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

Sitzung Nr. 8
vom 15. Juli 2025
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister	Markus Hiebl	

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	bis 16:49 Uhr;
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Daniel Längst	Als Vertretung für Hasenknopf Walter;
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	Als Vertretung für Standl Stefan;

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:
Drechsler Robert, Beutel Daniel, Ahne Stephan, Sura Jennifer, Klinger Christina, Wimmer Helmut, Stephl Andreas, Virella Daniela, Heiss Sebastian, Egger Peter, Gründel Detlef, Zeh Sebastian;

1. Teil
Beginn: 15:00 Uhr
Ende: 15:20 Uhr

2. Teil
Beginn: 15:36 Uhr
Ende: 17:04 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Stephan Ahne
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. Antrag der FWG/Heimatliste-Stadtratsfraktion vom 29.04.2025 auf verkehrsberuhigende Maßnahmen im Aumühlweg (Zufahrt zum Badylon)

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" zur Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetrieben und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

3. 69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG

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

b) Satzungsbeschluss

4. Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln (je 2,80 m x 3,80 m) für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück Fl.Nr. 271/11, Münchner Str. 54, Gemarkung Freilassing

5. Antrag auf Vorbescheid: Anbau eines unbeheizten Wintergartens, Erweiterung der Garage sowie Erweiterung des bestehenden Balkons und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Krankenstation in eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Gemarkung Freilassing, Vinzentiusstraße 56

7. Ortsrecht:

7.1 Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freilassing (Stellplatzsatzung)

7.2 Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung)

8. Informationen und Anfragen

8.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

8.2 Spielplatz am Badylon: Sitzmöglickheiten und Beschattung

8.3 Straßenreinigung in der Hauptstraße durch die Kehrmaschine

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 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:
Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:
JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

1. Antrag der FWG/Heimatliste-Stadtratsfraktion vom 29.04.2025 auf verkehrsberuhigende Maßnahmen im Aumühlweg (Zufahrt zum Badylon)

Die FWG/Heimatliste-Stadtratsfraktion stellte in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 29.04.2025 den Antrag, im Aumühlweg bei der Zufahrt zum Badylon verkehrsberuhigende Maßnahmen zu prüfen. Konkret wird die „Auflösung der Engstelle“, die „Überprüfung und ggf. Versetzung des Fußgängeraus-/-eingangs“ und „Prüfung der Einrichtung eines Drehkreuzes für Fußgänger“ beantragt **(siehe Anlage 1 zu TOP 1)**.
Der Antrag wird im Wesentlichen damit begründet, dass aufgrund des gestiegenen Verkehrsaufkommens, insbesondere durch Ansiedlung des Bauhofs eine problematische Engstelle bei der Zufahrt zum Badylon deutlich werde. Diese Engstelle stelle ein erhebliches Verkehrsrisiko dar, das durch mehrere Fußgängerüberwege, an denen Fußgänger ungebremst und uneinsichtig direkt auf die Fahrbahn gelangen, weiter verschärft werde.

In einem Lokalaugenschein am 07.05.2025 erläuterte Stadtratsmitglied Walter Kinzel im Beisein von Ersten Bürgermeister Markus Hiebl sowie dem Sachgebiet Tiefbau, der Bäderverwaltung und dem Ordnungsamt den Antrag. Dabei wurden vor allem folgende Aussagen des Antrags erörtert:

- Mit der beschriebenen „problematischen Engstelle (bei der Zufahrt zum Badylon)“ ist der Streckenteil des Aumühlwegs in Höhe der südlichen Zufahrt zum Klärwerk

(= Zufahrt zum Anwesen 12) gemeint **(siehe Anlagen 2 und 3 zu TOP 1)**. Hier sollte die Straßenplanung überprüft werden.

- Mit dem Begriff „Fußgängerüberwege“ sind die Stellen gemeint, an denen (vornehmlich Kinder) an „ungesicherten“ Zugängen des Freizeitgeländes den Aumühlweg überqueren, um beispielsweise einen auf die Fahrbahn rollenden Ball zurückzuholen **(siehe Anlage 2 und 4 zu TOP 1)**. Hier sollte geprüft werden, ob es gegebenenfalls zweckmäßig wäre, einzelne Zugänge zu verlegen beziehungsweise ganz zu schließen.
- Die Installierung eines „Drehkreuzes“ soll beim Zugang zur „Mutter-Kind-Gruppe“ geprüft werden **(siehe Anlage 2 und 5 zu TOP 1)**.
- Möglicherweise wäre ein alternativer Zugang etwa in Höhe des „kleinen Fußballplatzes“ denkbar **(siehe Anlage 2 und 6 zu TOP 1)**.

Zu diesen Punkten liegt eine (straßenbauliche) Stellungnahme des Sachgebiets „Tiefbau“ vor **(siehe Anlage 7 zu TOP 1)**.

Die Polizeiinspektion Freilassing kommt bei der Prüfung der verkehrsrechtlichen Situation im Aumühlweg zu dem Ergebnis, dass ab der Einmündung zu den Anwesen 6 bis 10 in nordöstliche Richtung bis zur Einmündung des Prielwegs (vgl. Anlage 2 ➔ „Einmündung zu den Anwesen 6 bis 10“) eine Tempo 30-Einzelbeschilderung in Betracht komme.
Die Einzelheiten dazu ergeben sich aus **Anlage 8 zu TOP 1**.

Das Ordnungsamt bewertet die Stellungnahme der Polizei wie folgt:

Bei einer **Tempo 30-Einzelbeschilderung**, die **gegebenenfalls hinter einer Kreuzung oder Einmündung zu wiederholen ist** (Rn 5 Satz 1 VwV-StVO zu den Zeichen 274, 276, 277.1), müssen **bestimmte Voraussetzungen** vorliegen, nämlich auszugsweise:

- Gründe der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs (§ 45 Abs. 1 Satz 1 StVO) oder
- zum Schutz vor Lärm oder Abgasen (§ 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO) oder
- im unmittelbaren Bereich von einer Straße muss ein Spielplatz, ein Kindergarten oder eine Schule usw. liegen (§ 45 Abs. 9 Satz 4 Nr. 6 StVO).

Nicht zwingend gilt hier rechts vor links, eine Tempo 30-Einzelbeschilderung ist also **auch auf einer Vorfahrtstraße wie dem Aumühlweg nicht ausgeschlossen**.

