hinweisen, dass für eine entsprechende Nutzungsänderung im betroffenen Geltungsbereich grundsätzlich eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre erforderlich sein wird. Der Stadtrat möge sich daher zu gegebener Zeit im Rahmen des dann vorzulegenden Antrags mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung befassen.

Dem Sachvortrag liegen die **Anlagen 1 und 2 zu TOP 5** bei.

**Aus dem Gremium wird geäußert, dass man kein Fan von Veränderungssperren sei. Dies sei nicht das richtige Zeichen, da man das Grundstück des Landkreises benötige. Dies solle man in die Verhandlung aufnehmen, dass man bei Erzielung eines Konsens die Veränderungssperre aufhebe.**

**Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es das Ziel sei gemeinsam an einem Tisch zu sitzen und über die zu bearbeitenden Punkte spreche. Natürlich könne man dies als Verhandlungsmasse ins Spiel bringen.**

**Aus der Mitte des Stadtrates wird nachgefragt, ob der Landkreis schon Pläne habe, was mit den Flächen geschehen solle.**

**Erster Bürgermeister antwortet, dass es seines Wissens nach bis dato noch keine Pläne gäbe.**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die im Entwurf beigefügte Satzung (Anlage) über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „Gesundheitscampus an der Vinzenziusstraße“ vollinhaltlich zu erlassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>16 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>3 Stimmen</b>

**6. Bebauungsplan "Bildungszentrum am Bahnhof"**

- a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- b) Billigung der Entwurfsplanung**
- c) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Erster Bürgermeister Hiebl unterbricht die Sitzung von 18.23 Uhr bis 18.34 Uhr.**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 03.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ südlich der Georg-Wrede-Straße beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Wesentlichen für die Sicherung und Erweiterung eines Schul- und Bildungszentrums in der Nähe des Verkehrsknotens Bahnhof Freilassing geschaffen werden, der seinerseits mittelfristig zu einer „Mobilitätsdrehscheibe“ ausgebaut werden soll. Bei der Bebauungsplanung verfolgen Kreis und Stadt gleichermaßen das Interesse des Neubaus einer Berufsschule und der möglichen Erweiterung der Realschule. Mit dem Bebauungsplan soll ein wichtiger Beitrag für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem als „Gemengelage verschiedener Nutzungen“ zu bezeichnenden Umgebungsbereich geleistet werden.

Bereits im Jahr 2022 wurde eine freiwillige informelle Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 05. Oktober bis einschließlich 07. November 2022 durchgeführt, allerdings noch zu einem anderen Geltungsbereich.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.07.2024 beschlossen.

Die Planung lag in der Zeit vom 20.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024 gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig aus. Die Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

förmlichen Anhörungen eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in dieser Sitzung gemäß der Anlage „Stellungnahmen | Abwägungstabelle“.

Im Nachgang der frühzeitigen Anhörungen wurde das städtebauliche Konzept des Landkreises zum Bau einer Berufsschule weiterentwickelt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Dabei waren Fragestellungen des Lärmschutzes, des Verkehrs aber insbesondere des naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichs und des Artenschutzes zu klären.

### **Eingriff-Ausgleich | Artenschutz**

Problematisch bei der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung durch das von der Stadt beauftragten Planungsbüro erwies sich die Bewertung des Eingriffs einer im Vorfeld gerodeten Waldfläche. Im Ergebnis dieser Bewertung ist die gerodete Waldfläche sowohl waldrechtlich 1:1, als auch naturschutzrechtlich im Bebauungsplanverfahren, also gewissermaßen doppelt auszugleichen, da der flächenhafte Waldausgleich nicht im Bebauungsplangebiet erfolgen kann.

Für den 1:1 Waldausgleich mussten somit für die Aufforstung geeignete externe Flächen gefunden werden. Da der Kreis selbst keine aktive Bodenpolitik betreibt und kurzfristig auch keine geeigneten Flächen zur Verfügung hat, kann die Stadt drei Flächen für eine Verpachtung über 15 Jahre zur Verfügung stellen, die aufgeforstet und aufgewertet werden können.

- von Flur-Nr. 1620 Gemarkung Freilassing 2.819 m<sup>2</sup> (Fläche 1 gemäß UB)
- Flur-Nr. 1901/0 Gemarkung Freilassing mit 3.024 m<sup>2</sup> (Fläche 2 gemäß UB)
- Flur-Nr. 1906 Gemarkung Freilassing mit 2.480 m<sup>2</sup> (Fläche 3 gemäß UB)

Mit dem im Bebauungsplangeltungsbereich festgelegten Flächen und Maßnahmen sowie den drei genannten externen Ausgleichsflächen und dort durchzuführenden Maßnahmen werden im Gesamtergebnis 770 Wertpunkte generiert, die für andere Eingriff-Ausgleiche zur Verfügung stehen (Ausgleichsbedarf: 56.999; Ausgleichsumfang: 57.769).

