

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister

Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied

Susanne Aigner

Als Vertretung für Mertl Manfred;  
bis 16:07 Uhr;

Stadtratsmitglied

Walter Hasenknopf

Stadtratsmitglied

Michael Helminger

Stadtratsmitglied

Walter Kinzel

Stadtratsmitglied

Daniel Längst

Als Vertretung für Ehrmann  
Thomas; ab 15.04 Uhr;

Stadtratsmitglied

Andrea Lausecker

Stadtratsmitglied

Kaspar Müller

Stadtratsmitglied

Stefanie Riehl

Stadtratsmitglied

Christine Schwaiger

Stadtratsmitglied

Stefan Standl

ab 15.03 Uhr;  
ab 15.04 Uhr;

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied

Thomas Ehrmann

Stadtratsmitglied

Manfred Mertl

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

Drechsler Robert, Beutel Daniel, Ahne Stephan, Ljubec Sabina, Heiss Sebastian, Virella Daniela, Feil Michael, Sura Jennifer, Stephl Andreas, Baijgora Misafere;

**Beginn: 15:01 Uhr**

**Ende: 19:01 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. 7  
vom 24. Juni 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 20.05.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Ortsrecht:**
  - 2.1 Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablösung (Spielplatzsatzung)**
  - 2.2 Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung**
    - a) erforderliche Anpassungen aufgrund gesetzlicher Änderungen**
    - b) Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 03.12.2024 die Verwaltung der Stadt Freilassing mit einem Prüfauftrag hinsichtlich einer Änderung der aktuellen Stellplatzsatzung vom 03/2010 zu § 3 Anzahl der Stellplätze zu beauftragen;**
- 3. 70. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld mit Kirch- und Platz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße"**
  - a) Zustimmung zum Antrag vom 04.05.2025 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB**
  - b) Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB**
- 4. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzenziusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße**
  - a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
  - b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung**
  - c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**
- 5. ABS 38: Vorstellung der technischen und gestalterischen Varianten zur Lärmschutzwand an der Rupertusstraße im Bereich der Museumslok – Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise**
- 6. Informationen und Anfragen**
  - 6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- 6.2 Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach dem BayDSchG: Erneuerung der Gleisfeldbeleuchtung im Bereich des Lokschuppens, FINr. 975/3**
- 6.3 Nachfrage zum Sachstand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfelden Nordwest der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- 6.4 Sachstand zum Vorhaben Kaindl**

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. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:01 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 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Beratung und Beschlussfassung:**

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.05.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 20.05.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**2. Ortsrecht:**

**2.1 Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablösung (Spielplatzsatzung)**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** kommt um 15:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Standl S.** kommt um 15:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Längst** kommt um 15:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Vorstellung und Erläuterung der Gesetzesänderungen zum Neuerlass der Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und deren Ablösung (Spielplatzsatzung) durch Frau Ljubec.

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch das erste Modernisierungsgesetz Bayern wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt ersatzlos entfallen. Es obliegt somit den Städten und Gemeinden eine Entscheidung dahingehend zu treffen, ob eine Spielplatzsatzung im Stadt- bzw. Gemeindegebiet gelten soll oder nicht.

Beim erstmaligen Erlass der Spielplatzsatzung im Jahr 2022 standen die Ziele, die Lebens- und Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern bzw. -anlagen zu verbessern, im Vordergrund. Die eingehenden Ablösebeträge dienen zweckgebunden der Erweiterung, Erneuerung und Instandhaltung der öffentlichen städtischen Kinderspielplätze sowie der Errichtung von neuen Anlagen. Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass diese Ziele weiterhin verfolgt werden sollen und eine neue Spielplatzsatzung, angepasst an die neue Rechtslage, erlassen werden soll.

Auch wenn bereits eine rechtsverbindliche Spielplatzsatzung besteht, muss – sofern Städte und Gemeinden weiterhin eine Spielplatzsatzung und die Möglichkeit einer Ablöse wünschen – wegen des Wegfalls der staatlichen Nachweispflicht eine neue Satzung erlassen werden. Dabei ist zu beachten, dass die neue Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gegenüber der bisherigen Ermächtigung inhaltlich eingeschränkt wurde (siehe untenstehende Änderungen).

Seitens des Bayerischen Städtetags wurde uns eine Mustersatzung, die in enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erstellt wurde, zur Verfügung gestellt.

In der **Anlage 1 zu TOP 2.1** ist der Satzungsentwurf ersichtlich. Eine Gegenüberstellung der bisherigen (derzeit gültige Fassung, **siehe Anlage 3 zu TOP 2.1**) und künftigen Regelungen sowie Bemerkungen und rechtliche Änderungen können der **Anlage 2 zu TOP 2.1** entnommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind insbesondere folgende Änderungen von Bedeutung:

- Die Rechtsnorm Art. 7 Abs. 3 BayBO, in der geregelt ist, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, entfällt ersatzlos.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude, ab der ein Spielplatz zu errichten ist, wird von mehr als drei Wohneinheiten auf mehr als fünf Wohneinheiten angehoben.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- Die derzeit bestehenden Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes können künftig nicht mehr getroffen werden. Die Beschaffenheit eines Spielplatzes bezieht sich auf die Materialauswahl (z.B. Holz, Kunststoff, Metall), den Zustand (z.B. Verschleiß, Beschädigungen, Reparaturbedürftigkeit) und die Sicherheit der Spielplatzflächen und -geräte (z.B. Absturzsicherung, Schutz vor Fangstellen und Kennzeichnungen).
- Bei Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung handelt es sich um Regelungen zur Beschaffenheit. Solche dürfen nicht mehr getroffen werden, weswegen § 5 Abs. 4 der derzeit gültigen Fassung entfallen muss.
- Der Ablösebetrag je m<sup>2</sup> Spielplatzfläche wurde neu kalkuliert (siehe untenstehende Erläuterung und § 4 Abs. 4 des Satzungsentwurfes).
- Der § 7 *Ordnungswidrigkeiten* sollte nach Ansicht der Bauverwaltung weiterhin Bestandteil der Satzung bleiben (siehe Bemerkung aus der Anlage 2 unter § 7).

Erläuterung zur Berechnung des Ablösebetrags:

Zunächst ist zu erörtern, welche Faktoren bei der Errechnung des Ablösebetrags ausschlaggebend sind. Ziel soll es sein, die Lebens- und Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern zu verbessern. Durch den hohen Ablösebetrag sollen demnach viele Kinderspielplätze entstehen.

Die Formel zur Berechnung des Ablösebetrags setzt sich wie folgt zusammen:

Ablösebetrag in EUR = (Bodenrichtwert + Kosten pro m<sup>2</sup> 682,51 €) x nachzuweisende Spielplatzfläche

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert wird regelmäßig vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Land festgelegt und veröffentlicht. Es ist jeweils der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Antragsstellung anzusetzen.

Kosten, die der Kalkulation zu Grund liegen:

Die Herstellungskosten werden über die Abschreibungs- und Verzinsungsbeträge der bisher vorhandenen sowie zu erwartende Abschreibungsbeträge für neue Spielplätze umgelegt. Hinzu kommen die Unterhaltskosten. Die genaue Aufstellung ist der **Anlage 4 zu TOP 2.1** zu entnehmen.

In der vorberatenden Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 31.05.2022 wurde im Rahmen des erstmaligen Erlasses der Spielplatzsatzung seitens des Gremiums angeführt, dass der Unterhalt in den Ablösebetrag mit eingerechnet werden solle. Dies war zum damaligen Zeitpunkt aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Da die Möglichkeit nun besteht, wurden die Unterhaltskosten bei der Kalkulation mit einberechnet.