Dagegen werden **Tempo 30-Zonen** in Wohnquartieren und in Bereichen mit hoher Fußgänger- und Fahrradverkehrsdichte angeordnet (§ 39 Abs. 1a, § 45 Abs. 1c Satz 1 Alternative StVO), weitere Voraussetzungen sind hierzu nicht normiert. **Diese Bereiche werden lediglich an ihrem Anfang und Ende beschildert.**
Davon wurde in Freilassing bereits vor geraumer Zeit vielfach Gebrauch gemacht; neben den dementsprechend beschilderten Wohngebieten zudem auch in der Innenstadt in der Lindenstraße und den Seitenstraßen zur Hauptstraße/Fußgängerzone.
Vorfahrtstraßen sind in Tempo 30-Zonen nicht vorgesehen (§ 45 Abs. 1c Satz 2 StVO), **in diesen Bereichen gilt also rechts vor links** (§ 8 Abs. 1 StVO).

Daraus folgt im Hinblick auf den vorliegenden Antrag:
Der Aumühlweg ist als Vorfahrtstraße beschildert, weil es sinnvoll ist, den Verkehr hier zu bevorrechtigen, nachdem dieser im Verhältnis zu den einmündenden Seitenstraßen eine

höhere Verkehrsbedeutung aufweist (Aumühlweg: Vor allem Durchgangsverkehr in Richtung Badylon-Parkplätze und neuerdings zum Bauhof und zurück). Im nordöstlichen Teil des Aumühlwegs ab der Zufahrt zu den Anwesen 6 bis 10 und von dort bis zur Einmündung des Prielwegs liegen im straßenverkehrsrechtlichen Sinne „Spielplätze“ an, nämlich der Skaterplatz und der „kleine Fußballplatz“ (Tartan-Ballsportanlage). **Somit ist auf dieser Strecke eine Tempo 30-Einzelbeschilderung verkehrsrechtlich darstellbar** (möglicherweise mit tageszeitlicher Beschränkung: z. B. 8 – 20 h). Im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung wäre zu prüfen, ob hier durch die Kommunale Verkehrsüberwachung die Einrichtung einer Geschwindigkeits-Messstelle möglich wäre. Neben dem „Badylon“ als Sport- und Freizeitgelände sind entlang des Aumühlwegs bekanntlich insbesondere der Bauhof und die Kläranlage angesiedelt, so dass der anliegende Bereich nicht hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt wird. **Der für eine Tempo 30-Zonenbeschilderung notwendige Wohnquartiers-Charakter liegt damit hier nicht vor.** Deswegen geht die Stellungnahme der Polizei im vorliegenden Fall davon aus, dass im Aumühlweg zwar im nordöstlichen Teil eine Tempo 30-Einzelbeschilderung zulässig ist; mangels Spielplätze oder sonstiger „StVO-kritischer“ Infrastruktur nicht dagegen im südlichen Abschnitt des Aumühlwegs bis zur Zufahrt zu den Anwesen 6 bis 10 sowie im Prielweg.

Aus dem Gremium wird die Meinung vertreten, dass die Öffnung im Badylon-Zaun in der Kurve baldmöglichst geschlossen werden sollte, da dies auch mit Tempo 30 noch sehr gefährlich sei.

Im Ausschuss ist man der Meinung, dass keine zeitliche Begrenzung des Tempo 30 vorgenommen werden sollte, da im Sommer das Badylongelände auch abends noch länger genutzt werde.

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag

„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, im Aumühlweg ab der Zufahrt zu den Anwesen 6 bis 10 in nordöstliche Richtung bis zur Einmündung des Prielwegs eine Tempo 30-Einzelbeschilderung (mit tageszeitlicher Beschränkung, z. B. 8 – 20 h?) anzuordnen. Die Einrichtung einer Geschwindigkeits-Messstelle durch die Kommunale Verkehrsüberwachung ist zu prüfen.“

geändert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, im Aumühlweg ab der Zufahrt zu den Anwesen 6 bis 10 in nordöstliche Richtung bis zur Einmündung des Prielwegs eine Tempo 30-Einzelbeschilderung anzuordnen. Die Einrichtung einer Geschwindigkeits-Messstelle durch die Kommunale Verkehrsüberwachung ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" zur Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetrieben und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Ainring legt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan im Zeitraum vom 11. Juni 2025 bis einschließlich 14. Juli 2025 öffentlich aus und beteiligt die Stadt Freilassing nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Freilassing hat fristgerecht eine Verlängerung der Abgabefrist für die Stellungnahme beantragt. Da diese ***nicht*** gewährt wurde, wurde die nachfolgende Stellungnahme vorab – vorbehaltlich des Beschlusses, der heute im Gremium des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 15.07.2025 gefasst werden soll – an die Gemeinde Ainring übermittelt.

Wie die Gemeinde Ainring mit der Stellungnahme der Stadt Freilassing im Abwägungsprozess nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umgegangen ist, findet sich in der **Anlage 6 zu TOP 2**.

Im Ergebnis zur Abwägung der Gemeinde Ainring **(siehe Anlage 6 zum TOP 2)** empfiehlt die Verwaltung, die bisherige städtische Stellungnahme vollumfänglich aufrecht zu erhalten und um wenige Punkte zu ergänzen, die aus zwischenzeitlich neu eingetretenen Gegebenheiten resultieren. Diese Ergänzungen werden nachfolgend farbig gekennzeichnet.

Stellungnahme:

„Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ wird nun im Rahmen des laufenden Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt, obwohl dem Verfahren kein erforderlicher Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt.

Die Gemeinde Ainring betreibt ein Bebauungsplanverfahren mit der Ziel- und Zweckbestimmung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes bestehend aus einem Edeka-Supermarkt mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche (VK), einem Aldi-Discountmarkt mit rd. 1.100 m² VK und einem dm-Drogeriefachmarkt mit rd. 799 m² VK im Ortsteil Mitterfelden **(siehe Anlage 1 und 2 zu TOP 2)**. Zusammen mit dem am Standort

bereits vorhandenen Penny Discountmarkt mit einer Größe von rd. 799 m² VK soll damit eine faktische Einzelhandelsagglomeration mit 4.400 m² Verkaufsfläche entstehen.

Das baurechtlich erforderliche und von der Verwaltung gewünschte Gutachten des Büro CIMA München, mit dem auch die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing untersucht wurden, liegt nun mit Datum vom 22.05.2024 mit einer Ergänzung im Rahmen der o.g. Anhörung vor **(siehe Anlagen 3 und 4 zu TOP 2)**.

Nach Auswertung dieser Auswirkungsuntersuchung durch Verwaltung unter Zuhilfenahme einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella, Lörrach vom 13.05.2025 **(siehe Anlage 7 zu TOP 2)**, hält die Verwaltung ihre bereits im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vom 06.02.2024 zum Ausdruck gebrachte Auffassung aufrecht, dass

- mit dem Ainringer Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Freilassing, insbesondere auf den „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“
- und den Verkehr zu erwarten sind und
- das Vorhaben deshalb im Ergebnis auch raumordnerisch unzulässig ist.