Um wegen des Artenschutzes keine Zeitverluste in der Umsetzungs- und Bauphase der Berufsschule zu riskieren, wurde eine „worst-case-Betrachtung“ zwischen der Projektträgerin, der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt vereinbart.

Diese bedeutet, dass für bestimmte Arten auch eine Potenzialabschätzung erfolgt, bei der beim Vorkommen geeigneter Lebensraumstrukturen auf das (potenzielle) Vorkommen von an diese Lebensraumstrukturen angepassten geschützte Arten geschlossen wird, ohne sie zu diesem Zeitpunkt nachzuweisen („worst-case“-Annahmen). Eine „worst-case-Betrachtung“ kann die Maßnahmen zum Artenschutz erheblich verteuern.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Eine wesentliche artenschutzrechtliche Maßnahme, die sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus der worst-case-Betrachtung ergab, betrifft den Schutz der Zauneidechse. Zwischen dem Bauträger (Landkreis BGL), der Stadt als kommunalem Planungsträger und der UNB wurde vereinbart, eine Worst-Case-Betrachtung vorzunehmen, damit u.a. Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse baurechtlich gesichert, noch dieses Jahr und zwar im Vorfeld der Durchführung der Baumaßnahme, also nicht baubegleitend, durchgeführt werden können. Angesichts der, aufgrund der Paarungs-, Brut- und Laichzeiten der Tiere drängenden Zeit zur Durchführung der Maßnahme, die das Ziel verfolgt, die diesjährige Einwanderung der Eidechsen auf das zukünftige Baufeld zu verhindern, wurde bereits ein Büro mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt, die bereits umgesetzt werden. Die Kosten für diese Leistungen betragen etwa 14.500 € (brutto).

Darüber hinaus werden weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erfolgen, z.B. eine ökologische Baubegleitung im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen und Vögeln.

### **Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Landkreis als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger städtebauliche Entwürfe beauftragt. Die vorliegenden Entwürfe sind Teil der Begründung zum Bebauungsplan und werden auch die Grundlage für den Bauantrag sein. Der Bildungsstandort soll auf Grundlage der vorliegenden architektonischen Entwürfe als moderner Bildungscampus mit zeitgemäßen Lehr- und Ausbildungsräumlichkeiten sowie einer hochwertigen Freiraumgestaltung entwickelt werden. Das Bildungszentrum dient vornehmlich der Ermöglichung von berufsbezogenen Bildungseinrichtungen, die Bestandsnutzung Realschule soll zudem mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Der Lageplan sieht die bauliche Neuordnung im nördlichen Teil des Plangebietes mit einer baulichen Konzentration im Nordwesten des Schulgrundstücks vor. Der südliche Teil des Entwurfes bildet den Bestand mit Sportplatzanlagen und Realschule ab. Trotz der relativ hohen Baumasse ermöglicht die Öffnung des Ensembles nach Süden hin sowie die Atrien eine gute Belichtung. Die angestrebten Höhen der Gebäude sowie Dachformen fügen sich in die nähere Umgebung ein.