Die jährlichen Kosten betragen 184.276,45 €.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Seitens der Bauverwaltung und der Stadtplanung wurden für den Kalkulationszeitraum von 4 Jahren zu erwartenden Wohnflächen von ca. insgesamt 21.500 m<sup>2</sup> errechnet.

Daraus ergeben sich für diesen Kalkulationszeitraum eine jährliche Wohnfläche aus Bauvorhaben von ca. 5.375 m<sup>2</sup>. Es ist damit zu rechnen, dass ca. 50% der Spielplätze im Zusammenhang mit diesen Bauvorhaben abgelöst werden. Somit ergibt sich eine abzulösende Wohnfläche von 2.700 m<sup>2</sup>; dies ergibt folglich eine abzulösende Spielplatzfläche von 270 m<sup>2</sup>

Kosten: 184.276,45 € / 270 m<sup>2</sup> = 682,51 €/m<sup>2</sup>

**Aus dem Gremium wird nachgefragt, warum man mit 50% Ablöse rechne, wenn man ja wolle, dass Spielplätze gebaut würden.**

**Herr Heiss antwortet, dass man aktuell einige Baumaßnahmen habe, bei denen die Bauträger die geforderte Spielplatzgröße nicht hinbekommen würden. Da zudem die Erfahrungswerte fehlen würden, habe man mit 50% kalkuliert.**

**Im Ausschuss wird vorgeschlagen, ob man nicht die Grünordnung unverbindlich als Hinweis in die Satzung aufnehmen könne.**

**Frau Ljubec antwortet, dass es nicht üblich und auch nicht sinnvoll sei, dies in eine Satzung aufzunehmen. Im Rahmen der Bauantragstellung könne man aber dann darauf hinweisen.**

**Aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wird vorgebracht, dass wenn der kleinste Spielplatz 60 Quadratmeter groß sein müsste, käme man zu einem Ablösebetrag von ca. 90.000 Euro. Wenn der Betrag so hoch angesetzt werde, dann werde auch keiner ablösen. Man solle sich daher Gedanken machen, den Betrag niedriger anzusetzen.**

**Von einem Stadtratsmitglied wird dem zugestimmt und ergänzt, dass die Regelungen vom Gesetzgeber ja heruntergefahren worden seien, da man wolle, dass mehr gebaut werde. Die Beträge seien entsprechend zu hoch. Mit den vorgestellten Beträgen mache man das Bauen nur noch teurer.**

**Frau Ljubec erläutert, dass bei der damaligen Aufstellung der Spielplatzsatzung gewünscht gewesen sei, dass man die Unterhaltskosten bei den städtischen Spielplätzen miteinrechnen solle. Zu diesem Zeitpunkt sei dies aber rechtlich nicht möglich gewesen. Da dies nun möglich sei, habe man dies entsprechend dem damaligen Ansinnen mit eingerechnet.**

**Aus den Reihen des Ausschusses wird nachgefragt, ob man die Unterhaltskosten einrechnen müsse.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Frau Ljubec antwortet, dass man dies nicht müsse aber nun die Möglichkeit dazu habe.  
Eine Verpflichtung bestehe aber nicht.**

**Im Gremium wird die Frage gestellt, ob es hier nicht Vorgaben zur Erstellung der Kalkulation geben würde.**

**Herr Heiss antwortet, dass die Unterlagen und Hinweise der Regierung zu diesem Thema sehr dürftig seien.**

**Ein Ausschussmitglied will dazu wissen, ob man Ausnahmen machen könne, wenn z.B. ein Spielplatz gleich in der Nähe wäre.**

**Frau Ljubec antwortet, dass es hier schwierig sei eine Entfernungsgrenze festzulegen und zu bestimmen. Zudem müsse ab der fünften Wohneinheit ohnehin verpflichtend ein Spielplatz errichtet werden. Außerdem müsse man sich auch Gedanken machen, was sei, wenn z.B. ein städtischer Spielplatz in 10 Jahren nicht mehr bestehe, man aber eine Ausnahme zugelassen habe. Man müsse hier auch die Gleichbehandlung aller gewährleisten.**

**Aus dem Gremium wird nachgefragt, was in den umliegenden Gemeinden verlangt werde.**

**Erster Bürgermeister Hiebl antwortet dazu, dass man hierzu aktuell keine Informationen vorliegen habe.**

**Herr Heiss ergänzt zur Diskussion, dass der Bauträger auch den Vorteil habe, dass er größer bauen könne, wenn der Spielplatz abgelöst werde. Dadurch habe der Bauträger dann i.d.R. auch einen höheren Gewinn.**

**Dazu wird aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses geantwortet, dass ein Bauträger diese Kosten auf den Wohnungspreis umlegen werde. Sogar München verlange pro Quadratmeter abzulösender Spielplatzfläche nur 1000 Euro.**

**Erster Bürgermeister bittet aufgrund der Diskussion die Fraktionen bis 4.7.2025 eine Stellungnahme zur weiteren Ausarbeitung abzugeben.**

**Von einem Stadtratsmitglied wird vorgeschlagen, ob es nicht möglich wäre, dass z.B. drei Bauträger gemeinsam einen Spielplatz bauen würden. Dass also mehrere Bauträger sich auch zusammenschließen könnten.**

**Herr Heiss antwortet, dass man diese Möglichkeit über den Bebauungsplan habe.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag**

**„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt weiterhin die Geltung einer Spielplatzsatzung im Stadtgebiet Freilassing sowie die Faktoren und die Kosten in Höhe von 682,51 € zur Berechnung des Ablösebetrags und beauftragt die Verwaltung, eine ab dem 01.10.2025 geltende Fassung der Spielplatzsatzung für die nächste Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 15.07.2025 zur Beschlussfassung vorzubereiten.“**

geändert.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt weiterhin die Geltung einer Spielplatzsatzung im Stadtgebiet Freilassing zur Beschlussfassung vorzubereiten. Die Faktoren des Ablösebetrags werden von den Fraktionen bis zum 04.07.2025 der Verwaltung vorgelegt.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

<b>2.2</b>	<b>Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung</b>
a)	erforderliche Anpassungen aufgrund gesetzlicher Änderungen
b)	Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 03.12.2024 die Verwaltung der Stadt Freilassing mit einem Prüfauftrag hinsichtlich einer Änderung der aktuellen Stellplatzsatzung vom 03/2010 zu § 3 Anzahl der Stellplätze zu beauftragen;

Vorstellung und Erläuterung zum notwendigen Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung erfolgt durch Frau Virella.

**Sachvortrag:**

1.

Mit Regierungserklärung vom 13. Juni 2024 hat der Bayerische Ministerpräsident das „Modernisierungs- und Beschleunigungsprogramm 2030“ vorgestellt. Mit dem ersten und zweiten Modernisierungsgesetz möchte der Freistaat besonders das Baurecht entschlacken, damit Bauen in Zukunft schneller und günstiger wird.

Das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz wurden am 10. und 11.12.2024 im Bayerischen Landtag beschlossen. Insgesamt wurden knapp 100 Maßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung verabschiedet. Zentrale Punkte sind die Bereiche Baurecht, öffentliche Verwaltung und Ehrenamt.

U. a. wird die Systematik der Stellplatzpflicht grundlegend verändert.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Bisher waren die Stellplatzschlüssel in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung verankert, von denen die Gemeinden durch eine kommunale Stellplatzsatzung sowohl nach oben als auch nach unten abweichen konnten. Künftig hat es die Gemeinde selbst in der Hand darüber zu entscheiden, ob in ihrem Gebiet eine Stellplatzsatzung gelten soll oder nicht. Es wird allerdings eine **Obergrenze** für die Anzahl der nachzuweisenden Parkplätze geben. Beispielsweise ist die Obergrenze von zwei Stellplätzen je Wohnung festgelegt. Wird ein Bauvorhaben auf Grundlage des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gefördert, gilt eine Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je geförderter Wohnung, soweit es sich um Mietwohnungen handelt. Die Möglichkeit der Herstellung weiterer Stellplätze auf freiwilliger Basis bleibt natürlich unberührt. Von diesen Höchstzahlen kann jede Gemeinde nach unten abweichen – aber eben künftig nicht mehr nach oben.