Begründung:
Es besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus besteht das interkommunale Abstimmungsgebot und die Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf Planungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Demnach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind ferner bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Raumordnerische Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring

Die raumordnerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (ab 800 m² Verkaufsfläche) erfolgt in Bayern nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020, dort nach den unter Punkt 5.3 genannten, im Wesentlichen drei Kriterien.

„5.3.1 Lage im Raum (Z)
Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig:

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn:

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Nach telefonischer Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Landes- und Regionalplanung am 25.01.2024, wurde die seinerzeit in der Presse beschriebene raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben in Ainring grundsätzlich bestätigt und hinsichtlich der vorgenannten drei Voraussetzungen wie folgt begründet:

Zu 5.3.1. Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):

Die Einhaltung dieser landesplanerischen Voraussetzung wird so begründet, als es im benachbarten Stadtgebiet Freilassing die jeweiligen Märkte „Edeka“, „Aldi“ und „dm (oder einen anderen Drogeriemarkt)“ bereits gibt und deshalb davon auszugehen sei, dass aufgrund dieser Angebote nicht von Freilassing nach Mitterfelden gefahren werde, um in denselben Märkten dort einzukaufen – insofern gehe man von keiner Kaufkraftumverteilung von Freilassing nach Ainring aus.

In der Konsequenz heißt dies, dass jeder neue Markt in der jeweiligen Größenordnung der Verkaufsfläche von der Regierung von Oberbayern einzeln betrachtet und bewertet wurde, nicht aber die mögliche Umsatzverteilung aufgrund einer Magnetwirkung der entstehenden Einzelhandelsagglomeration.

Die Regierung von Oberbayern geht bei dieser Betrachtung offenbar von einem „Systemwettbewerb“ aus, das heißt, sie unterstellt, dass von einem Vorhaben vorrangig gleiche bzw. ähnliche Betriebstypen betroffen werden. Ein solcher "Systemwettbewerb" ist u.E. fragwürdig. Gäbe es vorrangig betriebstypenbezogenen Wettbewerb, gäbe es heute mit hoher Wahrscheinlichkeit z.B. noch "Tante-Emma-Läden". Tatsächlich aber zeigen beispielsweise die Entwicklungen im Lebensmittelhandel, dass sich die Marktanteile im Lauf der Zeit deutlich verschoben haben: Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreichten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% in etwa verdoppelt werden und erreicht aktuell (2023) mit gut 46% den höchsten Marktanteil seit 1991. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%). Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.

Mit der Zugrundelegung eines Systemwettbewerbs bei der Einordnung großflächiger Einzelhandelszentren kommt die Landesplanung somit regelmäßig zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um eine landesplanerisch zu bewertende Einzelhandelsagglomeration handelt. Im Ergebnis entfällt damit der landesplanerische Schutz der Freilassinger Innenstadt.

<u>Fazit der Verwaltung zu 5.3.1 Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):</u>

Die zentralörtliche Gliederung, d.h. die den Gemeinden Ainring und der Stadt Freilassing landesplanerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Schutz gestellt. Der Gemeinde Ainring kommt die vorgesehene Größenordnung großflächigen Einzelhandels als landesplanerisch ausgewiesener „Verdichtungsraum“ mit rd. 4.400 m² zentrenrelevanten Verkaufsfläche nicht zu, da sie über eine Nahversorgungsfunktion der Gemeinde deutlich hinausgeht und hierdurch negative raumordnerische und städtebauliche Folgen für das Oberzentrum Freilassing zu erwarten

sind. Ein Abweichen von der zentralörtlichen Einordnung hat besonders dann Relevanz, wenn Umsatzverteilungen gemäß Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen (Z) zu erwarten sind. Dies gilt für die raumordnerischen Folgen und städtebaulichen Folgen gleichermaßen.

Das Vorhaben ist geeignet, die der Stadt Freilassing zugewiesene oberzentrale Versorgungsfunktion zu schwächen. Dies gilt sowohl für die als zentralen Versorgungsbereich ausgewiesenen Freilassinger Innenstadt als auch für den „GLOBUS-Markt“ der aufgrund auch seiner Sortimentsstruktur eine teilweise oberzentrale Versorgung der überörtlichen Bedarfsdeckung wahrnimmt.

Mit der frühzeitigen Zusage vom Ziel 5.3.1 (zentralörtliche Gliederung) abzuweichen – ohne das Abwarten des Prüfergebnisses möglicher Umsatzverteilungen – hat sich die Raumordnungsbehörde nach Auffassung der Verwaltung über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt. Die Raumordnungsbehörde sollte deshalb nun, nachdem eine Auswirkungsuntersuchung der CIMA vorliegt, gebeten werden, **diese Prüfung nachzuholen**.
Demnach liegen die Kaufkraftziffern mit dem CIMA Gutachten vom 22.05.2024 nun zwar vor, ihr methodisches Zustandekommen ist entsprechend der Stellungnahme vom Büro Dr. Acocella vom 13.05.2025 allerdings in relevanten Teilen in Frage zu stellen.

Mit der Einordnung des Vorhabens durch die Regierung von Oberbayern als „Nicht-Agglomeration“ entsprechend 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm, die mit einer Lebensmittelagglomeration verbundene Magnetwirkung über die Nahversorgung hinaus sowie die damit einhergehende „Nicht-Überprüfung“ potenzieller raumordnerischer Auswirkungen, hat sich die Raumordnungsbehörde ebenfalls über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich beim Ainringer Vorhaben um eine „Agglomeration des großflächigen Einzelhandels“ ohne Interpretationsspielraum. Auch diese Auffassung wird durch die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 bestätigt.

Zu 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Der vorgesehene Standort wird von der Raumordnungsbehörde als integrierte Lage angesehen, da er in einem Radius von nicht mehr als 500 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt liegt.

Tatsächlich handelt es sich wohl um eine „teilintegrierte Lage“ am Rande des Siedlungskörpers von Mitterfelden, angrenzend nicht an Wohngebiete, sondern an gewerbliche Nutzungen. Insofern ist auch die Einordnung des Standorts in die Voraussetzungen des nach 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms nicht von vornherein zu bejahen, sondern würde einer genaueren Betrachtung bedürfen, zumal der bisherige Einzelhandelsstandort (Edeka) wegen der gewünschten Verlagerung baurechtlich aufzuheben ist.