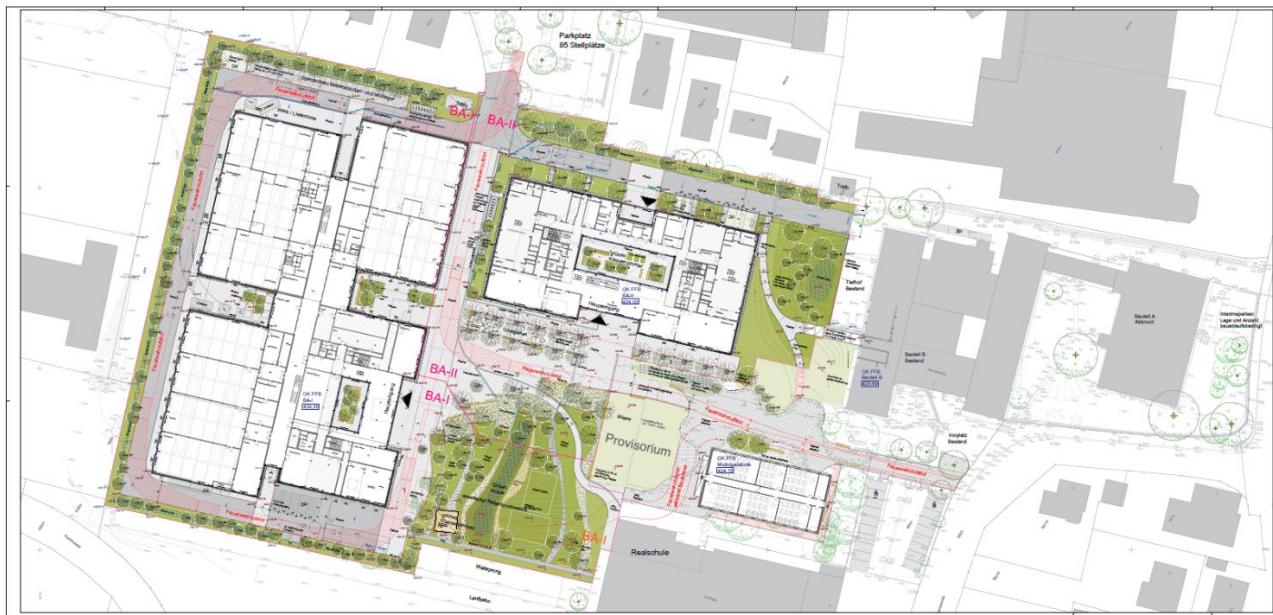
Im Zentrum der umrahmenden Bebauung soll eine überwiegend begrünte Mitte, eingefasst in hochwertig gestaltete Pflasterflächen, entstehen. Sie bilden den städtebaulichen, freiraum- und sozialräumlichen Mittelpunkt des Bildungszentrums mit ausgehenden Wegeverbindungen ins umliegende Quartier. Im Westen grenzt die Staufenstraße die Stadtrandlage zur offenen Landschaft ab. Die teilweise hohe Versiegelung durch Gebäude sowie Freianlagen wird durch gliedernde Grünelemente unterbrochen. Baumpflanzungen tragen lokal zur Verschattung sowie Verdunstungskühlung bei. Der vor Bebauung freizuhaltende, zentralgelegene Campus mit seinen Querverbindungen sowie die Sportplatzfläche im Süden ermöglichen nach wie vor kleinräumliche Luftaustauschbewegungen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Das städtebauliche Konzept wird in der Sitzung erläutert.

Dem Sachvortrag sind die **Anlagen 1-21 zu TOP 6** beigefügt.



### **Städtebaulicher Vertrag**

Der Städtebauliche Vertragsentwurf wurde bereits in der Sitzung des HFKA am 13.05.2025 vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die Kostentragung der Planung aber auch der sonstigen im Zusammenhang mit der Planung veranlassten Maßnahmen geregelt. Die wesentlichen Kostenfaktoren im Vorliegenden sind die Planungskosten für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs, des Bebauungsplanentwurfs einschließlich notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie die Kosten für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und artenschutzrechtlicher Maßnahmen. Der Kreis und die Stadt haben sich darauf geeinigt, dass die Stadt die Planungskosten (ohne städtebauliche Entwurfsplanung der Berufsschule) und der Kreis die Kosten für den Eingriff-Ausgleich sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen trägt. Für die Planungskosten, die für den

Waldausgleich notwendig wurden, trägt ebenfalls der Kreis die Kosten. Die Verwaltung geht nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die insgesamt anfallenden Kosten zwischen dem Kreis und der Stadt etwa gleich hoch sein werden.

### **Nächste Schritte und Zeitachse**

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird baldmöglichst nach der heutigen Beschlussfassung durchgeführt. Danach erfolgt eine Auswertung der eingegangenen

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Stellungnahmen, die erneute Befassung der Gremien einschließlich des Satzungsbeschlusses voraussichtlich im Juli 2025. Ab diesem Zeitpunkt sind die im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt zu beauftragen, durchzuführen und mit dem Landkreis abzurechnen.

**Aus dem Gremium wird nachgefragt, warum sich die differenzierte Höhenentwicklung nicht im Bebauungsplan abilde. Man müsse dies schärfer eingrenzen. Ansonsten könne ggf. aufgestockt werden. Dazu stelle man sich die Frage, ob man das als Stadt Freilassing wolle.**

**Herr Seibert antwortet, dass man sich etwas Spielraum für evtl. technische Aufbauten freigehalten habe.**

**Erster Bürgermeister bittet das Gremium aufgrund neuer Erkenntnisse, die es vorab noch zu beraten gelte, die Nichtöffentlichkeit herzustellen.**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt zur weiteren Beratung die Nichtöffentlichkeit herzustellen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Zu diesem Punkt wurde von 18:57 Uhr bis 19:47 die Nichtöffentlichkeit hergestellt.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag**