Es obliegt den Städten und Gemeinden, ob eine Stellplatzsatzung weiterhin gelten soll oder nicht. Es gibt nach der geänderten Rechtslage keine Pflicht für den Erlass einer Stellplatzsatzung.

Zunächst bedarf es einer Grundsatzentscheidung, ob im Stadtgebiet weiterhin eine Stellplatzsatzung gelten soll oder nicht.

Falls das Bestehen der Stellplatzsatzung in der Stadt Freilassing weiterhin gewünscht ist, muss die bestehende Satzung an die neue Rechtslage angepasst werden, da die Anzahl der Stellplätze in der Anlage zur Stellplatzsatzung die künftigen Obergrenzen teilweise übersteigen.

Hinsichtlich der Frage, ob die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing (**siehe Anlage 3 zu TOP 2.2**), im Rahmen des 1. und 2. Modernisierungsgesetzes zur BayBO entweder nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO angepasst, in der derzeit gültigen Fassung weiterhin nach Art. 81 Abs. 5 fortbestehen oder im Ganzen aufgehoben werden soll, sind folgende Aspekte abzuwägen.

**Für eine Aufhebung der Satzung würden nachfolgende Punkte sprechen:**

- Die Kosten für die Herstellung von Stellplätzen entfallen; das Bauen wird erleichtert.
- Hinsichtlich der baurechtlichen Prüfung stellt ein Wegfall der Stellplatzsatzung ebenfalls eine Erleichterung und Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens dar.
- Eine Flexibilisierung im Mobilitätsbereich.
- Keine Unterscheidung für notwendige Stellplätze nach Nutzungen.

Wenn sich die Stadt für eine Aufhebung der Stellplatzsatzung entscheidet gäbe es zwei Möglichkeiten:

- a) die Stadt braucht nichts weiter zu tun; die Stellplatzsatzung tritt am 01.10.2025 automatisch außer Kraft oder
- b) die Stellplatzsatzung wird bereits im Vorfeld aktiv aufgehoben.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Für einen Neuerlass und damit die Möglichkeit weiterhin an den bisherigen Regelungen gemäß der derzeit gültigen Satzung festzuhalten, unter Anpassung der Höchstzahlen nach GaStellIV, spricht:**

- Es besteht weiterhin eine Regelungsmöglichkeit für den ruhenden Verkehr.
- Es besteht weiterhin die Stellplatzpflicht bei
  - Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen,
  - Nutzungsänderungen,
  - Ausbau von Dachgeschossen und
  - Aufstockung von Wohngebäuden.
- Einer Parkplatzverknappung insbesondere in Wohngebieten wird vorgebeugt.
- Durch die in der Satzung geregelte Stellplatzablöse werden weiterhin Einnahmen generiert, die für den Bau und Unterhalt von öffentlichen Stellplatzanlagen oder auch Maßnahmen des ÖPNV verwendet werden.

Die Regelung in der Fassung der derzeit rechtgültigen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ vom 09.03.2010 kann fortbestehen, wenn die Höchstzahlen der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellIV) nicht überschritten werden und der Neuerlass bis zum 30.09.2025 erfolgt. Hier können auch weiterhin die Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen bestehen bleiben.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die bestehende Satzung hinsichtlich der Höchstgrenzen der GaStellIV anzupassen. Die bisherigen und in der Praxis auch bewährten Regelungen (u. a. zur Beschaffenheit von Stellplätzen) können weiterhin bestehen bleiben.

**Stadtratsmitglied Aigner** verlässt um 16:07 Uhr die Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**2.**

Vonseiten des Bayerischen Gemeindetages wurde u. a. ein Satzungsmuster für die Einführung einer Stellplatzsatzung und eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen zur Verfügung gestellt (**siehe Anlage 1 und 10 zu TOP 2.2**).

Nachdem in der derzeitigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der dazugehörigen Anlage zu § 3 „Anzahl der Stellplätze“ die vorgegebenen Richtzahlen größtenteils über den künftigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf festgelegt sind, ist die Anlage entsprechend zu ändern (**siehe Anlage 4 zu TOP 2.2**).

Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag können Gemeinden eigene Regelungen (z. B. Unterscheidung von Arten der Wohngebäude, Biergärten) weiterhin vorsehen, sofern die in der Anlage zur GaStellIV vorgegebenen Höchstgrenzen nicht überschritten werden.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Die Regelungen zur Beschaffenheit können in einer Satzung nur bis 30.09.2025 geregelt werden. Vonseiten der Verwaltung wird empfohlen, dass diese Vorgaben weiterhin geregelt werden sollen.

Vonseiten des Sachgebiets Tiefbau wird eine Vorgabe zur Beschaffenheit weiterhin begrüßt; bisherige Regelung in § 4 Abs. 4 sollen neu geregelt werden (**siehe Anlagen 5 bis 9 zu TOP 2.2**).

Erläuterungen hierzu erfolgen vonseiten des Sachgebiets Tiefbau.

Vonseiten der Bauverwaltung wird festgestellt, dass es sich hier um eine umfassende Überarbeitung der Stellplatzsatzung dazugehörigen Anlage handelt. Es wird der Neuerlass der Stellplatzsatzung samt Anlage empfohlen.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** verlässt um 16:45 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**3.**

**Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 03.12.2024 hinsichtlich einer Änderung der aktuellen Stellplatzsatzung vom 03/2010 zu § 3 Anzahl der Stellplätze**

Die Fraktion Pro Freilassing hat mit Schreiben vom 03.12.2024 einen Antrag an den Stadtrat Freilassing gestellt (**siehe Anlage 2 zu TOP 2.2**).

**a) Richtzahlen für Stellplatzbedarf für Wohngebäude**

Die neue Fassung der GaStV (gültig ab 01.10.2025) sieht vor, dass für Gebäude mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung und bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

Die Fraktion Pro Freilassing schlägt für Wohngebäude eine Staffelung nach Wohnungsgröße und den damit einhergehenden Stellplatzbedarf vor.

Begründet wird der Vorschlag damit, dass für kleinere Wohnungen – Starter- oder Seniorenwohnungen – ein geringerer Stellplatzbedarf bestehe; für 4-Zimmer-Wohnungen dagegen bestehe ein größerer Bedarf.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist ein Stellplatzschlüssel anhand der Wohnungsgröße nicht zu empfehlen. Der Stellplatzbedarf soll sich weiterhin nach der Anzahl der Wohneinheiten richten.

Eine festgelegte Wohnungsgröße hat keine Aussagekraft über den jeweiligen Stellplatzbedarf (z. B. kann eine 4-köpfige Familie zwei oder drei Autos besitzen und in einer 80 m<sup>2</sup>-Wohnung leben; eine alleinstehende Person kann hingegen ein Auto besitzen und in einer Penthauswohnung mit 150 m<sup>2</sup> leben).

**b) Vorhaben zu Fahrradabstellplätzen**

In der derzeit gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing ist unter § 3 Abs. 5 bereits geregelt, dass für einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen ist.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Der Vorschlag von der Fraktion Pro Freilassing würde hier eine konkrete Regelung für Fahrradabstellplätze vorsehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein konkreterer Regelungsbedarf für Fahrradstellplätze nicht notwendig. In der Vergangenheit wurden entsprechende Flächen für z. B. Mehrfamilienhäuser, Schulneubau, Einzelhandelsmärkte von den Bauherren vorgesehen.

**Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob man in der Satzung alternative Mobilitätskonzepte berücksichtige. Bei großen Neubauten könnte man z.B. Regelungen in Hinsicht auf Car-Sharing treffen. In der Stadt Salzburg gebe es zudem z.B. einen Innenstadtschlüssel. Dieser sei niedriger als im Außenbereich. Es sei wichtig nicht zu vielen Stellplätze zu verlangen, da dadurch die Gefahr einer großflächigen Versiegelung bestehe.**

**Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es schwierig sei, für Innen- und Außenbereich unterschiedliche Maßstäbe anzusetzen, da es schwierig sei festzulegen, wo man die Grenze setze.**

**Aus dem Gremium wird dazu angemerkt, dass sich die Stadt Freilassing nicht mit Städten wie Salzburg oder München vergleichen könne. Deshalb, da Städte in dieser Größenordnung ein funktionierendes ÖPNV-System habe. Daher werde dies die Leute auch nicht dazu bewegen sich keinen PKW mehr zu kaufen.**

**Darauf wird entgegnet, dass z.B. Laufen oder auch Waging Car-Sharing anbieten würden.**

**Im Ausschuss wird das Problem gesehen, dass sich viele Mieter das Geld für einen Stellplatz sparen und dann eben auf den öffentlichen Flächen an der Straße parken würden. Man müsse daher einen Weg finden konsequenter vorzugehen, wenn eigene Parkflächen und auch Besucherparkplätze nicht für den gedachten Zweck genutzt würden und anstelle dessen an der Straße geparkt werde.**

**Aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wird erläutert, dass sich der Antrag insbesondere auf die Mehrfamilienhäuser beziehe. Hier gebe es unter anderem auch Probleme für Müllabfuhr, Rettungsdienst, Winterdienst usw., die es gelte für die Zukunft zu lösen.**

**In Hinsicht auf die Mehrfamilienhäuser wird von Frau Virella erläutert, dass man hier das Problem habe, dass dann die Planungen oft so gestaltet würden, dass man unter der nächsthöheren Stellplatzzahl bleibe. Die Handhabung nach Wohneinheiten sei deshalb in der Praxis leichter umzusetzen.**

**Aus den Reihen des Ausschusses wird vorgeschlagen, dass man nur zwingend zu ändernde Punkte ändern und den Rest belassen solle. Weitere zusätzliche Regelungen würden die praktische Umsetzung nur verkomplizieren.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Von einem Stadtratsmitglied wird vorgebracht, dass in der aktuellen Satzung mit der Formulierung „Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z. B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen“ mit der Formulierung „ausreichend“ ein sehr dehnbarer Begriff festgelegt sei.**

**Frau Virella antwortet darauf, dass aber dennoch damit gewährleistet sei, dass Flächen zur Verfügung gestellt werden müssten.**

**Darauf wird aus dem Gremium entgegnet, dass man die Ausgestaltung konkreter festlegen müsse. So könne man festlegen, attraktive Flächen zu schaffen, wenn man Anforderungen beispielsweise an überdachte oder oberirdische Flächen fixiere.**

**Erster Bürgermeister Hiebl antwortet dazu, dass man die Praktikabilität beachten müsse. Die Umsetzung und Handhabung gestalten sich dann sehr schwierig. Zudem könne man auch viele Themen unabhängig von der Satzung über den Bebauungsplan regeln.**

**Zur Regulierung der Stellplatzbreite an den öffentlichen Flächen wird aus dem Ausschuss nachgefragt, an welche Breite man hier gedacht habe.**

**Herr Feil antwortet, dass man an einen Bereich von 5-7,50 Meter gedacht habe.**

**Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass damit die Zufahrtsbreite gemeint sei, welche dann die Erschließung der Stellplätze gewährleiste.**

**Herr Feil erläutert, dass damit vermieden werden solle, dass sich die Zufahrt zu den Stellplätzen nicht über die gesamte Grundstücksbreite ziehe.**

**Dazu schlägt Erster Bürgermeister Hiebl vor, dass man in die Satzung aufnehme, dass auch Ausnahmen möglich seien, um somit auf Einzelfälle reagieren zu können.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag zu Beschluss 3**

**„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung den Neuerlass der Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für die nächste Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 15.07.2025 zur Beschlussfassung vorzubereiten.“**

**geändert.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass die Regelung der aktuell gültigen Satzung zur Anzahl der Fahrradabstellanlagen beibehalten werden soll.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung den Neuerlass der Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für die nächste Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 15.07.2025 zur Beschlussfassung vorzubereiten. Folgende Änderungen sind vorzubereiten und gemäß der Anlage „Gegenüberstellung StPl-Satzung bisher und Mustersatzung mit Anmerkungen“ einzuarbeiten.**

**Die bisherigen Regelungen zu den Fahrradstellplätzen sollen weiterhin gelten.**

**Der Anschluss von Stellplätzen und / oder Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche darf nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Stadt Freilassing kann hier entsprechende Ausnahmen gestatten.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	9 Stimmen
NEIN	1 Stimmen

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Antrag der Fraktion Pro Freilassing vom 03.12.2024 abzulehnen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**3. 70. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße"**

- a) Zustimmung zum Antrag vom 04.05.2025 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB**
- b) Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** kehrt um 16:47 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Die „db wohnbau gmbh“, Bad Reichenhall hat mit Antrag vom 04.05.2025 einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 326, Gemarkung Freilassing (Eichentstraße 6) gestellt (**siehe Anlagen 2 und 3 zu TOP 3**).

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2025 (**siehe Anlage 5 zu TOP 3**) die Durchführung der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**). Mit Beschluss vom 04.02.2025 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss auch eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“, beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ und der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ waren deckungsgleich.

Anlass und Ziel der Aufstellung der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplanes „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist insbesondere die Klarstellung und Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen der aus dem Jahr 1960 stammenden und bis heute für den in Rede stehenden Änderungsbereich geltenden Urfassung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“.

Mit dem jetzt vorliegenden Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) – allerdings für einen kleineren Bereich – können die mit damaligem Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielsetzungen wie die

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch eine sozialräumlich und baulich angemessene Nachverdichtung,
- geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Einfügung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung,

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- Lösung potenzieller Spannungen zwischen vorhandener und zusätzlicher Wohnnutzung,
- Erschließung neuer Wohneinheiten und Baukörper über die bereits vorhandene Erschließungsstraße (Eichelstraße) erreicht werden.

### **Stadtbauliches Konzept**

Beabsichtigt ist eine Bebauung mit zwei freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern. Im westlichen Bereich wird ein, längsseitig in West-Ost-Richtung stehendes Mehrfamilienhaus, mit vorläufig ca. 198 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Das zweite Mehrfamilienhaus befindet sich im östlichen Grundstücksbereich und wird längsseitig in Nord-Süd-Richtung stehen, mit vorläufig ca. 302 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen. Die Ausrichtung der Wohnungen ist nach Osten, Süden, Westen und Norden vorgesehen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen mit IV Vollgeschossen ausgebildet werden, wobei das 4. Vollgeschoss als, in Teilen zurückversetztes Attikageschoss vorgesehen werden sollte. Die GRZ (I) soll 0,35 betragen, mit der Möglichkeit zur Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (GRZ II). Die insgesamt überbaute Fläche für Gebäude ohne Terrassen beträgt 500 m<sup>2</sup>. Beabsichtigt ist die Herstellung von maximal 16 Wohnungen. Die Zufahrt erfolgt an der südlichen Grundgrenze von der Eichelstraße her.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation der Eichelstraße erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes im Bereich des Vorhabengebietes bis zur Einmündung der Thiemstraße um ca. 1 m.