Fazit der Verwaltung zu 5.3.2 Lage im Raum (Z):

Die Einordnung der Lage des Einzelhandels innerhalb der Gemeinde Ainring sowie die Frage, ob es sich beim neuen „Einzelhandelszentrum“ in Ainring um eine integrierte Lage handelt, ist nicht drittschützend und für die Stadt Freilassing nicht relevant.

Städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring

Auswirkungen auf Einzelhandel und den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Zur Bewertung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Ainringer Vorhabens auf die Stadt Freilassing wird auf die als Anlage beigefügte gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 verwiesen.

Besonders problematisch sind demnach die tatsächlich zu erwartenden Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing im Drogeriebereich [Anmerkung zu Tab. 11, S. 43: Der gesamte Planumsatz mit Drogeriewaren wird dort mit 4,3 statt mit 4,1 Mio. € angegeben; die Umverteilungen addieren sich hingegen auf die nach CIMA zu erwartenden 4,1 Mio. €.]

Nach den CIMA-Berechnungen sollen die Umverteilungen gegen die gesamte Innenstadt von Freilassing rd. 8 % erreichen (Tab. 11). Nach den Ausführungen der Expertise vom Büro Dr. Acocella ist dabei davon auszugehen, dass die beiden Drogeriemärkte Müller und Rossmann in der Freilassinger Innenstadt am stärksten von Umverteilungen getroffen werden: Für diese ist selbst nach den CIMA-Berechnungen von Umverteilungen von deutlich über 10 % auszugehen.

Da insbesondere der von CIMA für den Drogeriemarkt auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes abgeleitete Planumsatz deutlich zu niedrig erscheint (vgl. Ausführungen Dr. Acocella zu "Flächenleistungen"), ist allerdings ohnehin schon im Durchschnitt von Umverteilungen von mehr als 10 % auszugehen. Die Märkte Müller und Rossmann würden in deutlich höherem Maß getroffen.

Angesichts der Bedeutung von Müller und Rossmann für die Freilassinger Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10 % liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer Auswirkungen nicht relativiert werden. Die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Innenstadt Freilassing wird durch das Vorhaben in Ainring wesentlich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegt nun die Verkehrsuntersuchung **(siehe Anlage 5 zu TOP 2)** vor.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens bitten wir weiterhin um Prüfungen zu folgenden Aspekten:

Unfallhäufungsstelle Kreisverkehr B 304 / Traunsteiner Straße: Das Staatliche Bauamt Traunstein hat in seinen jüngsten Stellungnahmen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der bestehende Kreisverkehr an der B 304 / Traunsteiner Straße als Unfallhäufungsstelle klassifiziert wurde. Wir bitten daher um eine vertiefte Analyse dieses Verkehrsknotens. Eine dauerhaft leistungsfähige und sichere Funktionalität des Verkehrsknotens ist nachzuweisen und zu gewährleisten.

Zusätzliche Belastung Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße
Es ist davon auszugehen, dass auch der Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße von den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein wird.

Belastung der Zu- und Abfahrt über die B 20
In direkter Folge ist auch die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt von der B 304 auf die B 20 zu überprüfen und nachzuweisen.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte im Verkehrsgutachten.

Unsere Stellungnahme zum Verkehr halten wir aufrecht, da in dem nun vorgelegten Verkehrsgutachten die von der Stadt Freilassing geforderten Verkehrsknotenpunkte nach wie vor nicht betrachtet wurden.“

Fazit:
Die Verwaltung empfiehlt, die im Rahmen der Anhörung der Gemeinde Ainring nach § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzt um die vorstehenden genannten farbig gekennzeichneten Punkte in dem jetzigen Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

Die Stadt Freilassing ist nach Auffassung der Verwaltung gefordert, ihren innerstädtischen Einzelhandel zu schützen. Ziel dabei muss es sein, die Ansiedlung eines Drogeriemarkts innerhalb der vorgesehenen Einzelhandelsagglomeration in Ainring zu vermeiden, weil dieser nachweislich negative städtebauliche Auswirkungen auf die Freilassinger Innenstadt haben würde.

Stadtratsmitglied Helminger stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf Herstellung der Nicht-Öffentlichkeit.

Erster Bürgermeister Hiebl lässt das Gremium zur Herstellung der Nicht-Öffentlichkeit abstimmen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt zur weiteren Beratung die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

JA	**9 Stimmen**
NEIN	**2 Stimmen**

Zu diesem Punkt wurde von 15:20 Uhr bis 15:36 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt.

Aufgrund der Diskussion wurde der 2. Punkt des ursprünglichen Beschlussvorschlags

„2. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung, einen Fachanwalt zu beauftragen, damit dieser ggf. kurzfristig auf bestimmte Ereignisse reagieren kann. Die Entscheidung über eine Klage gegen das Ainringer Einzelhandelsvorhaben behält sich der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss weiterhin vor.“

geändert.

Beschluss:

1. **Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung die Stellungnahme entsprechend dieser Vorlage und der als Anlage beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 gegenüber der Gemeinde Ainring im Zuge der Anhörung der Gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie gegenüber der Regierung von Oberbayern mit Hinweis auf das laufende Verfahren abzugeben.**

Abstimmungsergebnis:

JA	**4 Stimmen**
NEIN	**7 Stimmen**

Abstimmungsbemerkung:
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

1. **Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung, einen Fachanwalt zu beauftragen, damit dieser ggf. kurzfristig auf bestimmte Ereignisse reagieren kann.**

Abstimmungsergebnis:

JA	**3 Stimmen**
NEIN	**8 Stimmen**

Abstimmungsbemerkung:
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

3.	**69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG** **a) Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB** **b) Satzungsbeschluss**

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

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

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

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

Im Rahmen der Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Die Abwägung der Stellungnahmen ergab Änderungen, die eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig gemacht haben.

Der geänderte Entwurf wurde somit in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses am **25.03.2025** mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2025 gebilligt und lag erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **16.04.2025** bis einschließlich **23.05.2025** im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

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

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge gemacht **(siehe Anlage 1 zu TOP 3)**.

Dem Sachverhalt sind die weiteren **Anlagen 2-9 zu TOP 3** beigefügt.