**„a) Der Stadtrat beschließt, die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung „Bildungszentrum am Bahnhof“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Anlage „Stellungnahmen\_Abwägungstabelle“ vorzunehmen.**

**b) Der Stadtrat stimmt dem Bebauungsplanentwurf „Bildungszentrum am Bahnhof“ vom 25.05.2025 zu.**

**c) Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.“**

**geändert.**

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.**

**Die geänderten Erkenntnisse müssen noch zwischen Stadt und Landkreis abgestimmt werden.**

**Der Stadtrat stellt eine Sondersitzung zur Beschleunigung des Verfahrens in Aussicht.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**7. Stadtbus Freilassing: Festlegung der Beförderungstarife für den neuen Vertrag ab 01.09.2025**

In der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Kulturausschusses am 07.01.2025 erfolgte die Vergabe für den Stadtbusbetrieb mit Schülerbeförderung ab 01.09.2025.

Dabei wurde im Gremium angemerkt, dass man sich aufgrund der aktuellen Haushaltsslage nochmals über die tatsächliche Höhe der Beförderungstarife unterhalten müsse.

Vom Stadtrat wurden in Vorbereitung der Ausschreibung im Jahr 2024 folgende Beförderungstarife festgelegt (Variante 3):

<b><u>Kartenart</u></b>	<b><u>Preis</u></b>
Einzelfahrt Kind *)	1,00 €
Einzelfahrt Erwachsener	1,30 €
Wochenkarte Kind *)	5,00 €
Wochenkarte Erwachsener	6,70 €
Monatskarte Kind *)	13,00 €
Monatskarte Erwachsener	19,50 €
Jahreskarte Kind *)	98,00 €
Jahreskarte Erwachsener	196,00 €

Für eine Abschätzung der Einnahmen wurden vorrangig die Fahrgastzahlen 2019 herangezogen, da diese Zahlen aufgrund der nachfolgenden Corona-Pandemie die größte

Aussagekraft haben. Der Fahrgastzahleneinbruch während Corona wirkt sich auch auf die nachfolgende Zeit aus, da sich der Fahrgastrückgang nur langsam wieder erholt. Zudem

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

hat die Einführung des Deutschlandtickets eine enorme Auswirkung auf den ÖPNV, die aktuell noch nicht abschließend abgeschätzt werden kann (sowohl auf die Fahrgästezahlen als auch auf die Einnahmen). Um die Auswirkungen während Corona auf die Fahrgästezahlen darzustellen, wurden zur Veranschaulichung dennoch zur Abschätzung der Einnahmen die Fahrgästezahlen 2022 gegenübergestellt.

Dabei ist zu beachten, dass die Summen für den zukünftigen Betrieb und die Gestaltung des Konzeptes keine große Aussagekraft haben. Durch eine Neuaufstellung des Stadtbusses mit grundlegenden Änderungen und auch anderen Fahrkartentypen kann keine belastbare Aussage zum Nutzerverhalten, der Annahme bestimmter Kartentypen und somit zu den Verkaufseinnahmen getroffen werden. Ziel ist es aber, durch das Neukonzept zusätzliche Fahrgäste zu gewinnen. Durch das Deutschlandticket kann keine Abschätzung getroffen werden, wie die Tarife der Stadt Freilassing angenommen werden, da nicht absehbar ist, wer mit Deutschlandticket im Stadtbuss fährt und wer den Stadtbustarif in Anspruch nimmt. Zudem erfolgt ab 2025 eine Einnahmenaufteilung des Deutschlandtickets auf die Verkehrsunternehmen/bzw. Aufgabenträger. Bisher erfolgte keine Aufteilung und den Verkehrsunternehmen wurde der Einnahmenausfall auf Grundlage der Fahrgästezahlen 2019 erstattet.

In der damaligen Beratung wurden nachfolgende Varianten an Beförderungstarifen zur Diskussion gestellt:

	Variante 1	Variante 2 aktueller Stadtbus-tarif bis 31.08.2025	Variante 3 Beschlossene Variante mit Beschluss vom 13.06.2023	Variante 4	Variante 5	Variante 6 - Vorschlag Grüne/BL
Einzelfahrt Kind	0,75	0,7	1	1,3	1,5	1
Einzelfahrt Erwachsener	1	1,3	1,3	1,7	2	2
Wochenkarte Kind	3,75	9,2	5	7,5	7,5	5
Wochenkarte Erwachsener	5	12,5	6,7	10	10	10
Monatskarte Kind	10	29,2	13	20	20	20
Monatskarte Erwachsener	15	39	19,5	30	30	30
Jahreskarte Kind	75	324	98	150	150	150
Jahreskarte Erwachsener	150	324	196	300	300	200

Bei der Festlegung der Höhe der Tarife ist darauf zu achten, dass diese einen attraktiven Anreiz darstellen sollen den ÖPNV zu nutzen und zugleich auch im Rahmen der Daseinsvorsorge einnahmenschwächeren Bürgern die Nutzung zu ermöglichen.

**NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING**

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Hinterlegt man die Tarifvarianten mit den Fahrgastzahlen aus 2019 bzw. 2022 führt dies zu folgenden Einnahmen bei den Beförderungstarifen (mit Schüler):

	Einnahmen Beförderungstarife mit Fahrgastzahlen 2019	Einnahmen Beförderungstarife mit Fahrgastzahlen 2022
Variante 1	70.727,25 Euro	50.451,75 Euro
Variante 2	125.314,10 Euro	92.400,20 Euro
Variante 3	92.269,30 Euro	65.877,00 Euro
Variante 4	127.690,60 Euro	91.730,60 Euro
Variante 5	141.454,50 Euro	100.903,50 Euro
Variante 6	134.609,00 Euro	94.901,00 Euro

Aktuell werden die ÖPNV-Zuweisung sowie die Hilfen für den Ausbildungsverkehr grundlegend neu geregelt werden, womit derzeit keine Aussage getroffen werden, wie hoch die Mittel tatsächlich in Zukunft sein werden.

Aus diesem Grund werden die Förderungen und Zuweisungen für das Jahr 2019 bzw. 2022 zugrunde gelegt.

	2019	2022
Betriebskosten ab 01.09.2025 für das erste Jahr	649.898,50 Euro	649.898,50 Euro
Fahrgeldeinnahmen (aktuell beschlossene Variante 3)	92.296,30 Euro	65.877,00 Euro
Ausgleich Schwerbeschädigte	3.195,79 Euro	1.983,16 Euro
ÖPNV-Zuweisung	120.000 Euro	120.700 Euro
Hilfen für den Ausbildungsverkehr	20.753,00 Euro	20.270,00 Euro
Zuweisung Schülertbeförderung	49.147,00 Euro	45.168,00 Euro
Kosten Schülertbeförderung Separat (auf Basis der Kostenprognose in der Sitzung des Stadtrates vom 24.09.2024)	220.000 Euro	220.000 Euro
Verbleibendes Defizit Stadtbus	144.506,41 Euro	175.900,34 Euro

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass der Beschluss vom 13.06.2023 beibehalten wird und die Tarife nach Variante 3 angesetzt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    16 Stimmen**  
**NEIN                3 Stimmen**

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

**8. Informationen und Anfragen**

**8.1 Geschwindigkeitskontrollen in der 30er-Zone in der Laufener Straße**

**Stadtratsmitglied Hartmann S.** berichtet davon, dass sich oft nicht an die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Laufener Straße gehalten werde. Es werde darum gebeten, ob hier öfters geblitzt werden könne.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**8.2 Sichtdreieck von der Eichelstraße in Richtung Obere Feldstraße**

**Stadtratsmitglied Hartmann S.** berichtet davon, dass wenn man von der Eichelstraße in Richtung Obere Feldstraße fahre, man als Radfahrer nur schwer den Verkehr nach rechts einsehen könne, da dort die Hecke sehr hoch sei. Dort sei es schon zu einer Situation gekommen, bei der ein Radfahrer einen Fußgänger übersehen habe. Die Situation solle überprüft werden, insbesondere in Hinsicht auf die Sichtdreiecke, damit man hier für mehr Sicherheit sorgen könne.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**8.3 Überquerung der Münchener Straße im Bereich Schillerstraße/Obere Feldstraße an Sonntagen**

**Stadtratsmitglied Hartmann S.** berichtet davon, dass die Ampelanlagen in der Münchener Straße im Bereich Schillerstraße/Obere Feldstraße am Sonntag ja ausgeschaltet ist. Es werde um Prüfung gebeten, ob man für Fußgänger zur Überquerung der Münchener Straße hier einen Bedarfstaster anbringen kann, um ein sicheres überqueren auch am Sonntag zu gewährleisten.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**Stadtratsmitglied Judl** verlässt um 20.09 Uhr die Sitzung. Somit sind 18 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6  
vom 27. Mai 2025  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 20:09 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 22.07.2025 genehmigt.

Freilassing, 04.11.2025  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

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