Die Stellplätze der Bewohner werden alle in einer Tiefgarage vorgesehen. Als Zufahrt zur Tiefgarage wird eine Rampenanlage an der Ostseite des Grundstücks vorgesehen. Die Besucherstellplätze werden als im südlichen Einfahrtsbereich der gegenständlichen Liegenschaft zur Eichelstraße hin angeordnet.

Außer der Fl.Nr. 326, auf dem die bauliche Nachverdichtung erfolgen soll, sollen in den neuen, verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch das Grundstück mit der Flurstücksnummer 309/7 einbezogen werden (**siehe Anlage 4 zu TOP 3**). Hintergrund ist die Möglichkeit der Schaffung eines erweiterten Baurechts, das in diesem Bereich einen harmonischen Übergang der Gebäudehöhen bewirken kann. Das städtebauliche Konzept ist als Anlage beigefügt.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 326, 309/7 sowie 423/2 TF (Eichelstraße).

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

### **Weiteres Vorgehen**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr.1 bzw. Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geführt.

Die Verwaltung empfiehlt die nachfolgenden Beschlussfassungen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird zum Änderungsverfahren erneut befasst, sobald die offenlagefähige Fassung des Bebauungsplans vorliegt.

**Aus dem Gremium wird festgestellt, dass oberirdisch nur Stellplätze für Besucher eingeplant seien. Dazu ist man der Ansicht, dass dies zu wenig wäre. Zudem stelle sich die Frage, wer die Verbreiterung der Straße zahle.**

**Frau Sura antwortet, dass die Übernahme der Kosten für die Verbreiterung der Straße zugesichert worden sei. In den Planungen seien aktuell 6 Besucherstellplätze hinterlegt. Die Details dazu würden im Bebauungsplanverfahren sowie im städtebaulichen Vertrag festgelegt.**

**Im Ausschuss wird die Frage gestellt, ob es dazu ein Verkehrsgutachten geben würde.**

**Frau Sura antwortet, dass aktuell nur das bereits aus den früheren Behandlungen im Gremium bekannte Verkehrsgutachten vorliege. Dieses ist vom Vorhabenträger noch nachzuarbeiten und anzupassen.**

**Im Gremium wird vorgeschlagen, dass man den Geltungsbereich erweitern solle und bis zur Eichelstraße – Mittleren Feldstraße/Schulstraße hochziehen solle. Deshalb, da es sinnvoll wäre die Verkehrsbeziehungen in diesem Bereich mit zu untersuchen.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag (Punkt 2 des Beschlussvorschlages)**

**„2.**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße“ für einen reduzierten Geltungsbereich (Anlage „neuer Geltungsbereich“) und beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren zur 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße“ auf dieser Grundlage fortzuführen.“**

**geändert.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Beschluss:**

1.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stimmt dem Antrag der „db wohnbau gmbh“, Bad Reichenhall vom 04.05.2025 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) gemäß § 12 BauGB zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit maximal 16 Wohneinheiten zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	6 Stimmen
NEIN	4 Stimmen

**Beschluss:**

2.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße“ für einen reduzierten Geltungsbereichs mit Eichelstraße bis zur Mittleren Feldstraße / Schulstraße und beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren zur 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichelstraße“ auf dieser Grundlage fortzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	9 Stimmen
NEIN	1 Stimmen

4. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzenziusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße

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

**Stadtratsmitglied Schwaiger** verlässt um 17.06 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt

Der bisher gültige Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ soll in einem Teil seines Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ ersetzt

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

werden. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst das Gebiet von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzenziusstraße.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zum Umbau an Bestandsgebäuden bzw. Neubauvorhaben. Diese Vorhaben sind nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ nicht genehmigungsfähig.

Zweck der Planung ist die Schaffung weiteren Wohnraums im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren soll eine klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.11.2023 gefasst. Am 26.11.2024 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ gebilligt und folglich die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauBG eingeholt (**siehe Anlagen 6 bis 8 zu TOP 4**).

Am 31.03.2025 wurde zudem eine Anliegerversammlung für die von der Neuaufstellung betroffenen Eigentümern abgehalten. Bei der Veranstaltung im Rathaus waren rund 60 Personen anwesend, welchen die Planung von Vertretern der Verwaltung und den beauftragten Planern Herr Brüderl sowie Frau Sorgerer umfassend erläutert wurde. Die Anliegerversammlung wurde durchgeführt, nachdem festgestellt wurde, dass nur wenig Rückmeldung im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen waren. Diese Vorgehensweise wurde positiv von den Anliegern aufgenommen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Beteiligung als auch im Rahmen und im Nachgang der Anliegerversammlung gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

**a)**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge gemacht. (**siehe Anlage 9 und 10 zu TOP 4**).

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**b)**

**Billigung der geänderten Entwurfsplanung**

Es liegt der geänderte Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ (**siehe Anlage 3 zu TOP 4**) vor, bestehend aus Planzeichnung mit dem textlichen Festsetzungen, Begründung (**siehe Anlage 1 zu TOP 4**) jeweils in der Fassung vom 12.06.2025, die geänderte Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 10.06.2025 (**siehe Anlage 4 zu TOP 4**) sowie das Immissionsschutztechnische Gutachten vom 26.05.2025 (**siehe Anlage 5 zu TOP 4**) vor.

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, 2. Entwurf in der Fassung vom 12. Juni 2025 (**siehe Anlagen 2 und 3 zu TOP 4**)
- Begründung, 2. Entwurf in der Fassung vom 12. Juni 2025 (**siehe Anlage 1 zu TOP 4**)
- Vorprüfung des Einzelfalls, 2. Entwurf in der Fassung vom 10. Juni 2025 (**siehe Anlage 4 zu TOP 4**)

Eine Erläuterung der geänderten Planung erfolgt durch den Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Josef Brüderl.

**c)**

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

Im Anschluss an die erfolgte öffentliche Auslegung wurden folgende Anpassungen im Entwurf erforderlich:

- Die Begründung wird im Hinblick auf der Planung auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2104 dahingehend ergänzt.
- Die Hinweise zu den Art. 7 u. 8 BayDSchG aufgenommen.
- Der Hinweis zur Vogelbrutzeit wird wie vorgeschlagen konkretisiert.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des erfolgten Abschlusses der Vorprüfung des Einzelfalls n. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einer erneuten unbeschränkten Veröffentlichung n. § 4a Abs. 3 BauGB fortgeführt.
- Die Festsetzung der max. GR für Hauptgebäude wird unter Pkt. B 3 (Maß der baulichen Nutzung und Bauweise) eingeordnet.
- Die Festsetzung einer Ausnahme zur Überschreitung der GRZ wird gestrichen.
- Die erweiterte Festsetzung zu Zufahrten und Stellplätzen wird gestrichen.
- Zur Begrenzung der Nachverdichtung in der Brahms- u. Fröbelstraße werden Baugrenzen geändert und weitere Zufahrten ausgeschlossen.
- Baugrenzen werden im notwendigen Umfang mit Maßen versehen.
- Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung entsprechend erweitert.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- Der naturschutzfachliche Hinweis auf wertvolle Altbäume, naturnahme Gehölzbestände sowie das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Juchtenkäfern wird ergänzt.
- Der Hinweis zur Berücksichtigung ausreichender Flächen auf den Grundstücken für Entsorgungskapazitäten und Sammelplätzen am Haus bzw. auf dem Grundstück wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird im Bereich der Erschließung im Hinblick auf Kommunale Abfallwirtschaft ergänzt.
- Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.
- Die Pflanzliste wird vereinfacht und dient als Hinweis.
- Die Darstellung der Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum soll im Lageplan als Hinweis zu verstehen sein.
- Für die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans gibt es keine gesetzliche Grundlage mehr (Änderung BayBO); der Hinweis entfällt hierzu.
- Die Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Wandhöhen bis zu 3,5m werden mit einem Abstand von 3,0m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen wurden angepasst.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist dieser erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen einzuholen. Die Verwaltung empfiehlt insofern die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der geänderten Planung.