Beschlussvorschlag:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt die Abwägung wie in der als Anlage (Anlage 1 Abwägungstabelle, Abwägungsvorschlag 1-14) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen.

b) Satzungsbeschluss

Beschluss:
a)
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt die Abwägung wie in der als Anlage (Anlage 1 Abwägungstabelle, Abwägungsvorschlag 1-14) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:
b)
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz – Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG" mit Begründung und textlichen Festsetzungen in der überarbeiteten Fassung vom 02.06.2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 15. Juli 2025 mit der Maßgabe als Satzung, dass die beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan wie dargestellt übernommen werden. Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung und Ausfertigung beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln (je 2,80 m x 3,80 m) für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück Fl.Nr. 271/11, Münchner Str. 54, Gemarkung Freilassing

Stadtratsmitglied Längst verlässt um 15:59 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln für die wechselnde Produktwerbung **(siehe Anlagen 1 bis 5 zu TOP 4)**.

Stellungnahme der Bauverwaltung:
Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Münchener Straße“ in der Fassung der 7. Änderung **(siehe Anlage 6 und 7 zu TOP 4 - Bebauungsplan)**.
Nachdem die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist nach den Vorgaben des § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB vorzunehmen.

Bei Werbetafeln handelt es sich um eigenständige Gewerbebetriebe.
Die vorgesehenen Werbetafeln sind baugenehmigungspflichtig, da sie die Voraussetzungen verfahrensfreier Werbeanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO) nicht erfüllen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks lässt sich einem faktischen Mischgebiet, § 6 BauNVO, zuordnen. In einem Mischgebiet sind Werbetafeln grundsätzlich zulässig, wenn sie nicht störend wirken und der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen.

Das geplante Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Die Werbetafeln sollen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie errichtet werden. Es liegt dazu ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Aus Sicht der Bauverwaltung sind mit der Überschreitung der Baulinie die Grundzüge der Planung berührt.

Da die Werbetafeln nicht mit einem spezifischen Gewerbebetrieb in Verbindung stehen, sondern als Werbefläche für wechselnde Produktwerbung dienen sollen, ist das geplante Vorhaben aus Sicht der Verwaltung als störend anzusehen. Zudem sollen die Werbetafeln außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie errichtet werden. Mit einer Höhe von 4 m handelt es sich daher nicht mehr um eine geringfügige Befreiung.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für die geplanten Werbetafeln nicht erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung (mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 09.05.2025) zur Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln in der Fassung vom 14.05.2025 das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Abstimmungsergebnis:

JA	**10 Stimmen**
NEIN	**0 Stimmen**

5. Antrag auf Vorbescheid: Anbau eines unbeheizten Wintergartens, Erweiterung der Garage sowie Erweiterung des bestehenden Balkons und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a

Stadtratsmitglied Ehrmann verlässt um 16.11 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Vorbescheid zugrunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Anbau eines unbeheizten Wintergartens, die Erweiterung der Garage sowie die Erweiterung des bestehenden Balkons und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a.

Aus den Anlagen sind folgende Pläne zu entnehmen:

- Gezeichneter Lageplan **(siehe Anlage 1 zu TOP 5)**
- Grundrissplan Erdgeschoss **(siehe Anlage 2 zu TOP 5)**
- Schnitte AA und BB **(siehe Anlagen 3 und 4 zu TOP 5)**
- Schnitt Garage **(siehe Anlage 5 zu TOP 5)**

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens sollen nachfolgende Fragen behandelt bzw. beantwortet werden:

1. Ist der Wintergartenanbau, wie im Plan dargestellt, zulässig?
2. Ist die Garagenerweiterung, wie im Plan dargestellt, zulässig also mit einer Grenzlänge von 9m?
3. Ist die Balkonverlängerung, wie im Plan dargestellt, zulässig?

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salzstraße Süd“ in der Ursprungsfassung sowie in den Fassungen der 7.

und 23. Bebauungsplanänderung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben ist zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist.

Wintergartenanbau – Anträge auf Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ:
Der Anbau des Wintergartens überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 2,00 m bzw. 3,00 m in der Tiefe über die Gesamtbreite des vorhandenen Hauptgebäudes. Dem Antrag auf Befreiung kann aus Sicht der Bauverwaltung nicht entsprochen werden, da es sich um keine geringfügige Überschreitung handelt und die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine GRZ von 0,154 sowie eine GFZ von 0,308 fest. Gemäß vorliegender Berechnung liegt für das geplante Vorhaben die GRZ bei 0,207 und die GFZ bei 0,55. Auch hier handelt es sich um keine geringfügigen Überschreitungen, weshalb dem Befreiungsantrag nach Ansicht der Bauverwaltung nicht entsprochen werden kann. Des Weiteren sind die Grundzüge der Planung berührt.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Bauverwaltung die Frage Nr. 1 des Vorbescheides zu verneinen.

Garagenerweiterung – Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze:
Die Garagenerweiterung überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 3,50 m in der Tiefe über die Gesamtbreite der vorhandenen Garage. Gemäß dem Bebauungsplan „Salzstraße Süd“ in der Fassung der 23. Bebauungsplanänderung sind überdachte PKW-Stellplätze auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Nach Ansicht der Bauverwaltung kann eine Garage einem überdachten PKW-Stellplatz gleichgesetzt werden, weshalb dem Befreiungsantrag entsprochen werden kann.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BauBO) sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig. Die geplante Garage überschreitet weder die Mittlere Wandhöhe von 3 m noch die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann die Frage Nr. 2 des Vorbescheides bejaht werden.

Balkonverlängerung:
Der Balkon überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 1,50 m in der Tiefe. Es handelt sich um eine untergeordnete bauliche Anlage, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Überschreitung kann mit einer Breite von 1,50 m als geringfügig angesehen werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann die Frage Nr. 3 des Vorbescheides bejaht werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Bauverwaltung in Bezug auf die Frag Nr. 1 verweigert werden soll und in Bezug auf die Fragen Nr. 2 und 3 erteilt werden kann.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass man im Nachgang mit dem Bauwerber über Möglichkeiten zum Bauvorhaben sprechen werde.

Aus dem Gremium wird angemerkt, dass man bei Schaffung einer zweiten Wohneinheit auch den Stellplatznachweis im Blick haben müsse.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 06.06.2025 mit Beteiligung seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 25.06.2025 zum Anbau eines unbeheizten Wintergartens, die Erweiterung der Garage sowie die Erweiterung des bestehenden Balkons und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a, das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Frage Nr. 1 (Wintergartenanbau) zu verweigern und der Fragen Nr. 2 (Garagenerweiterung) und 3 (Balkonvergrößerung) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	**8 Stimmen**
NEIN	**1 Stimmen**

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Krankenstation in eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Gemarkung Freilassing, Vinzentiusstraße 56

Stadtratsmitglied Ehrmann kehrt um 16.14 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zugrundeliegenden Planung durch Frau Virella.