**Beschluss:**

a)

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Abwägung wie in der als Anlagen (Anlage Abwägungstabelle Stellungnahmen TöB mit Abwägungsvorschlägen 1-16 und Anlage Abwägungstabelle Stellungnahmen Öffentlichkeit, Abwägungsvorschlag 1-10) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Beschluss:**

b)

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ mit den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Fassung vom 12.06.2025 sowie der zugehörigen angepassten Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 10.06.2025 und dem Immissionsschutztechnischen Gutachten in der Fassung vom 26.05.2025.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    9 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

**Beschluss:**

c)

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, für den geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    9 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

**5. ABS 38: Vorstellung der technischen und gestalterischen Varianten zur Lärmschutzwand an der Rupertusstraße im Bereich der Museumslok – Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** kehrt um 18.05 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt

**Allgemeine Information:**

Am 16. Mai 2025 hat eine Besichtigung des Ausstellungs- und Informationsbereichs der DB InfraGO für das Ausbauprojekt der ABS 38 in Mühldorf stattgefunden. Insgesamt waren 8 Vertreter des Stadtrats und zwei Bürger (direkte Anwohner der Ausbaustrecke) bei der Informationsfahrt nach Mühldorf beteiligt. Die Verantwortlichen der DB stellten die Präsentation für die Gestaltungsmöglichkeiten der Schallschutzwände an der ABS 38 im Bereich Freilassing vor.

Die Bedingungen für den Schallschutz wurden bereits in mehreren Beiratssitzungen des Ausbauprojekts mit Vertretern der Ministerien, der DB InfraGO, Bundestagsabgeordneten und Bürgermeistern besprochen. Die im Rahmen der Präsentation dargestellten Materialien und Gestaltungsvarianten sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem Eisenbahnunionsamt (EBA) abgestimmt und können aller Voraussicht nach ohne Beteiligung der Kommunen finanziert werden.

**Die Systeme haben technische Voraussetzungen zu erfüllen:**

- Nachhaltige Infrastruktur
- Schallschutzwandgutachten
- Technische Standards
- Hochabsorbierende Eigenschaften
- Gründungsbedingungen

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- Wartung und Instandhaltung
- Machbarkeitsüberprüfung

**Materialien:**

- Aluminiumkassetten (eingefärbt)
- Holzbeton Absorber (Innenseiten)
- Transparentelemente (Acrylglas) in Teilbereichen da nicht absorbierend
- Einkornbeton (Innenseiten)



Aluminiumkassetten  
(eingefärbt)

Transparentelemente  
(Acrylglas)



Holzbeton Absorber  
(Innenseiten)

Einkornbeton  
(Innenseiten)

**Gestaltungsspielraum:**

- Kombination und Anordnung der Module
- Farbliche Gestaltung und Farbübergänge
- Farbliche Integration der Pfosten
- Digitaldruck-Grafikmotive auf Aluminium
- Transparente Acrylglas-Elemente
- Holzbeton-Absorber
- Betonmatrizen mit Steinstrukturen

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -



Digitaldruck Motive &  
eingefärbte Pfosten  
(Aluminiumkassetten)



Sichtfenster Betonwände



Anordnung & Einfärbung  
(Holzbeton Absorber)



Betonmatrizen,  
Steinstrukturen  
(Außenseiten)

Für Freilassing können die Bereiche des Bahnhaltepunktes Nord und des Bahnhof Freilassing einer individuellen noch abzustimmenden Gestaltung zu Grunde gelegt werden. Hierzu hat die DB zwei Perspektivenstandorte für den Bahnhaltepunkt Nord und fünf Perspektivenstandorte für den Bahnhof Freilassing ausgewählt.

Am 09. Juli findet eine Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger im Rathaussaal Freilassing statt. Hier können Bürgerinnen und Bürger eine eigene Stimme zu den auszuwählenden Gestaltungsvarianten abgeben. Die Ergebnisse der abgegebenen Stimmen werden dem Stadtrat für die Sitzung am 22. Juli als Meinungsbild vorgelegt. Der Stadtrat entscheidet dann am 22. Juli über die endgültigen Gestaltungsvarianten.

In der Abbildung unten werden die fünf Perspektivenstandorte für den Bahnhofsgebiet Freilassing aufgezeigt. Für die Perspektive an der Museumslok kommt der Punkt 05 an der Rupertusstraße in Frage. Die Ansicht betrifft nur den Bereich nach Süden blickend. In der Folge werden die Gestaltungsvorschläge 1 – 4 bildlich dargestellt. Die Höhe der Lärmschutzwand wird mit 4 m angegeben.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Freilassing Bahnhof**

PA 3 - PFA 3.6 - Planungsübersicht

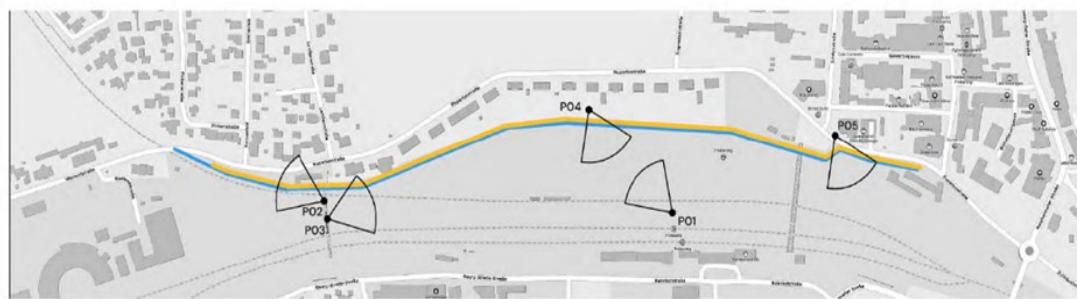
**Schallschutzvorhaben:**

Wandhöhe:	Von:	Bis:	Bahnseite:	Länge:	Gesamtlänge:
3,0 m	64,700 km	64,920 km	rdB	220,0 m	1652,0 m
5,0 m	64,540 km	64,580 km	ldB	40,0 m	
5,0 m	64,580 km	64,867 km	ldB	287,0 m	
4,0 m	64,885 km	65,100 km	ldB	215,0 m	
4,0 m	65,100 km	65,850 km	ldB	750,0 m	
3,0 m	0,405 km	0,545 km	ldB	140,0 m	

**Erweiterte Gestaltung:**

Perspektive:	Von:	Bis:	Bahnseite:	Länge:	Gesamtlänge:
-	0,000 km	0,000 km	rdB	0,0 m	
-	0,000 km	0,000 km	ldB	0,0 m	
-	0,000 km	0,000 km	ldB	0,0 m	
PO2	0,000 km	0,000 km	ldB	130,0 m	
PO1, PO3, PO4, PO5	0,000 km	0,000 km	ldB	750,0 m	
-	0,000 km	0,000 km	ldB	0,0 m	