Der Antragsteller beabsichtigt im Gebäude der ehemaligen Kreisklinik in Freilassing die Nutzungsänderung der Krankenstation im 1. OG für eine betreute Wohngruppe für 12 Menschen mit Behinderung **(siehe Anlagen 1-5 zu TOP 6)**.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Das Baugrundstück Vinzentiusstr. 56 befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ mit einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 27.05.2025 um ein weiteres Jahr verlängert.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 14 Abs. 2 BauGB: Von der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde zusammen mit der Gemeinde.

Von einer Veränderungssperre können betroffen sein:

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs,
- Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten,
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ angestrebt:

- Erhalt, Fortführung und Ausbau der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für Gesundheits-, Kranken- und Altenversorgung in Freilassing
- Bestandssicherung und Ausbau der lokalen, zentrumsassoziierten fachärztlichen Versorgungsstruktur in Freilassing
- Bestandssicherung und Schaffung von Ausbaumöglichkeiten der Psychiatrischen Versorgungsstrukturen im südostbayerischen Raum
- Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung des Standorts Freilassing in Sachen Fach- und Hausärzteversorgung für die Mitversorgungseffekte in der Region (Mittelbereich für Fridolfing, Kirchanschöring, Laufen, Saaldorf-Surheim, Teisendorf und Ainring mit ca. 57.360 zu versorgenden Hausarztpatient:innen)
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im ambulanten Bereich der niedergelassenen Ärzte für den Wirtschafts- und Bildungsstandort Freilassing und den Verdichtungsraum in der Kernregion Salzburg
- Schaffung der Möglichkeiten für eine medizinische Qualitätssicherung von zukünftigen Betriebs- und Versorgungsstrukturen von Haus- und Fachärztliche Praxen
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen im Rahmen von Neu-, Umbau-, oder Erweiterungsbauten
- Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- Unterstützung und Sicherung der vorhandenen Notarztversorgung im Rot-Kreuz-Haus
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Schaffung von Obergrenzen zu Grundflächen, Geschossfläche und Höhen der baulichen Anlagen

Die vorgesehene Nutzungsänderung im 1. OG des Gebäudes widerspricht aus Sicht der Bauverwaltung und der Stabstelle Stadtplanung nicht der Zielsetzung der Planung. Es handelt sich hierbei um eine Einrichtung, die der Gesundheitsversorgung dient.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die geänderte Nutzung kann nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Im Gremium wird festgehalten, dass es ja auch Planungen von Seiten des Landkreises zur Ansiedlung einer Kinder- und Jugendpsychiatrie gegeben habe. Es stelle sich die Frage, ob es hierzu weitere Erkenntnisse von Seiten des Landkreises gebe.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass nach seinem Kenntnisstand eine Kinder- und Jugendpsychiatrie nicht kommen werde.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung (mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 17.06.2025) zur Nutzungsänderung einer Krankenstation in eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung in der Fassung vom 24.06.2025 auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Vinzentiusstr. 56, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	**10 Stimmen**
NEIN	**0 Stimmen**

7. Ortsrecht:

7.1 Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freilassing (Stellplatzsatzung)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschloss in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung für die nächste Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 15.07.2025 zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Folgende Änderungen sind gemäß Beschlussfassung vom 24.06.2025 berücksichtigt worden:

- Die bisherigen Regelungen zu den Fahrradabstellplätzten 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.

Die Verwaltung schlägt vor, den als **Anlage 4 zu TOP 7.1** beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung als Satzung zu beschließen.

Dem Sachvortrag sind die weiteren **Anlagen 1-3 und 5 zu TOP 7.1** beigefügt.

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag

„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung als Satzung.“

geändert.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	**8 Stimmen**
NEIN	**2 Stimmen**

7.2 Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung)

Stadtratsmitglied Helminger verlässt um 16:49 Uhr die Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Längst kehrt um 16.54 Uhr zur Sitzung zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschloss in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Geltung einer Spielplatzsatzung im Stadtgebiet Freilassing zur Beschlussvorlage

vorzubereiten. Die Faktoren des Ablösebetrags werden von den Fraktionen bis zum 04.07.2025 der Verwaltung vorgelegt.

Folgende Stellungnahme der Fraktion „Pro Freilassing“ ging am 02.07.2025 ein:

Wie am 24.06.2025 (7. Sitzung BUEA) besprochen, nachstehend unsere kurze Stellungnahme zur Spielplatzablösung:

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch durch Kostenübernahme in einem Ablösungsvertrag erfüllt werden, soweit ein Anlegen auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht möglich ist.

(2) Der Ablösungsvertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Freilassing schriftlich abzuschließen. Der Abschluss des Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt Freilassing.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen; bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben ist er vor Baubeginn abzuschließen.

(4) Der Ablösebetrag beträgt 15.000,00 € für einen Kinderspielplatz von 60 qm plus je 250,00 € für jeden weiteren qm.

(5) Wird die erforderliche Größe der Kinderspielplatzfläche auf dem Grundstück unterschritten, besteht für die Restfläche die Möglichkeit der Teilablösung. Der Teilablösebetrag wird dabei anteilig nach Abs. 4 berechnet.

(6) Der Ablösebetrag ist für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Zu (1):
Gemäß der Mustersatzung des Bayerischen Städtetags und des Satzungsentwurfs der Stadt Freilassing hat der Bauherr keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden kann. Der Abschluss eines Vertrages liegt im Ermessen der Stadt Freilassing.

Die vorgeschlagene Formulierung enthält ein Ermessen dahingehend, dass ein Spielplatz abgelöst werden kann, wenn das Anlegen eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht möglich ist. Das Vorlegen eines „Nachweises“ für eine solche Unmöglichkeit wird Schwierigkeiten mit sich bringen. In der Theorie ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes durch beispielsweise einer Reduzierung des Bauvorhabens stets möglich. Ein erhöhtes Konfliktpotenzial ist gegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, die im Satzungsentwurf enthaltene Formulierung beizubehalten. Hiernach liegt die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages im Ermessen der Stadt Freilassing. Einen Anspruch auf einen Vertragsabschluss hat der Bauherr allerdings nicht.

Zu (2):
Diese Formulierung ist im Satzungsentwurf bereits vorhanden (siehe § 4 Abs. 2 Sätze 3 und 4 des Satzungsentwurfs).

Zu (3):
Diese Formulierung ist im Satzungsentwurf bereits vorhanden (siehe § 4 Abs. 2 Sätze 1 und 2 des Satzungsentwurfs).