\*Kilometrierung erweiterte  
Gestaltung vorbehalten



Übersichtsplan Perspektiven Bahnhof Freilassing



Ansicht Rupertusstraße aktuell

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

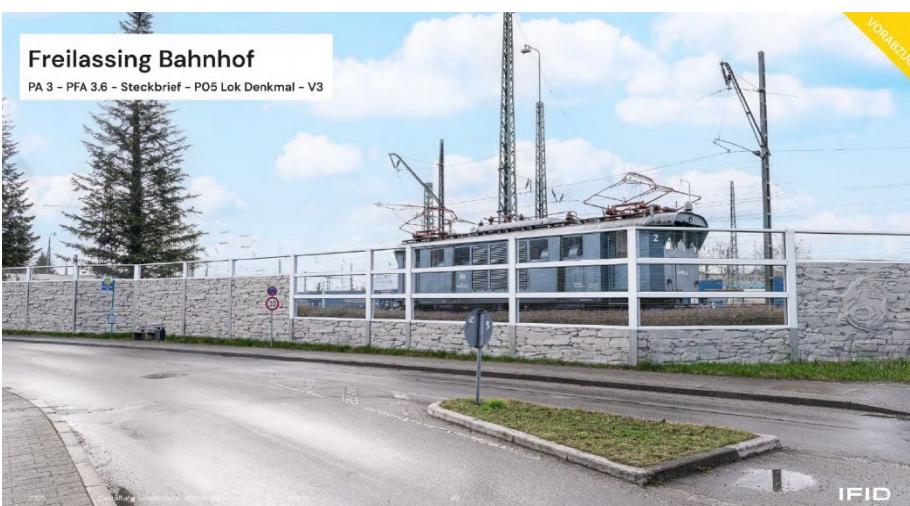
Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -



Ansicht Rupertusstraße geschlossene Wand



Graphische Gestaltung mit transparenten Elementen (ca. 1 m)



Kombination geschlossene und transparente Variante

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

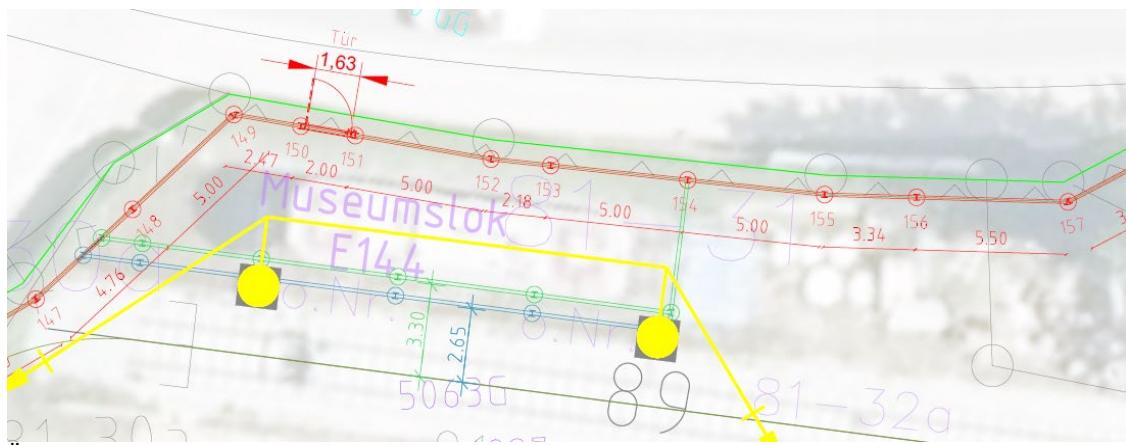
Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Technische und gestalterische Möglichkeiten an der Lärmschutzwand um die Museumslok**

Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 16. Mai 2025 wurden auch offene Fragen zur Gestaltungsmöglichkeit der Schallschutzwand unter Berücksichtigung der Museumslok an der Rupertusstraße erfragt. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Gespräche und Abstimmungen mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde offen. Diese wurden im Rahmen einer **Videokonferenz am 04. Juni 2025** erörtert.

Insgesamt stellten die Verantwortlichen des ABS 38 Projekts drei Varianten vor. Diese wurden planerisch mit den Farben rot, grün und blau dargestellt. Die Varianten sind im Einzelnen im folgenden Sachvortrag erläutert. Die Abbildung zeigt den Verlauf der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand an der Rupertusstraße (rote Variante), der unmittelbar an der Südseite der Museumslok verlaufenden Variante (grüne Variante) und der mit einem Abstand von ca. 1 m verlaufenden Variante (blaue Variante).

Eine endgültige Entscheidung zu den Auswirkungen der Gründungsarbeiten für die Lärmschutzwand wird erst mit der Ausführungsplanung bzw. mit den beauftragten Bauunternehmen getroffen. Eine zeitliche Einschätzung kann hierzu nicht gegeben werden.



Übersichtsplan der Varianten (Rote, Grüne und Blaue Variante an der Museumslok)

**Variante Rot:**

- Die rote Variante (mit einem, im Bereich der Museumslok, anliegerseitigem Verlauf um die Museumslok) stellt die Variante dar, welche derzeit Bestandteil der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist.
- Instandhaltungsabstand für die Stadt ist gegeben ca. 1,30m, das Gebüsch vor der Lok muss für die Baufeldfreimachung sowie im Endzustand weichen
- **Lok würde hinter der Lärmschutzwand verschwinden und könnte nicht mehr von der Straße ohne mögliche Einschränkungen gesehen werden.**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

- Für die Instandhaltung der Lok durch die Stadt Freilassing muss **eine separate Diensttür geplant** werden. Zudem müssen hier **Abstimmungen mit der DB geführt werden, um die Instandhaltung durchzuführen**
- Oberleitungsmasten und Abnehmer können an Ort und Stelle belassen werden.
- Die derzeitige Planung sieht eine Gründung auf Rammrohren vor. Die statischen Nachweise im Rahmen der Entwurfsstatik ergaben eine erforderliche Einbindetiefe von 5,0 m. Die Pfähle werden mittels Stahlrohr als Kreisprofil 508mm\*8,8mm hergestellt.
- Um insbesondere die Erschütterungen beim Einbringen der Rammrohre im Bereich der nahegelegenen Museumslok und Bebauung zu begrenzen, kann für diese Bereiche eine Einbringhilfe mittels Vorbohren vorgesehen werden. Es ist **zu prüfen, ob die Museums-Lok aufgrund der möglichen Auflagen der Denkmalschutzbehörde nicht dennoch bauzeitlich versetzt werden muss.**

**Variante Grün:**

- Für die bauliche Umsetzung der Lärmschutzwand muss, insbesondere für das Rammen der Pfahlgründungen, die **Lok temporär umgesetzt werden**, um Baufreiheit zu schaffen
- Der **1m Arbeitsabstand** (für die Instandhaltung der Lok) kann nur gewährleistet werden, wenn die **Lok im Endzustand weiter Richtung Straße versetzt** wird.
- Aufgrund der beengten Situation rückt die Lok, bei Einhaltung des 1m Arbeitsabstandes von der Lärmschutzwand nach Norden, auf ca. 1m Abstand an den Gehweg Rupertusstraße heran.
- Gegenüber der roten Variante werden für den **dauerhaften Versatz zur Straße**, für den **Rückbau des derzeitigen Oberbaus** (auf welchem die Museumslok derzeit steht) und für den **Neubau eines Gleisbettes für die Abstellung der Lok in nach Richtung Straße** verschobener Lage zusätzliche Kosten aufkommen. Weiterhin besteht die Notwendigkeit die **OLA-Anlage rückzubauen**. Dies umfasst nach derzeitigem Kenntnisstand den **Rückbau von 2 Masten, ca. 40 Kettenwerk, Anbauteile und den Rückbau der Fundamente**
- **Lärmschutzwand bahnseitig der Lok** führt dazu, dass das Denkmal den **Bezug zur Bahnanlage verliert**
- **Oberleitungsmasten und Ausleger** müssen **dauerhaft rückgebaut werden**
- **Lärmschutzwand wird hinter der Lok geführt** werden und **kann mit Motiven in die Lärmschutzwand gestalterisch integriert werden**.
- **Keine Abstimmung mit DB für die Instandhaltung der Lok notwendig**. Die Lärmschutzwand **schirmt den Gleisbetrieb ab**.

**Variante Blau:**

Die **blaue Variante ist DB-seitig nicht umsetzbar**, da notwendige Abstände für den Sicherheits- und Arbeitsraums zum im Betrieb befindlichen Abstellgleis 89 nicht eingehalten werden können.

*Ergänzender Hinweis aus der Besprechung: Auf Nachfrage wurde von den Planern der ABS 38 bestätigt, dass eine Verkürzung des Abstellgleis 89 betrieblich nicht in Frage kommt.*

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**zusätzlich mögliche Varianten:**

1. Ausleger und Oberleitungsmasten können erhalten bleiben **und mit der Lok am neuen Standort stehen**
2. Mischung zwischen Rot/ Grün Variante **mit dauerhafter Umverlegung Lok.** Hier kann die Lärmschutzwand von der Straße/ Fußweg abgerückt errichtet werden.

Der Beschluss für eine Variante, kann zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich als Empfehlung des Stadtrats an die DB InfraGO betrachtet werden. Die endgültigen genehmigungsrechtlichen, baulichen und betrieblichen Auflagen für die Umsetzung der ABS 38 werden erst mit einem genehmigten Planfeststellungsverfahren feststehen. Zudem wird die DB InfraGO die Ausführungsplanung und Belange der ausführenden Firmen zur Errichtung der Lärmschutzwand und der vorgeschlagenen Variante zur Museumlok berücksichtigen müssen.

Eine endgültige Entscheidung zum Verbleib oder zur Umsetzung der Museumslok kann also erst zu einem Zeitpunkt getroffen werden, in dem feststeht, wie und wann die ABS 38 umgesetzt werden soll.

**Aus dem Gremium ist man der Ansicht, dass ohnehin nur eine Variante gehe, wenn man zwischen den Zeilen lese. Dies wäre die rote Variante. Es sei jedoch noch zu prüfen, ob eine zusätzliche Variante möglich wäre. Dies wäre, wenn man die Lärmschutzwand hinter dem Masten vorbeiführen würde. Die Wagenbegrenzungslinie würde man einhalten und technisch sei dies auch möglich. Es stelle sich somit für das Gremium die Frage, ob man das wolle. Auch in Hinsicht auf das Lichtraumprofil sowie die betriebstechnischen Abläufe (Sperrung für den Aufenthalt von Betriebspersonal in diesem Bereich) der Bahn sollte dies möglich sein.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass man eine abschließende Aussage zum Standort der Lok von der Bahn erst im Verfahren erhalten werde.**

**Im Gremium wird vorgeschlagen, dass man von der Bahn eine Aussage zur blauen Varianten einholen solle, wenn die Masten entfernt würden. Dies solle von der Bahn geprüft werden.**

**Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag**

**„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Varianten für den Bau einer Lärmschutzwand an der Rupertusstraße im Bereich der Museumslok zur Kenntnis. Die Fraktionen werden aufgefordert, bis zur Informationsveranstaltung am 09. Juli 2025 schriftliche Vorschläge einer präferierten Variante für die Verwaltung vorzulegen.**

**Die Entscheidung für eine Variante, kann zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich als Empfehlung des Stadtrats an die DB InfraGO betrachtet werden. Die endgültigen genehmigungsrechtlichen, baulichen und betrieblichen Auflagen für die Umsetzung der**

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

***ABS 38 werden erst mit einem genehmigten Planfeststellungsverfahren feststehen. Zudem wird die DB InfraGO die Ausführungsplanung und Belange der ausführenden Firmen zur Errichtung der Lärmschutzwand und der vorgeschlagenen Variante zur Museumslok berücksichtigen müssen.***

***Eine endgültige Entscheidung zum Verbleib oder zur Umsetzung der Museumslok kann also erst zu einem Zeitpunkt getroffen werden, in dem feststeht, wie und wann die ABS 38 umgesetzt werden soll.“***

geändert.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Varianten für den Bau einer Lärmschutzwand an der Rupertusstraße im Bereich der Museumslok zur Kenntnis. Die Variante blau wird präferiert unter Kostenbeteiligung der Stadt hinsichtlich des Rückbaus der Oberleitungsmasten. Die DB Infra Go wird um Stellungnahme bis zum 09.07.2025 aufgefordert.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**6. Informationen und Anfragen**

**6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 13.05.2025 – 16.06.2025 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.**

**6.2 Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach dem BayDSchG: Erneuerung der Gleisfeldbeleuchtung im Bereich des Lokschuppens, FInr. 975/3**

Die untere Denkmalschutzbehörde hat die Stadt Freilassing im Rahmen eines eingegangenen Antrags auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

Folgende Projekterläuterung wurde seitens der Deutschen Bahn dem Antrag beigelegt:

*Die Bestandsgleisfeldbeleuchtung im Bahnhof Freilassing ist veraltet und entspricht nicht mehr den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie. Aus diesem Grund soll eine neue Gleisfeldbeleuchtung geplant und erstellt werden. Es ist eine Gleisfeldbeleuchtung mit einer Masthöhe zwischen 10 m und 14 m angedacht. Zur Verträglichkeit der Beleuchtung wird ein Umweltgutachten sowie ein Lichitemissionsgutachten beauftragt. Die Gleisfeldbeleuchtung wird mit einem Dämmerungsschalter mit Astrouhr ein bzw. ausgeschaltet. Das Projekt teilt sich in die Bereiche Gleisharfe und Lokwelt. Im Bereich der Lokwelt müssten ca. 25 Masten für die Beleuchtung aufgestellt werden, je nachdem ob die hohe oder niedrige Gleisfeldbeleuchtung gewählt wird. Dazu müssen Kabelwege für die Versorgung der Masten erstellt werden.*

Ein Plan ist aus der Anlage ersichtlich.

Mit Stellungnahme vom 13.06.2025 wurde der unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass seitens der Stadt Freilassing keine Bedenken gegen die Erneuerung der Gleisfeldbeleuchtung im Bereich der Lokwelt bestehen. Die Maßnahme findet im Bereich des planfestgestellten Bahngeländes statt.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

**6.3 Nachfrage zum Sachstand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfelden Nordwest der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob man von Seiten der Stadt Freilassing in Hinsicht auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfelden Nordwest der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht noch etwas veranlassen müsse.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass man bei der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben habe. Für den nächsten Verfahrensschritt und die damit bestehende Möglichkeit der Stellungnahme sollte man an der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung festhalten. Da die nächste Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses erst nach Ablauf der von der Gemeinde Ainring gesetzten Frist stattfindet, wurde von Seiten der Stadt Freilassing eine Fristverlängerung beantragt. Die Gemeinde Ainring hat der Fristverlängerung nicht zugestimmt. Daher werde man bei der Gemeinde Ainring eine Stellungnahme zur Kenntnisnahme abgeben, vorbehaltlich des Ergebnisses der Behandlung im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss am 15.07.2025.

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

Sitzung Nr. 7  
vom 24. Juni 2025  
- öffentlich -

**Stadtratsmitglied Helminger** stellt sich die Frage, was das Ergebnis einer negativen Stellungnahme durch die Stadt Freilassing sei. Wenn das einzige Ergebnis sei, dass sich dadurch das Verhältnis zur Gemeinde Ainring verschlechtere, stelle sich die Frage, ob es das wert sei. Zudem würden für die Stadt Freilassing dadurch ja auch Kosten entstehen.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

**6.4 Sachstand zum Vorhaben Kaindl**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** erkundigt sich danach, wie die Stadt Salzburg beim Vorhaben Kaindl weiter vorgehen wolle und ob sich diese bei der Stadt Freilassing schon gemeldet habe in Hinsicht darauf, dass sich die Stadt Salzburg im Verfahren an die Stadt Freilassing dranhängen wolle.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass man schon ein erstes Gespräch geführt habe, aber noch kein abschließendes Ergebnis dazu vorliege.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 19:01 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 16.09.2025 genehmigt.

Freilassing, 04.11.2025  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

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