Zu (4):
Diese Formulierung eines pauschalen Betrags ist grundsätzlicher Weise nicht möglich. Da der Betrag jedoch niedriger als der kalkulierte Betrag ist, kann man davon ausgehen, dass in einem gerichtlichen Verfahren die Klage zurückgenommen wird. Sollte jedoch ein Gericht die Satzung aufheben und rückwirkend eine neue Satzung erlassen werden mit den dann höheren kalkulierten Gebühren, müsste bei allen bis dahin abgeschlossenen Ablöseverträge der höhere Betrag nacherhoben werden. Die Verwaltung rät daher davon ab.

Zu (5):
Hinsichtlich einer Teilablösung enthält der Satzungsentwurf keine expliziten Regelungen. Allerdings schließt die Ausübung des Ermessens der Stadt Freilassing die Möglichkeit einer Teilablösung mit ein.

Zu (6):
Nach Ansicht der Bauverwaltung ist die Aufnahme dieser Formulierung nicht notwendig, da die Zweckbindung der Einnahmen gesetzlich geregelt und für alle Gemeinden/Städte verpflichtend ist.

<u>Folgende Stellungnahme der Fraktion „DIE GRÜNEN/Bündnis 90 und Bürgerliste“ ging am 07.07.2025 ein:</u>

Die Bauausschuss-Mitglieder von DIE GRÜNEN / Bündnis 90 und Bürgerliste schlagen hinsichtlich Spielplatzsatzung Folgendes vor:

Die Berechnung der Ablöse für nicht errichtete Spielplätze kann aus unserer Sicht, sofern dies von der Verwaltung als rechtlich zulässig eingeschätzt wird, sich wie folgt zusammensetzen:
***Wert des Grundstücks**: in etwa 25-50% des Wertes nach Bodenrichtwert -bei einem Mittelwert des Richtwertes in Freilassing von ca. 650,00 E wären das ca. 160,00 – 325,00 €*

*Zuzüglich **Herstellungskosten** (Betrag in etwa 90,00 – 110,00 €) – natürlich unter Bezug auf den bisher angesetzten Wert (siehe alte Satzung)*
***Unterhaltskosten:** hier können wir uns einen Wert von ca. 200,00 € vorstellen, der sich ableiten müsste aus den mittleren Unterhaltskosten/ pro Quadratmeter/ pro Jahr, gegebenenfalls multipliziert mit 5 oder 10 Jahren)*
Die Gesamtsumme sollte zwischen 500,00 und 700,00 € je m2 liegen und sich auch an Werten anderer Kommunen orientieren.
Wir würden zudem vorschlagen, mit der ermittelten Summe jedenfalls deutlich unter der pauschalen Ablösesumme von 1.000,00 € je m2, wie von der Stadt München aufgerufen, zu verbleiben, da ja dort wesentlich höhere Grundkosten kalkulatorisch anzusetzen sind.

Die Höhe des Ablösebetrages soll sich auch nach der gewünschten Lenkungswirkung richten (will die Stadt eher viel ablösen oder will die Stadt nur in Ausnahmefällen ablösen). Diese Frage muss vorab im Gremium geklärt sein.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu (4) zur Stellungnahme der Fraktion „Pro Freilassing“.

Es besteht die Möglichkeit die Kosten der Bodenrichtwerte nicht zu erheben. Somit wären nur die 682,52 € an kalkulierten Kosten bei der Berechnung zu berücksichtigen. Dies entspricht dem Wunsch der Gesamtsumme zwischen 500,00 € und 700,00 €.

Folgende Stellungnahme der Fraktion „FWG Heimatliste Freilassing“ ging am 07.07.2025 ein:

Unabhängig von den in der BUEA Sitzung vorgelegten Unterlagen, möchten wir bitten eine andere Vorgehensweise einzuschlagen, denn wenn wir nicht wissen welche Anforderungen wir haben, können wir auch nicht sagen was das kostet. Somit würde eine einfache Festlegung des Ablösebetrags einen Akt der Willkür bedeuten und dies möchten wir vermeiden.
Bei Fragen zu unseren Vorschlägen sind wir gerne bereit diese persönlich zu klären!

Stellungnahme der Fraktion FWG Heimatliste Freilassing zum Thema Spielplatzablöse:
Es geht uns als FWG Heimatliste Freilassing um die Wertigkeit von Spielplätzen für unsere Kinder und nicht einfach um eine quantitative Ablöse.
Um über Ablösemechanismen zu entscheiden, müssen wir erst die Vorgaben für die Spielplatzerrichtung (z.B. Spielplätze sollen für verschiedene Altersgruppen ausgelegt sein, qualitativ hochwertige Spielgeräte, ausreichend Spielgeräte und Abfallbehälter, ausreichend Schattenplätze und Sitzgelegenheiten, ..) festlegen, denn danach richtet sich auch der Preis. Es soll auch die Art des Wohnungsbaus als Variantenmerkmal mit aufgenommen, denn eine Reihe von 15 Doppelhaushälften erfordert eine andere Berechnung als ein Geschoßwohnungsbau.

Auch ist uns wichtig, dass Platzverhältnisse und Baugrenzen berücksichtigt werden: z.B. wenn in einem Bplan sehr enge Baugrenzen, dann kann auch der Spielplatz außerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen realisiert werden.
Entsprechend sollen seitens der Verwaltung Varianten für HK inkl. Bepflanzung und Infrastruktur, IH-Kosten und ggf. Betriebskosten ausgearbeitet werden und dementsprechende Kosten/m².
Bei den IH-Kosten soll eine Mindestlebensdauer von 10 bzw. 20 Jahren (außer es gibt andere Zahlen der Lebensdauer) angenommen werden, wobei Wohngebäude meistens mit 50 Jahren gerechnet werden. Der Wiederbeschaffungswert in Abhängigkeit von der angenommenen Lebensdauer ist als Kennzahl vorzulegen. Bei den Herstellkosten sind auch die Planungskosten einzuberechnen.
Auch sollen in diesem Vergleich die Regelungen anderer vergleichbarer Kommunen, d.h. auch was den Istzustand der Ausstattung an Kinderspielplätzen betrifft, herangezogen werden.

Grundsätzlich sind wir für folgende Formel in Variantenausprägungen abhängig von den festgelegten Eingangsgrößen wie oben aufgeführt:
*Ablösebetrag = (Bodenrichtwert/m² + HK/m² + IHKosten/m² + BK/m²) * Spielplatzfläche*
Folgende Rahmenbedingungen sehen wir für die Satzung als wesentlich:

- *Ablösebetrag gemäß der Entwicklung des Baukostenindex anpassen bei Invest und IH – Bodenrichtwert passt sich von selber an*
- *Nur für Bauvorhaben, wo im Umkreis von 250 m kein Spielplatz ist: um die Grenz hier festzulegen, ist uns das Spielplatznetzt mit Entfernungen vorzulegen*
- *Kein Rechtsanspruch auf Ablöse*

Das Ganze sollte nicht zu starr sein.
Wichtig ist uns noch, dass ein Vergleich zur ***Stellplatzablöse*** *hergestellt wird, um die unterschiedlichen Wertigkeiten vergleichen zu können. Begründung: bei einer Wohnfläche von 2700 m² könnten wir pro Wohnung im Schnitt 5 oder auch 8,5 m² Fläche für den Kinderspielplatz haben und aber pro Wohnung 1,5 Stellplätze also ca. 15 m².*
Auf Basis all dieser Angaben in Bezug auf den Ablösebetrag und damit auch die Umlegung auf Miete oder Kauf bitten wir die Verwaltung eine entsprechende Entscheidungsgrundlage aufzubereiten. Dann sind wir gerne bereit über Varianten zu entscheiden.

<u>Stellungnahme der Bauverwaltung:</u>

Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte sind rechtlich nicht umsetzbar. Eine Klärung war im Vorfeld zur Sitzung nicht mehr möglich, dieses Gespräch wird noch nachgeholt.

<u>Folgende Stellungnahme der Fraktion „CSU“ ging am 11.07.2025 ein:</u>

Der Vorschlag und die Votierung der CSU Fraktion bezüglich der Berechnung des Ablösebetrags lautet:

Der Ablösebetrag berechnet sich aus dem Bodenrichtwert zuzüglich einer Pauschale in Höhe € 75,- multipliziert mit der der Quadratmeteranzahl der benötigten Fläche (min. 60). Die jeweiligen Werte sind zum Zeitpunkt der Antragsstellung zu verwenden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:
Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu (4) zur Stellungnahme der Fraktion „Pro Freilassing“.

Von den restlichen Fraktionen ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Möglichkeiten der Kostenhöhe im Gremium nochmals zu diskutieren, die Kalkulation (siehe dazu Anlage 2 zu TOP 7.2) und die rechtlichen Vorgaben lassen hier durchaus Spielraum im Rahmen der Ermessensausübung. Die Unterhaltskosten sowie der Bodenrichtwert können, aber müssen nicht, mit aufgenommen werden. Hierfür wurden in der Anlage die Kosten mit und ohne Unterhalt dargestellt.

Variante 1:

Bodenrichtwert + Herstellungs- und Unterhaltskosten i. H. v. 682,51 €/m²

Variante 2:

Bodenrichtwert + Herstellungskosten i. H. v. 324,20 €/m²

Variante 3:

Herstellungs- und Unterhaltskosten i. H. v. 682,51 €/m²

Variante 4:

Herstellungskosten i. H. v. 324,20 €/m²

Die Verwaltung schlägt vor, den als **Anlage 1 zu TOP 7.2** beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) als Satzung zu beschließen.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass es zielführender sei, wenn die Errichtung von Spielplätzen von den Bauherren abgelöst würde und die Stadt richtige Spielplätze dafür errichte. Die Bauherren würden nur Alibispielplätze errichten, auf denen nie ein

Kind spielen würde. Daher sollte das Geld in die städtischen Spielplätze investiert werden.

Aus der Mitte des Ausschusses wird nachgefragt, ob der Erlass einer Satzung mit 01.10.2025 nicht obsolet sei.

Herr Heiß bejaht dies, hält aber fest, dass ohne Satzung auch keine Ablöse möglich sei. Aus diesem Grund sei eine Satzung erforderlich. Durch eine Ablöse habe der Bauherr den Vorteil größer bauen zu können und könne dadurch auch mehr Gewinn erzielen.

Von einem Ausschussmitglied wird vorgebracht, dass es das Ziel sein sollte funktionale und qualitativ hochwertige Spielplätze zu schaffen. Deshalb gelte es in Hinsicht auf den Ablösebetrag die richtige Balance zu finden.
Im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird angemerkt, dass andere Gemeinden auch die Entfernung zu öffentlichen Spielplätzen festlegen würden und sich danach richte, ob eine Ablöse erforderlich sei oder nicht.

Herr Heiss antwortet, dass dies nur nach altem Rechtsstand möglich gewesen sei. Nicht aber jedoch nach dem Rechtsstand, welcher ab 01.10.2025 gelte.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Berechnungsformel sowie die Kosten zur Errechnung des Ablösebetrags nach

Variante 1:

Bodenrichtwert + Herstellungs- und Unterhaltskosten i. H. v. 682,51 €/m²

pro m² unter Berücksichtigung des Bodenrichtwert und der Herstellungs- und Unterhaltskosten.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA	**0 Stimmen**
NEIN	**10 Stimmen**

Abstimmungsbemerkung:
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Berechnungsformel sowie die Kosten zur Errechnung des Ablösebetrags nach

Variante 2:

Bodenrichtwert + Herstellungskosten i. H. v. 324,20 €/m²

pro m² unter Berücksichtigung des Bodenrichtwert und der Herstellungskosten.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA	**0 Stimmen**
NEIN	**10 Stimmen**

Abstimmungsbemerkung:
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Berechnungsformel sowie die Kosten zur Errechnung des Ablösebetrags nach

Variante 3:

Herstellungs- und Unterhaltskosten i. H. v. 682,51 €/m²

pro m² unter Berücksichtigung der Herstellungs- und Unterhaltskosten.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 15.07.2025 einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA	**9 Stimmen**
NEIN	**1 Stimmen**

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass der Kalkulationszeitraum auf 4 Jahre festgelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

JA	**10 Stimmen**
NEIN	**0 Stimmen**

8. Informationen und Anfragen

8.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 13.06.2025 – 04.07.2025 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 8.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

8.2 Spielplatz am Badylon: Sitzmöglickheiten und Beschattung

Stadtratsmitglied Ehrmann schlägt vor, dass man die Einfriedungen am Spielplatz Badylon aus Beton mit Holzsitzflächen ausstatten sollte, damit man hier bessere Sitzmöglichkeiten schaffe. Zudem solle man für den Spielplatzbereich eine Beschattung schaffen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

8.3 Straßenreinigung in der Hauptstraße durch die Kehrmaschine

Stadtratsmitglied Schwaiger berichtet davon, wenn es regne und Laub von den Bäumen falle, werde es auf dem Belag in der Hauptstraße sehr rutschig. Es solle daher öfters mit der Kehrmaschine gekehrt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man im Rahmen der Möglichkeiten versuchen werde, dass zukünftig versuchen werde zeitnah die Kehrmaschine fahren zu lassen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:20 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	Stephan Ahne

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigefügt.