

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Dietmar Eder	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Michael Fürst	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Dr. Wolfgang Krämer	
Stadtratsmitglied	Rudolf Kreuzeder	
Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner	
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	
Stadtratsmitglied	Daniel Längst	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	ab 17:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer	ab 17:06 Uhr
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Norbert Schade	
Stadtratsmitglied	Ulrike Schweiger	
Stadtratsmitglied	Hein Tiede	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Susanne Aigner
Stadtratsmitglied	Christoph Bräuer
Stadtratsmitglied	Maximilian jun. Standl
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Gudrun Rehl, Helmut Wimmer, Christina Klinger, Rolf Bertram, Daniela Virella, Robert Drechsler, Andrea Schenk, Gerhard Rehl, Vanessa Prechtl

Beginn: 17:02 Uhr

Ende: 19:08 Uhr

Aktenzeichen: 0241.6.0

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

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

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

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 07.07.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Antrag von Stadtratsmitglied Tiede vom 06.07.2026 auf Erlass einer Satzung über die Sondernutzung von Plakatwänden im Stadtgebiet der Stadt Freilassing in der Stadtratssitzung am 28.07.2026 – Ergänzung der von der Freien-Wählern-Fraktion am 17.10.2023 beantragten Plakatierungsordnung**
3. **36. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Engerach**
 - a) **Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) **Feststellungsbeschluss**
4. **Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl" gem. § 12 BauGB**
 - a) **Beschlussfassung über den Antrag auf Vorhabenträgerwechsel gemäß § 12 Abs. 5 BauGB**
 - b) **Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der ersten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
 - c) **Billigung der geänderten Entwurfsplanung**
 - d) **Beschluss zur zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
5. **Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss mit neuem Balkon und Aufdachisolierung, Anbau eines Wintergarten sowie Vergrößerung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1486/13, Salzstr. 49a**
6. **Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses zur Erweiterung des bestehenden Kinderzimmers im Dachgeschoss sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in ein Wohnzimmer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/308, Troppauer Str. 10a**
7. **1. Entwurf zur Überarbeitung des Regionalprogramms Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden: Stellungnahme der Stadt Freilassing**
8. **Erlass einer Geschäftsordnung für den Stadtrat**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

- 9. Informationen und Anfragen**
- 9.1 Antrag der CSU-Fraktion vom 28.07.2026 bzgl. Verbesserung der Fahrradmobilität und sichere Schulweganbindung: Prüfung und Umsetzung einer Fahrradstraße in der Lindenstraße und Bräuhausstraße**
- 9.2 CSD in Freilassing am 12.09.2026**
- 9.3 E-Roller im Stadtgebiet**
- 9.4 Veranstaltungen in Freilassing**

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 Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 17:02 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Stadtrates, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 19 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 07.07.2026 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 07.07.2026 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|---|
| 2. Antrag von Stadtratsmitglied Tiede vom 06.07.2026 auf Erlass einer Satzung über die Sondernutzung von Plakatwänden im Stadtgebiet der Stadt Freilassing in der Stadtratssitzung am 28.07.2026 – Ergänzung der von der Freien-Wählern-Fraktion am 17.10.2023 beantragten Plakatierungsordnung |
|---|

Dritte Bürgermeisterin Lausecker kommt um 17:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 20 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Maushammer kommt um 17:06 Uhr zur Sitzung. Somit sind 21 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Tiede stellte mit E-Mail-Nachricht vom 06.07.2026 den „Antrag zum Erlass einer Satzung über die Sondernutzung von Plakatwänden im Stadtgebiet der Stadt Freilassing (Ergänzung der von den Freien Wählern Fraktion am 17.10.2023 beantragten Plakatierungsverordnung)“ (→ **Anlage 1 zu TOP 2**).

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

- **Kurze Zusammenfassung der wesentlichen ordnungsrechtlichen Aspekte:**
 1. Mit dem Erlass einer formalen Regelung (Satzung) ist insbesondere der Rechtsanspruch aller zu einer Wahl zugelassenen Parteien/Wählergruppen auf eine ausreichende Wahlmöglichkeit verbunden. Diesem Rechtsanspruch könnte die Stadtverwaltung bei 16 vorhandenen Plakatplätzen je Wahlplakat-Tafel nicht vollständig nachkommen, so dass verwaltungsrechtliche Klagen nicht ausgeschlossen werden könnten.
 2. Gegen den beantragten Satzungstext bestehen verwaltungsrechtliche Bedenken (vermutlicher Verstoß gegen die „abgestufte Chancengleichheit“, möglicherweise Widerspruch des formulierten Losverfahrens gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot).
 3. Eine Plakatierungsverordnung wäre zwar denkbar (→ Anlage 2 zu TOP 2); könnte aber die Absicht, in Freilassing die Wahl-Plakatierung (erheblich) zu verringern, angesichts eines weitreichend einzuräumenden Befreiungstatbestands voraussichtlich nicht erfüllen.

- **Der Antrag hat das Ziel, „die Sondernutzung von Plakatwänden ...“ zu regeln.**

Gemeint sind hiermit vermutlich ausschließlich die städtischen Wahlplakat-Tafeln, die über das Stadtgebiet verteilt lediglich im Vorfeld einer Wahl aufgestellt werden. Die zur Verfügung gestellten Wahlplakat-Tafeln sind damit als zusätzliches Angebot gedacht, über die sonstigen Möglichkeiten der Wahlplakatierung hinaus (z. B. auf Privateigentum) unbürokratisch weitere Flächen bereitzustellen. Folglich basiert die Nutzung der Wahlplakat-Tafeln bislang nach den ungeschriebenen Regeln eines fairen Miteinanders und Nebeneinanders – gegebenenfalls durch Absprache untereinander.

Der Erlass einer (Benutzungs-)Satzung (Art. 23 Satz 1 GO) würde vor allem auch dazu führen, dass allen an einer Wahl teilnehmenden Parteien und Wählergruppen ausreichende Werbemöglichkeiten zu gewährleisten wären (Rechtsanspruch! [vgl. Nr. 28.2 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern über den Vollzug des Landstraß- und Verordnungsgesetzes – VollzBekLStVG]).

Dazu ein Überblick:

- Kommunalwahl 2026: 7 Parteien/Wählergruppen für Stadtrat, 4 Parteien/Wählergruppen für Bürgermeister, 11 Parteien/Wählergruppen für Kreistag, 4 Parteien/Wählergruppen für Landrat → theoretisch mindestens 26 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!
- Kommunalwahl 2020: 6 Parteien/Wählergruppen für Stadtrat, 4 Parteien/Wählergruppen für Bürgermeister, 8 Parteien/Wählergruppen für Kreistag, 5 Parteien/Wählergruppen für Landrat → theoretisch mindestens 23 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!
- Bundestagswahl 2025: 9 Parteien (Erststimme/Direktkandidat), 17 Parteien (Zweitstimme/Landesliste) → theoretisch mindestens 26 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

- Europawahl 2024: 34 Parteien → theoretisch mindestens 34 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!
- Landtagswahl 2023: 15 Parteien, davon 11 Parteien mit Stimmkreisbewerber/in → theoretisch mindestens 26 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!
zeitgleich zusätzlich Bezirkswahl 2023: 14 Parteien, davon 11 Parteien mit Stimmkreisbewerber/in → theoretisch mindestens 25 (!) Plakatplätze je Wahlplakat-Tafel erforderlich!

Fazit: Mit dem Erlass einer formalen Regelung (Satzung) ist insbesondere der Rechtsanspruch aller zu einer Wahl zugelassenen Parteien/Wählergruppen auf eine ausreichende Wahlmöglichkeit verbunden. Diesem Rechtsanspruch könnte die Stadtverwaltung bei 16 vorhandenen Plakatplätzen je Wahlplakat-Tafel nicht vollständig nachkommen, so dass verwaltungsrechtliche Klagen nicht ausgeschlossen werden könnten.

Erster Bürgermeister Hiebl bittet Stadtratsmitglied Tiede den Antrag vorzutragen bzw. die Hintergründe für die Antragstellung zu erläutern.

Der Antragsteller führt auf, dass Regeln für das Plakatieren an den Plakatwänden aufgestellt werden sollten, um das „unwürdige Plakatierungsverhalten“ (z. B. Überkleben von Plakaten) abzustellen. Die städtischen Plakatwände sollten außerdem nur für Stadtratskandidaten zur Verfügung gestellt werden, nicht für Bürgermeister, Landrat und Kreistag. Diese hätten meist anderweitig genügend Optionen für die Wahlplakate.

Da im Sachvortrag Bezug auf den Antrag der FWG-HL-Fraktion genommen wird, wird aus den Reihen der Fraktion nochmals klargestellt, dass sich der Antrag auf die Plakatierung im ganzen Stadtgebiet (auch z. B. an Laternen) bezogen hätte, auch unabhängig von Wahlen.

Seitens der Verwaltung wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Thematik sei im Vorfeld der letzten Wahlen immer wieder diskutiert worden.
- Ergebnis war das Infoschreiben an alle Parteien/Gruppierungen mit Regelungen, Zeitpunkt der Aufstellung/Verfügbarkeit der Plakatwände usw.

Erster Bürgermeister Hiebl schlägt vor, den Antrag abzulehnen, da es aus rechtlicher Sicht schwierig sei, dies so umzusetzen. Stattdessen könnte das Thema im Rahmen der Klausurtagung des Stadtrats diskutiert werden.

Der Antragsteller ist damit einverstanden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass der Antrag abgelehnt wird. Das Thema soll im Rahmen der Klausurtagung behandelt werden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- 3. 36. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Engerach**
a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Engerach beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Planentwurf in der Zeit vom 07.10.2025 bis 14.11.2025 öffentlich ausgelegt bzw. die entsprechenden Stellungnahmen eingeholt.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Engerach gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.05.2026 bis 03.07.2026.

Im Süden der Stadt Freilassing ist die Schaffung eines neuen Standortes für die Bundespolizei vorgesehen. Dieser wurde im Rahmen einer Standortanalyse als verfügbarer Standort befunden.

Die Stadt Freilassing beabsichtigt den bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entsprechend zu ändern und möchte damit ihren Planungswillen klarstellen, dass die Bundespolizei an dieser Stelle richtig verortet ist.

Im Rahmen der 36. Änderung soll daher im Süden des Stadtgebiets, östlich des bestehenden „Industriegebiets Süd“, ein Sondergebiet Bundespolizei ausgewiesen werden. Zugleich ist vorgesehen, die nördlich daran angrenzende Fläche bis zum bestehenden Baugebiet „Engerach“ ebenfalls als Bauland darzustellen. Hierbei soll der an das bestehende Baugebiet angrenzende Teil als Allgemeines Wohngebiet und jener zwischen diesem und der Bundespolizei als Mischgebiet entwickelt werden.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Der gesamte Bereich war bereits im Bebauungsplan von 1972 als mögliche Entwicklungsfläche für bauliche Nutzung dargestellt. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Freilassing–Berchtesgaden. Daran angrenzend sind/wird bereits ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein Sondergebiet ausgewiesen. Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist die südliche Teilfläche als potenzielle Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Da im gesamten Stadtgebiet keine andere geeignete Fläche zur Verfügung steht, die den Anforderungen der Bundespolizei entspricht, soll insofern vom Ziel des ISEK geringfügig abgewichen werden. Der geplante Standort liegt zudem verkehrsgünstig direkt an der B 304 und verfügt damit über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen und die erforderlichen Ausgleichsflächen sind vorzusehen.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung überwiegend von geringer Erheblichkeit. Es ist somit davon auszugehen, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in die Schutzgüter durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann.

Das Vorhaben kann in Folge an die Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich als „Bauliche Maßnahme des Bundes und der Länder“ nach § 37 Abs. 1 BauGB realisiert werden.

§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen oder ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 nicht erreicht worden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

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

Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Engerach in der Fassung vom 13.04.2026 mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2026 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 26.05.2026 - 03.07.2026 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

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

Im Gremium wird folgendes geäußert:

- Man sei verwundert, dass die Bundespolizei an dem geplanten Bau festhält, da das Thema der dauerhaften Grenzkontrollen derzeit gerichtlich vom Europäischen Gerichtshof beleuchtet würde.
- Sollte das Vorhaben der Bundespolizei nämlich nicht kommen, sollte auch der Flächennutzungsplan hinsichtlich des geplanten Mischgebiets nochmal angeschaut werden. Denn hier besteht die Meinung, dass es sich aus ökologischer Sicht um eine Fehlentwicklung handeln würde.
- Derzeit seien die Arbeitsbedingungen für die Bundespolizei am jetzigen Standort unwürdig und durch die Änderung des Flächennutzungsplans würde die Stadt ein klares Zeichen für die Unterstützung der Bundespolizei setzen.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass die Bundespolizei auch andere Aufgaben als Grenzkontrollen hätte und ein Neubau des Standorts der richtige Weg für die Region sei. Mittlerweile sei wohl auch der Bedarf seitens des Bundes anerkannt worden, sodass es für die Maßnahme nun relativ gut aussehen würde.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung „36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Engerach“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Anlage 1 vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	1 Stimme

b) Feststellungsbeschluss

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2026 (**Anlagen 2 und 3 zu TOP 3**) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat festgestellt und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Freilassing stellt die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Engerach mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2026 fest.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die festgestellte Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Berchtesgadener Land gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und diese nach erfolgter Genehmigung amtlich bekanntzumachen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- 4. Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl" gem. § 12 BauGB**
- a) Beschlussfassung über den Antrag auf Vorhabenträgerwechsel gemäß § 12 Abs. 5 BauGB**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der ersten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
 - c) Billigung der geänderten Entwurfsplanung**
 - d) Beschluss zur zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl“ wurde letztmals in der Sitzung des Stadtrats am 11.11.2025 behandelt.

Die Freilassinger Firma Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG beabsichtigt die Verlegung seines Betriebs von der Staufenstrasse in die Traunsteiner Straße.

Die Max Aicher Staufenstrasse GmbH & Co. KG hatte deshalb als Eigentümerin von Flächen nördlich der Staufenstrasse mit Schreiben vom 04.11.2021 die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Stadt beantragt, mit dem zunächst die Max Aicher Projekt Staufenstrasse GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin vorgesehen war.

Der Stadtrat hat am 22.03.2022 folglich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing stellte in dem betreffenden Bereich u.a. eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da das Vorhaben aus dieser Flächendarstellung des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar war, wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eingeleitet. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd“ wurde mit Bescheid vom 15.01.2026 vom Landratsamt Berchtesgadener Land zwischenzeitlich bereits genehmigt. Die Genehmigung soll zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bekannt gemacht und damit wirksam werden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

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

Die Unterlagen sind als **Anlagen 1-9 zu TOP 4** beigelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ lag vom 25.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu würdigen und abzuwägen sind. Die wesentlichen Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.

Die Gemeinde Ainring hat in dieser Anhörung noch einmal mit förmlicher Stellungnahme vom 16.12.2025 betont, dass der in der Freilassinger Planung im Bereich des Suchkorridors einer möglichen späteren „Westtangente“ nach wie vor zwingend festgesetzte Lärmschutzwand nicht ohne weiteres entfernt werden könne, da dies dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würde.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde Ainring hat die Verwaltung den Lärmschutz noch einmal zu der Frage gutachterlich überprüfen lassen, ob der in Rede stehende Westteil des vorgesehenen Lärmschutzwalls immissionschutzrechtlich verzichtbar ist. Diese Frage konnte mit der ergänzenden Lärmuntersuchung BEKON vom 10.02.2026 bejaht werden (**Anlage 6 zu TOP 4**), so dass der Westteil des vorgesehenen Lärmschutzwalles als „Lärmschutzwand“ entfallen konnte, allerdings weiterhin als Erdwall in gleicher Höhe nach wie vor vorzusehen ist.

Die Verwaltung hat hierauf hin der Gemeinde Ainring zwischenzeitlich die insofern geänderte Planung zukommen lassen, mit der der Westteil des festgesetzten Lärmschutzwalls entfällt. Die Gemeinde Ainring hat hierauf hin eine erneute Stellungnahme zum Sachverhalt abgegeben, mit der diese Vorgehensweise bestätigt wird (siehe **Anlage 8 zu TOP 4**).

Alle Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie ersten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB, sind in der Abwägungstabelle (**Anlage 4 zu TOP 4**) dargestellt.

Billigung der geänderten Entwurfsplanung

Es liegt der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ in der Fassung vom 28.07.2026 mit Begründung in der Fassung vom

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

28.07.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.11.2025 (Anlagen) zu Grunde.

- Die schalltechnische Untersuchung in Ziff. 7.1 wurde auf den Stand 10.02.2026 aktualisiert,
- der westliche 3-m-Wall ist nicht mehr als Lärmschutzwall bezeichnet, sondern nur noch als Wall,
- die Festsetzung des Lärmschutzwalls beschränkt sich nun auf den nördlichen 5-m-Wall,
- die Versickerung von nicht oder nur leicht verschmutztem Niederschlagswasser wurde verbindlich formuliert,
- Vorgabe: Schmutzwasser soll in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Nochmalige erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der vorgenannten Änderungen soll die Planung nochmals erneut öffentlich ausgelegt werden, allerdings gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eingeschränkt, d.h., dass Stellungnahmen in der Regel nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können. Auch soll die Auslegungsfrist dieser erneuten Anhörung angemessen verkürzt werden, da die vorgenommenen Änderungen voraussichtlich keine öffentlichen oder privaten Belange berühren und voraussichtlich auch nachbarschützenden Wirkungen auslösen

Die Planerin Frau Schmid weist darauf hin, dass bei der Festsetzung 7.4 eine redaktionelle Änderung erforderlich sei. Denn es müsse bei der Nachtzeit 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr heißen und nicht wie derzeit aufgeführt 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Beschluss:

a) Dem gemeinsamen Antrag der „Max Aicher Staufenstraße GmbH & Co. KG“ und der „Dankl Vermögensverwaltungs-GmbH & Co. KG“ vom 02.07.2026 auf Vorhabenträgerwechsel beim „Vorhaben Dankl“ gemäß § 12 Abs. 5 BauGB wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beschluss:

b) Der Stadtrat beschließt, die Abwägung der im Rahmen der ersten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Abwägungstabelle (Anlage 4) vorzunehmen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 21 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss:

c) Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl mit Begründung vom 28.07.2026 sowie dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.11.2025.

Abstimmungsergebnis:

JA 21 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss:

d) Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der zweiten erneuten, eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß 4a Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Planung gemäß Beschlussbuchstabe c).

Abstimmungsergebnis:

JA 21 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- 5. Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss mit neuem Balkon und Aufdachisolierung, Anbau eines Wintergarten sowie Vergrößerung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1486/13, Salzstr. 49a**

Erster Bürgermeister Hiebl weist einleitend darauf hin, dass im Rahmen einer Klausurtagung des Stadtrats geplant sei, einen Kriterienkatalog bzgl. Bauturbo auszuarbeiten. Erster Bürgermeister Hiebl appelliert außerdem an die Bauwerber im Vorfeld auf die Bauverwaltung zuzugehen und sich beraten zu lassen, welcher Weg der beste sei, ein geplantes Vorhaben einzureichen. Denn bzgl. Bauturbo bestünden noch viele Unsicherheiten und es fehlen klare Regelungen.

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

Bezugnehmend auf den Stadtratsbeschluss zum „Bau-Turbo“ in der Sitzung am 07.07.2026 (siehe **Anlage 1 zu TOP 5) wird dieser Bauantrag im Stadtrat behandelt, da es sich vorliegend um ein Vorhaben handelt, welches einen Bezugsfall auslöst. Eine Verzichtserklärung des Bauherren gegenüber der Stadt Freilassing ist gesetzlich nicht möglich. Im Rahmen eines Bauantragsverfahren kann der Bauherr nur gegenüber der**

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Baugenehmigungsbehörde einen Verzicht über den Eintritt der Genehmigungsfiktion erklären (Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO).

Nach Änderung der Geschäftsordnung sollen künftig eingereichte Bauanträge, die einer Zustimmung gem. § 36 a BauGB („Bau-Turbo“) bedürfen, im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss behandelt werden.

Die Antragstellerin beabsichtigt im bestehenden Reihen/Kettenhaus den Einbau einer zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss mit einem neuen Balkon sowie Aufdachisolierung, den Anbau eines unbeheizten Wintergartens sowie die Vergrößerung der bestehenden Garage.

Für dieses Vorhaben wurde im Jahr 2025 bereits eine Bauvoranfrage eingereicht (siehe **Anlage 2 zu TOP 5**; Beschlussbuchauszug des BUEA vom 15.07.2025). Mit Bescheid vom 27.10.2025 wurde die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Wintergartenanbau verneint; die Fragen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit in Bezug auf die Balkonerrichtung und der Garagenerweiterung wurden bejaht.

Dem nun vorliegenden Bauantrag sind in der Anlage folgende Pläne zu entnehmen:

- Eingabeplan (**Anlage 3 zu TOP 5**)
- Berechnungsnachweise (**Anlage 4 zu TOP 5**)

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FlNr. 1486/13, Salzstr. 49a befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Salzstraße Süd“ in der Ursprungsfassung sowie in den Fassungen der 7. und 23. Bebauungsplanänderungen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist.

Da nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, sind im Rahmen des Bauantrages folgende Befreiungen eingereicht worden:

- 1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für die Garage in südlicher Richtung um 3,50 x 5,0m*
- 2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für den Wintergarten in südlicher Richtung um 3,0 x 4,0m*
- 3. Überschreitung der GRZ von 0,154 auf 0,19*
- 4. Überschreitung der GFZ von 0,308 auf 0,54*

Zunächst sind die vorliegenden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Zu 1. Überschreitung der Baugrenze für die Garagenerweiterung:

Folgende Begründung lässt sich dem Befreiungsantrag entnehmen:

„Bei der Erstellung des über 50 Jahre alten Bebauungsplan wurde für die Garage eine Größe von maximal 5,0 m x 5,5 m festgelegt. Diese Größe entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Garagen. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung der Baugrenze der Garage notwendig.“

Die Garagenerweiterung überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 3,50 m in der Tiefe über die Gesamtbreite von 5,00 m der vorhandenen Garage. Gemäß dem Bebauungsplan „Salzstraße Süd“ in der Fassung der 23. Änderung 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 vorliegend gleichgesetzt werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) 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 dem Befreiungsantrag entsprochen werden. Zumal diese Frage bereits positiv im Rahmen der Bauvoranfrage beantwortet wurde; die vorliegende Planung entspricht der der Bauvoranfrage.

Zu 2. Überschreitung der Baugrenze für den 2-geschossigen Wintergartenanbau:

Folgende Begründung lässt sich dem Befreiungsantrag entnehmen:

„Das bestehende Gebäude soll zukünftig als Mehrgenerationenhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten genutzt werden. Um die fehlenden Flächen in den Wohneinheiten ausgleichen zu können soll im Süden ein Wintergarten angebaut werden. Da die Baugrenzen auch für das Wohnhaus nur sehr eng um das bestehende Gebäude gelegt wurden ist für den Wintergartenanbau ebenfalls eine Überschreitung der Baugrenzen notwendig.“

Der Anbau des 2-geschossigen Wintergartens überschreitet die festgesetzte Baugrenze um 3,00 m in der Tiefe und um 4,00 m in der Breite. Dem Befreiungsantrag kann nach Ansicht der Bauverwaltung vorliegend nicht entsprochen werden, da es sich um keine geringfügige Überschreitung mehr handelt und die Grundzüge der Planung berührt werden. Der Wintergartenanbau ist folglich gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

„§ 31 Abs. 3 BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit dem öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Eine Befreiung ist grundsätzlich nur zugunsten des Wohnungsbaus zulässig. **Ziel des Gesetzgebers ist vorrangig die Schaffung neuer Wohnungen. Seitens des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wurde uns auf Nachfrage in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass der „Bau-Turbo“ der Schaffung neuer Wohnungen oder der Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums dient und in der Tat nicht den Zweck verfolgt, bloße Wohnungsvergrößerungen zu ermöglichen. Dem liegt zugrunde, dass der „Bau-Turbo“ dazu beitragen soll dem Wohnungsmangel abzuhelpen. Eine Wohnungsvergrößerung mag sich im Einzelfall durchaus als sachgerecht erweisen (z.B. die Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots für kinderreiche Familien), würde aber keinen Beitrag zu einer Vergrößerung des Wohnungsangebots leisten, sondern nur dazu, dass die betreffende Wohnung einem anderen Teilsegment des Wohnungsbestandes zuzurechnen ist. Das Bundesministerium erachtet für Wohnungsvergrößerungen den bestehenden Rechtsrahmen ohne Inanspruchnahme des Bauturbos für ausreichend.**

In Bezug auf den vorliegenden Bauantrag handelt es sich bei dem 2-geschossigen Wintergartenanbau um eine **bloße Wohnraumerweiterung, die dem Ziel des Gesetzgebers nach Ansicht der Bauverwaltung nicht entspricht**. Die zweite Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss kann im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes (max. zwei Wohneinheiten pro Haus) errichtet werden; **die Anwendung des „Bau-Turbos“ ist für die Schaffung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Gebäude nicht notwendig**. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnung Nr. 2 (OG und DG) eine Wohnfläche von 107,25 m² aufweist. **Der Wintergartenanbau erscheint im Obergeschoss folglich nicht als notwendige bzw. sachgerechte Erweiterungsmaßnahme im Sinne der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“.**

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss weist eine Fläche von 67,26 m² auf. Hier ist strittig, ob die Wohnraumerweiterung durch den geplanten 2-geschossigen Wintergartenanbau mit einer Fläche von 10,30 m² im Erdgeschoss sachgerecht begründet ist. Ggf. wäre ein eingeschossiger Wintergarten, aufgrund vorliegender Präzedenzfälle in der umliegenden Umgebung, bereits nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. **Auch bei der Wohnung im Erdgeschoss wird nach Ansicht der Bauverwaltung das Ziel des Gesetzgebers nicht erfüllt.**

Die Bauverwaltung ist auf Grund der voran genannten Ausführungen der Auffassung, ohne nähere Prüfung der weiteren Tatbestandsmerkmale des § 31 Abs. 3 BauGB, dass die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB nicht erteilt werden kann. Des Weiteren ist anzumerken, dass das Vorhaben **einen Bezugsfall für jegliche Anbauten (nicht nur Wintergärten)** in diesem Gebiet hervorruft.

Der Gesetzgeber hat mit dem § 31 Abs. 3 BauGB eine eng begrenzte Ausnahmeregelung geschaffen, um dringend benötigte Wohnungen zu schaffen. **Reine Wohnraumerweiterungen bspw. durch einen Wintergartenanbau oder sonstige Anbauten**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

sollen nach dem Willen des Gesetzgebers gerade nicht vom Anwendungsbereich der Vorschrift erfasst werden (siehe oben aufgeführte Ausführungen).

Als weitere Option ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 246 e BauGB („Bau-Turbo“) erfüllt sind.

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.“

Die Voraussetzungen des § 246e BauGB liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Es wird kein zu Wohnzwecken dienendes Gebäude errichtet. Es liegt zwar eine Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes vor, allerdings ist der Anbau des 2-geschossigen Wintergartens für die Errichtung der zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss nicht zwingend notwendig (siehe hierzu auch oben angeführte Erläuterungen). Die zweite Wohneinheit ist auch ohne Inanspruchnahme des „Bau-Turbos“ genehmigungsfähig. Auch liegt keine Nutzungsänderung vor.

Der mit § 246e BauGB verfolgte Zweck besteht darin, zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Eine bloße Erweiterung der Wohnfläche einer bereits bestehenden Wohnung erfüllt diesen Zweck nicht. Das Vorhaben fällt daher nicht in den Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Auf die Prüfung der weiteren Voraussetzungen der Vorschrift kommt es daher nicht mehr an.

Zu 3. Überschreitung der GRZ:

Folgende Begründung lässt sich dem Befreiungsantrag entnehmen:

„Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl wurde exakt auf die Grundstücksgröße und das knappe Baufenster ausgelegt. Durch den Wintergartenanbau und die Außentreppe wird die Grundflächenzahl nun entsprechend leicht überschritten.“

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine GRZ von 0,154 fest. Gemäß vorliegender Berechnung liegt für das geplante Vorhaben die GRZ bei 0,19 (dies entspricht einer Überschreitung von ca. 23,4 %). Auch hier handelt es sich um keine nur mehr geringfügigen Überschreitungen, weshalb dem Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 BauGB

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

nach Ansicht der Bauverwaltung nicht entsprochen werden kann. Des Weiteren sind die Grundzüge der Planung berührt.

Die bauplanungsrechtliche Prüfung der Voraussetzungen der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann außer Acht gelassen werden, da die Überschreitung der GRZ u.a. eine Folge des 2-geschossigen Wintergartenanbaus ist und dieser, wie oben bereits erläutert, nach Ansicht der Bauverwaltung auch im Rahmen der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“ nicht genehmigungsfähig ist. Es wird auf die Ausführungen „zu 2.“ verwiesen.

Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB kann nach Ansicht der Bauverwaltung nicht erteilt werden.

Zu 4. Überschreitung der GFZ:

Folgende Begründung lässt sich dem Befreiungsantrag entnehmen:

„Durch den Einbau der 2. Wohneinheit mit Nutzung des Dachgeschoßes als Wohnraum, ist diese Fläche, obwohl es kein Vollgeschoß ist, ebenfalls bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl zu berücksichtigen. Da auch die GFZ wie die GRZ bei der Erstellung des Bebauungsplans in den 70er Jahren exakt an das Grundstück mit den knappen Baufenstern ausgelegt wurde, entsteht hier nun eine entsprechende Überschreitung von der ebenfalls befreit werden muss.“

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine GFZ von 0,308 fest. Gemäß vorliegender Berechnung liegt für das geplante Vorhaben die GFZ bei 0,54 (dies entspricht einer Überschreitung von ca. 75,32 %). Um eine geringfügige Überschreitung handelt es sich vorliegend definitiv nicht. Des Weiteren sind die Grundzüge der Planung berührt. Einem Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann nach Ansicht der Bauverwaltung nicht entsprochen werden.

Auch in Bezug auf die Überschreitung der GFZ kann die bauplanungsrechtliche Prüfung der Voraussetzungen der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB außer Acht gelassen werden (siehe Ausführungen „zu 2.“ und „zu 3.“).

Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB kann nach Ansicht der Bauverwaltung nicht erteilt werden.

Errichtung eines Balkons im DG:

Der Balkon überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 1,50 m in der Tiefe und um 3,60 m in der Länge. Es handelt sich um eine untergeordnete bauliche Anlage, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Diese Überschreitungen können als geringfügig angesehen werden. Des Weiteren ist anzumerken, dass diese Frage bereits positiv im Rahmen der Bauvoranfrage beantwortet wurde.

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

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB für das Gesamtvorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung nicht erteilt werden kann.

Aus dem Gremium kommen folgende Wortmeldungen:

- Es wird hinterfragt, ob der Bauturbo tatsächlich anwendbar sei. Denn es sei aufgeführt, dass der Bauturbo nur bei der Schaffung von neuem Wohnraum gelte und nicht bei Erweiterungen. Es stellt sich somit die Frage, ob der Bauturbo hier überhaupt der richtige Weg sei.
- § 246 e BauGB sei klar formuliert und es könne festgestellt werden, dass die Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht gegeben seien.
- Es wird gefragt, ob im Vorfeld nochmals Gespräche mit dem Bauwerber geführt worden seien, so wie bereits im Ausschuss angeregt.
- Nach einer Betrachtung des Grundstücks vor Ort mache es den Eindruck, dass von der Grundstücksgröße her und Blick auf die Nachbarn nichts gegen einen Wintergarten sprechen würde. Nichtsdestotrotz würde ein Präzedenzfall hinsichtlich Überschreitung GRZ und GFZ entstehen, was zu beachten sei. Die Prüfung einer Bebauungsplanänderung würde den besseren Weg darstellen.
- Es komme vor allem darauf an, ob die beantragten Maßnahmen städtebaulich vertretbar seien, da im Falle einer Genehmigung Bezugsfälle für künftige Anträge entstehen würden. Deshalb sollten für die einzelnen Baugebiete gewisse Parameter festgelegt werden, die derzeit allerdings noch nicht vorhanden seien.

Seitens der Verwaltung wird folgendes geäußert:

- Die Stadt Freilassing sei vom Landratsamt in dem Verfahren über die Zustimmung nach § 36 a BauGB beteiligt worden, also sei das Verfahren somit eröffnet und müsse entsprechend rechtlich beurteilt werden. Wenn keine Entscheidung getroffen würde, trete nach drei Monaten die Genehmigungsfiktion ein.
- Mit dem Bauwerber seien Gespräche geführt worden. Die Schwierigkeit sei, dass zum Bauturbo aktuell wenig bis keine Vollzugshinweise vorhanden seien und die sog. FAQs laufend fortgeschrieben würden. Dementsprechend seien noch viele Fragen zur Anwendung des Bauturbos offen.
- Aus diesem Grund wurde im vorliegenden Fall eine Stellungnahme des Bundesministeriums eingeholt, wie bei der Beurteilung des Vorhabens vorzugehen sei. Diese ist im Sachverhalt mitaufgeführt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dem Bauantrag zum Einbau einer zweiten Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss mit neuem Balkon und Aufdachisolierung, dem Anbau eines Wintergartens sowie die Vergrößerung der bestehenden Garage auf dem Grundstück FINr. 1486/13, Salzstr. 49a – mit Beteiligung zur Abgabe der gemeindlichen Zustimmung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 11.05.2026 – die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB zu verweigern.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	10 Stimmen

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses zur Erweiterung des bestehenden Kinderzimmers im Dachgeschoss sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in ein Wohnzimmer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/308, Troppauer Str. 10a
--

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

Bezugnehmend auf den Stadtratsbeschluss zum „Bau-Turbo“ in der Sitzung am 07.07.2026 (siehe **Anlage 1 zu TOP 6**) wird dieser Bauantrag im Stadtrat behandelt, da es sich vorliegend um ein Vorhaben handelt, welches einen Bezugsfall auslöst. Eine Verzichtserklärung des Bauherren gegenüber der Stadt Freilassing ist gesetzlich nicht möglich. Im Rahmen eines Bauantragsverfahren kann der Bauherr nur gegenüber der Baugenehmigungsbehörde einen Verzicht über den Eintritt der Genehmigungsfiktion erklären (Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO).

Nach Änderung der Geschäftsordnung sollen künftig eingereichte Bauanträge, die einer Zustimmung gem. § 36 a BauGB („Bau-Turbo“) bedürfen, im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss behandelt werden.

Der Antragsteller beabsichtigt am bestehenden Einfamilienhaus eine Teilaufstockung zur Erweiterung des bestehenden Kinderzimmers im Dachgeschoss. Aus den vorliegenden Planunterlagen lässt sich entnehmen, dass das als Garage genehmigte Nebengebäude als Wohnraum umgenutzt und für ein weiteres Kinderzimmer aufgestockt werden soll. Des Weiteren ist am Nebengebäude ein Balkon (5,97 m x 1,99 m) vorgesehen. Insgesamt soll so die Wohnfläche um ca. 34 m² auf insgesamt ca. 230 m² vergrößert werden. Die eingereichten Planunterlagen sind aus den **Anlagen 2.1 – 2.5 zu TOP 6** zu entnehmen.

Aus den Bestandsakten geht hervor, dass die Errichtung des Wohnhauses mit Lagerhalle im Jahr 1958 genehmigt wurde. Des Weiteren besteht eine Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses aus dem Jahr 1997.

Stellungnahme der Bauverwaltung - Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Troppauer Str. 10a befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans „Industriegelände“ in der Ursprungsfassung (siehe **Anlagen 3.1 und 3.2 zu TOP 6: Bebauungsplan „Industriegelände“ mit dazugehöriger Satzung**).

In diesem sind für die Grundstücke im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Die Wohnnutzung im vorliegenden genehmigten Umfang genießt Bestandsschutz.

Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es liegen insgesamt vier Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen vor:

1. Art der baulichen Nutzung: Betriebsfremdes Wohnen im Gewerbegebiet für die neuen Räume
2. Maß der baulichen Nutzung: Überschreitung der zulässigen Höhe des Anbaus (Festsetzung im Bebauungsplan: eingeschossige Garage)
3. Überbaubare Grundstücksflächen: Nutzung der Fläche für Garagen als Wohnräume
4. Überbaubare Grundstücksflächen: Überschreitung der Baugrenze durch den nicht untergeordneten Balkon.

Zunächst ist zu prüfen, ob die beantragten Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Nach Auffassung der Verwaltung berührt bereits die beantragte Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan „Industriegelände“ verfolgt das städtebauliche Ziel, den Bereich als Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu sichern. Die Erweiterung einer gebietsfremden Wohnnutzung widerspricht diesem planerischen Grundkonzept.

Nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Wohnnutzungen sind in diesen Gebieten grundsätzlich nicht vorgesehen; zulässig sind lediglich die in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich genannten Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um eine gebietsfremde Wohnnutzung, die aufgrund der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz genießt. Mit dem beantragten Vorhaben soll diese Wohnnutzung jedoch erweitert werden. Dadurch werden die planerischen Grundzüge des Bebauungsplans berührt.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB daher nicht vor. Damit ist eine weitergehende Prüfung der übrigen Befreiungstatbestände entbehrlich.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der „erweiterten Befreiungsmöglichkeit“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

„§ 31 Abs. 3 BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit dem öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Nach den „FAQ Bau-Turbo“ zum Stand vom 24. April 2026 des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (**siehe Anlage 4 zu TOP 6**) ist die Erweiterung bestehenden Wohnraums von § 31 Abs. 3 BauGB zwar grundsätzlich erfasst. Gleichzeitig ist bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen, dass die Vorschrift der Schaffung zusätzlichen Wohnraums zur Entlastung des Wohnungsmarktes dient. **Bloße Wohnungsvergrößerungen erfüllen diesen Zweck regelmäßig nicht, sofern nicht besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen.**

Das bestehende Wohngebäude genießt aufgrund der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz. **Der Bestandsschutz vermittelt jedoch keinen Anspruch auf eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung, sondern schützt ausschließlich den rechtmäßig errichteten Bestand, nicht jedoch dessen Erweiterung.**

Mit der beantragten Erweiterung wird die Wohnfläche auf insgesamt rund 230 m² erhöht. Das Vorhaben dient damit ausschließlich der Vergrößerung der bestehenden Wohnung. Es werden keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen und kein bislang ungenutzter Wohnraum aktiviert, sondern lediglich die vorhandene Wohnung vergrößert. **Vielmehr wird eine bereits heute gebietsfremde Wohnnutzung innerhalb eines festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets erweitert.**

Nach Auffassung der Verwaltung widerspricht die beantragte Erweiterung des bestehenden Gebäudes den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans „Industriegelände“:

Die beantragten Befreiungen beschränken sich dabei nicht auf eine einzelne untergeordnete Abweichung, sondern betreffen sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. **Insgesamt führen sie zu einer weiteren Verfestigung der gebietsfremden Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets.** Zielsetzung des Bebauungsplans „Industriegelände“ ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung des Gebiets. **Durch die Erweiterung der Wohnnutzung würde eine planungsrechtlich gebietsfremde Nutzung weiter verfestigt. Hierdurch können bestehende und mögliche künftige Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und gewerblichen Betrieben verstärkt werden. Darüber hinaus können Entwicklungsmöglichkeiten bestehender und künftiger Gewerbe- und Industriegebiete beeinträchtigt werden.**

Im Rahmen der erforderlichen Ermessensentscheidung überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans das private Interesse an der Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung.

Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB steht im **pflichtgemäßen Ermessen** der Stadt. Bei der Ermessensausübung sind sowohl die privaten Interessen des Antragstellers als auch die öffentlichen Belange und die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zugunsten des Antragstellers ist zu berücksichtigen, dass die Erweiterung der Unterbringung der Familie dient und das bestehende Wohnhaus rechtmäßig errichtet wurde.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Demgegenüber besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die planerische Konzeption des Bebauungsplans „Industriegelände“ zu erhalten und eine weitere Verfestigung der gebietsfremde Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen und Industriegebiet zu vermeiden. **Durch die beantragte Erweiterung der Wohnnutzung würde diese gebietsfremde Nutzung weiter intensiviert. Dies kann bestehende oder zukünftige Nutzungskonflikte (Wohnen und Gewerbe-/Industriebetriebe) verstärken und die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Betriebe langfristig einschränken.**

Die privaten Belange des Antragstellers überwiegen daher im konkreten Einzelfall nicht das öffentliche Interesse an der Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen, dass eine Zustimmung im vorliegenden Einzelfall geeignet ist, eine Vorbildwirkung für vergleichbare Anträge auf Erweiterung bestehender gebietsfremder Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entfalten. Eine schrittweise Verfestigung und Ausweitung gebietsfremder Wohnnutzungen würde die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans, den Bereich dauerhaft für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzuhalten, unterlaufen.

Dies gilt auch für andere Bebauungspläne im Stadtgebiet, die Gewerbe- und/oder Industriegebiete festsetzen. Die Zulassung einer Befreiung könnte auch dort vergleichbare Erwartungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit entsprechender Vorhaben begründen und dadurch die städtebaulichen Zielsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans beeinträchtigen. Im Rahmen der Ermessensausübung ist daher auch das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Anwendung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die vom Antragsteller vorgetragenen Gründe wurden im Rahmen der Ermessensentscheidung umfassend berücksichtigt. Weder aus dem Bestandsschutz des bestehenden Wohngebäudes noch aus den zwischenzeitlich errichteten größeren Gewerbebauten lässt sich ein Anspruch auf Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung begründen. Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Zusammenfassend kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die beantragten Befreiungen im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB nicht befürwortet werden können. Die Verwaltung empfiehlt daher, die nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderliche Zustimmung zu den beantragten Befreiungen nicht zu erteilen und die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Als weitere Option ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 246 e BauGB („Bau-Turbo“) erfüllt sind.

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.“

Die Voraussetzungen des § 246e BauGB liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

Das beantragte Vorhaben umfasst die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudebestands. Im bestehenden Nebengebäude (bisher als Garage genehmigt) sollen im Erdgeschoss ein Wohnzimmer und durch die Teilaufstockung ein weiteres Kinderzimmer untergebracht werden. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e Abs. 1 BauGB sind jedoch nicht erfüllt, da hierdurch weder neue Wohnungen geschaffen noch bislang nicht nutzbarer Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird. Die beantragte Teilaufstockung führt ausschließlich zu einer Vergrößerung des bereits bestehenden Wohnhauses um zusätzliche Wohnfläche.

Der mit § 246e BauGB verfolgte Zweck besteht darin, zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Eine bloße Erweiterung der Wohnfläche einer bereits bestehenden Wohnung erfüllt diesen Zweck nicht. Das Vorhaben fällt daher nicht in den Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Auf die Prüfung der weiteren Voraussetzungen der Vorschrift kommt es daher nicht mehr an.

Zudem würde die Zulassung des Vorhabens (Erteilung der gemeindlichen Zustimmung) zu einer weiteren Verfestigung und Intensivierung der gebietsfremden Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets führen. Der Bebauungsplan „Industriegelände“ verfolgt gerade das Ziel, diese Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu sichern. Eine Erweiterung der bestehenden Wohnung steht daher den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegen und kann bestehende sowie zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe verstärken. Auch unter Anwendung des § 246e BauGB besteht daher kein Anlass, die planerische Grundkonzeption des Gebiets durch die Erweiterung einer nicht vorgesehenen Wohnnutzung weiter einzuschränken.

Seitens des Gremiums wird folgendes aufgeführt:

- Es handle sich im vorliegenden Fall doch um eine Erweiterung, mit der neuer Wohnraum geschaffen bzw. Wohnraum nutzbar gemacht würde. Also warum greife hier dann nicht § 246e BauGB.**
- Das Wohnrecht sei bereits vor Entstehung des Gewerbegebiets vorhanden gewesen. Dies sollte berücksichtigt werden.**

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

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

- Wäre durch dieses Vorhaben tatsächlich eine Einschränkung der umliegenden Gewerbeflächen zu erwarten? Wenn dem nicht so sei, sollte die Erweiterung genehmigt werden.
- Fraglich sei, ob die Genehmigung ggf. unter gewissen Auflagen erteilt werden könnte.
- Die Gefahr von Bezugsfällen würde schon gesehen, da es sich um eine Wohnraumerweiterung in einem Gewerbegebiet handle.

Von der Verwaltung wird folgendes geäußert:

- Die Voraussetzungen von § 246e BauGB seien nicht erfüllt, da es sich um eine reine Wohnraumerweiterung handle und nicht um die Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Wiedernutzbarmachung von Wohnraum. Eine Wiedernutzbarmachung würde nur vorliegen, wenn beispielsweise Schäden, Schadstoffbefall bei bereits vorhandenem Wohnraum beseitigt würde, um diesen wieder nutzen zu können.
- Nur die genehmigte Wohnnutzung habe Bestandsschutz. Eine Erweiterung würde einen Bezugsfall für Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet auslösen.
- In einem Gewerbegebiet ist nur ausnahmsweise Wohnnutzung im Rahmen von sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig. Hierfür seien die Voraussetzungen für eine Genehmigung mittlerweile um einiges strenger. Es müsse nachgewiesen sein, dass eine Betriebsleiterwohnung zwingend notwendig sei.
- Die Erteilung einer Genehmigung unter Auflagen sei nicht möglich.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses zur Erweiterung des bestehenden Kinderzimmers im Dachgeschoss sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in ein Wohnzimmer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/308, Troppauer Str. 10a - mit Beteiligung zur Abgabe der gemeindlichen Zustimmung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 12.06.2026 – die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB zu verweigern.

Abstimmungsergebnis:

JA	12 Stimmen
NEIN	9 Stimmen

7.	1. Entwurf zur Überarbeitung des Regionalprogramms Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden: Stellungnahme der Stadt Freilassing
----	--

Einleitung / Sachverhalt

Das Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden ist das verbindliche überörtliche Raumplanungsinstrument für die Kernregion des Salzburger Zentralraums.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Der Regionalverband Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden (RVS) besteht aus den Gemeinden:

Anif, Anthering, Bergheim, Elixhausen, Elsbethen, Eugendorf, Grödig, Großmain, Hallwang, Stadt Salzburg und Wals-Siezenheim.

Die Regionalplanung ist im Land Salzburg eine gemeinsame Aufgabe von Land und Regionalverbänden und ist in der Planungshierarchie zwischen der sich auf das ganze Landesgebiet bzw. auf Landesteile beziehenden Landesplanung und der sich auf die Gemeinde beziehenden örtlichen Raumplanung angesiedelt.

Der Regionalverband ist als Planungsträger gem. Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) für die Ausarbeitung von Regionalprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten zuständig, koordiniert und forciert u.a. die Zusammenarbeit zwischen Land und Kommunen und stellt somit eine Bindeglied-Organisation zwischen Landesplanung und lokaler Gemeindeplanung dar.

Das Regionalprogramm wird nach Überprüfung auf Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung von der Landesregierung durch Verordnung für verbindlich erklärt und soll aufgrund überörtlicher rechtlicher Vorgaben der Landesregierung gemäß (ROG 2009) alle 15 Jahre evaluiert werden.

Im Regionalprogramm (REP) werden **Schwerpunkte** u.a. im Bereich Wohnen (inkl. geförderter Wohnbau), Wirtschaftsstandorte, Infrastruktur, Umwelt, Energieversorgung und Freiraumentwicklung definiert. Einzigartiges „Herzstück“ ist der regionale Grüngürtel des Salzburger Ballungsraumes.

Das Regionalprogramm steuert in dem rund 32.000 ha großen, von ca. 300.000 Menschen bewohnten Ballungsraum insbesondere die Siedlungsentwicklung (Bauland- und Gewerbeflächenausweisung), den regionalen "Grüngürtel" zur Freihaltung unverbauter Landschaft und Verhinderung des Zusammenwachsens der Siedlungsgebiete, die Abstimmung überörtlicher Verkehrsprojekte sowie die zentralörtliche Funktionsteilung der Mitgliedsgemeinden. Es bindet die örtliche Raumplanung der RVS-Gemeinden unmittelbar.

Das allgemeine **Planungsziel** wird durch die Festlegung von Vorrangbereichen für künftige Wohn- und funktionsgemischte zentralörtliche Gebiete, Vorrangbereichen für künftige Gewerbegebiete sowie durch Siedlungsgrenzen und Vorgaben für die Baudichte definiert. Die nachhaltige Bewahrung des charakteristischen Landschaftsbildes des Stadt-Umlandbereichs, geprägt durch großräumig zusammenhängende Grünräume erfolgt durch die Festschreibung eines Regionalen Grüngürtels um die Stadt Salzburg. Als weitere Maßnahmen für den Freiraumbereich dienen die Festlegungen von Vorrangbereichen für Ökologie, für Freizeit und Erholung sowie von landwirtschaftlichen Eignungsbereichen.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Die **Überarbeitung** des aktuellen Regionalprogramms (aus 2013) startete im Dezember 2024. Auf Basis der Diskussion der Bürgermeister/-innen und Ortsplaner/-innen der Verbandsgemeinden zu den festgelegten Zielsetzungen und wichtigen Planungsinhalten für die Region wird der Entwurf nun überarbeitet und für die öffentliche Auflage im kommenden Jahr vorbereitet, die verbindliche Erklärung durch die Landesregierung erfolgt erst nach Auswertung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingelangten Stellungnahmen.

Auch die Stadt Freilassing durfte in Workshops zur Erarbeitung der 1. Überarbeitung als Gast beiwohnen.

Die derzeit gültige Fassung stammt aus dem Jahr 2013 <https://www.rvs-salzburg.at/regionalentwicklung-regionalplanung/regionalprogramm/> .

Seit 30. Juni 2026 liegt der erste Entwurf des überarbeiteten Regionalprogramms zur allgemeinen Einsicht auf. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens läuft die **Frist** zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 11. August 2026.

Die Stadt Freilassing ist zwar nicht Mitglied des Regionalverbands, grenzt jedoch unmittelbar an das Planungsgebiet an und ist von dessen Festlegungen – insbesondere in den Bereichen grenzüberschreitender Verkehr, Siedlungsdruck im Grenzraum sowie Standort- und Zentrenentwicklung – unmittelbar mitbetroffen.

Die Stadt Freilassing wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung involviert und folgerichtig im Rahmen des laufenden Beteiligungsverfahrens zur Stellungnahme eingeladen.

Es gab verschiedene Workshop Veranstaltungen in welchen der Bürgermeister und die Verwaltung eingeladen waren.

Vor diesem Hintergrund soll im Folgenden dargestellt werden, welche Belange aus Sicht der Stadt Freilassing im Rahmen dieser Beteiligung geltend zu machen sind.

Die Unterlagen zum Regionalprogramm sind als **Anlagen 1-7 zu TOP 7** beigefügt.

Im Erläuterungsbericht (**Anlage 4 zu TOP 7**) werden die Änderungen auf den Seiten 5 – 7 in einem Änderungsüberblick dargelegt.

Belange der Stadt Freilassing im Rahmen der Beteiligung

6. Regionale Ziele und Empfehlungen für den Verkehrsbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zentralörtlichen Struktur die Stadt Freilassing laut LEP Bayern zum Verdichtungsraum Salzburg gehört und wie auch schon dargestellt geteiltes Oberzentrum mit Bad Reichenhall ist.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung des Standortes Freilassing bietet sich für grenzüberschreitende Zusammenarbeiten an.

6.2. Mobilitätskonzepte und Trassenfreihaltung Kurzdarstellung aktueller Konzepte als Grundlage der Überlegungen im RVS-Gebiet;

Vor allem im Zusammenhang mit dem Schienennetz und einem möglichen Projekt genannt „4. Gleis“ wird um enge Abstimmung gebeten. Die Stadt Freilassing plant die Errichtung einer Mobilitätsdrehscheibe. Im Rahmen dieser Planung ist eine ausreichende Dimensionierung des Busbahnhofs sowie eine hinreichende Flächenvorsorge für eine mögliche Erweiterung des Schienennetzes sicherzustellen.

Im Gremium wird folgendes geäußert:

- **Es könne einiges an Handlungsbedarf für die Zukunft für die Stadt Freilassing abgeleitet werden, da durch geplante Maßnahmen Auswirkungen auf Freilassing zu erwarten seien. Die Frage sei, wie weit man bei der Stellungnahme in die Tiefe gehen sollte/könnte.**
- **Auf österreichischer Seite sei eine Art Sozialraumanalyse ausgearbeitet worden. Daraus würden sich auch Auswirkungen auf die bayerische Seite hinsichtlich Wohnraumbedarf, Pendlerverkehr etc. ergeben, die zu berücksichtigen seien. Auch auf Luftreinhaltung bzw. Emissionen müsse man ein Auge haben.**
- **Eine formale Beteiligung in einem Verfahren über die Grenze hinweg, gestalte sich schwierig, wie die Erfahrung bei anderen Maßnahmen auch bereits gezeigt hätte. Aber auf dem informellen Weg, sollte es Möglichkeiten geben, sich mit Salzburg abzustimmen. Es wäre von Vorteil, wenn sich die Bürgermeister von Salzburg und Freilassing regelmäßig für einen Austausch treffen würden, um gegenseitig voneinander profitieren zu können und eine gute Zusammenarbeit zu gewährleisten.**
- **Auch das Thema Energie, z. B. Wärmegewinnung, sollte gemeinschaftlich betrachtet werden (Stichwort grenzbildende Flüsse).**

Erster Bürgermeister Hiebl führt folgendes aus:

- **Es handle sich um den ersten Entwurf, also werden noch weitere Verfahrensschritte folgen.**
- **Die Stadt sei lediglich als Zuhörer bei den Workshops mit dabei gewesen.**
- **Es sei zu unterscheiden, welche Punkte/Angelegenheiten in einem Planungswerk dargestellt würden bzw. mitberücksichtigt werden könnten und was im Rahmen der tatsächlichen Zusammenarbeit relevant bzw. zu klären sei.**
- **Im Herbst sei ein Gespräch mit dem Salzburger Bürgermeister sowie Landesrat Schnöll geplant.**

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass trotzdem alle Punkte bereits jetzt in die Stellungnahme miteinfließen sollten, um von Anfang an darauf aufmerksam zu machen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Im Rahmen der Diskussion wird der Beschlussvorschlag entsprechend angepasst und folgendes beschlossen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Stellungnahme der Stadt Freilassing:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zentralörtlichen Struktur die Stadt Freilassing laut Landesentwicklungsplan Bayern zum Verdichtungsraum Salzburg gehört.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschließt, im Rahmen der Stellungnahme zum 1. Entwurf zur Überarbeitung des Regionalprogramms Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden darauf hinzuwirken, dass die grenzüberschreitenden Verkehrsbeziehungen zwischen der Stadt Freilassing und dem Salzburger Zentralraum bei der weiteren Erarbeitung und Fortschreibung der regionalen Verkehrs- und Mobilitätskonzepte angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere wird angeregt, die Stadt Freilassing bei künftigen Abstimmungsprozessen insbesondere zu folgenden Konzepten bzw. Projekten frühzeitig und institutionalisiert einzubinden:

- Energie
- Gewerberaumentwicklung
- Luftreinhaltung
- Wohnraumbedarf
- Verkehr

sowie

- den Ausbau und die Taktverdichtung des grenzüberschreitenden öffentlichen Personennahverkehrs (insbesondere der Bahnlinie Freilassing–Salzburg) sowie eine durchgängige Radverkehrsanbindung im Regionalprogramm zu verankern,
- bei der Trassenfreihaltung für überörtlich bedeutsame Verkehrsprojekte die Belange und Entwicklungsabsichten der Stadt Freilassing als geteiltes Oberzentrum mit Bad Reichenhall zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Hinweis im Rahmen der laufenden Beteiligung als Stellungnahme der Stadt Freilassing an den Regionalverband Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden zu übermitteln.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

8. Erlass einer Geschäftsordnung für den Stadtrat

Stadtratsmitglied Schweiger verlässt um 18:53 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 20 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Kreuzpointner verlässt um 18:54 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 19 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

In der konstituierenden Sitzung des Stadtrats am 05.05.2026 wurde darauf hingewiesen, dass die Geschäftsordnung in Abstimmung mit den im Stadtrat vertretenen Fraktionen ausgearbeitet wird und bis zur Fertigstellung die Geschäftsordnung des bisherigen Stadtrats weitergelten sollte.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Stadtrat beschließt:

Bis zum Erlass einer neuen Geschäftsordnung gelten die Bestimmungen der bisherigen Geschäftsordnung nach Maßgabe der in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse.“

Der nun gemeinsam ausgearbeitete Entwurf der Geschäftsordnung für den Stadtrat liegt als **Anlage 1 zu TOP 8** bei und soll mit Wirkung vom 01.08.2026 in Kraft treten.

Erster Bürgermeister Hiebl dankt allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung der Geschäftsordnung.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die als Anlage beigefügte Geschäftsordnung vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Informationen und Anfragen

9.1 Antrag der CSU-Fraktion vom 28.07.2026 bzgl. Verbesserung der Fahrradmobilität und sichere Schulweganbindung: Prüfung und Umsetzung einer Fahrradstraße in der Lindenstraße und Bräuhausstraße

Stadtratsmitglied Schweiger kehrt um 18:56 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 20 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

Der Antrag der CSU-Fraktion ist als **Anlage 1 zu TOP 9.1** beigefügt.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

9.2 CSD in Freilassing am 12.09.2026

Stadtratsmitglied Kreuzpointner kehrt um 18:59 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 21 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Müller ist erschüttert wegen des Anschlags beim CSD in Berlin. Er weist darauf hin, dass am 12.09.2026 auch in Freilassing ein CSD stattfinden würde. Hier sollte seitens der Stadt Freilassing Unterstützung gezeigt werden, indem rund um den Tag die Regenbogenflagge beim Rathaus aufgehängt wird. Außerdem sollte sich die Politik bei der Veranstaltung zeigen und ggf. ein Redebeitrag des Ersten Bürgermeisters eingeplant werden.

Zweite Bürgermeisterin Oestreich-Grau ergänzt, dass sich auch in Hinblick auf die Absicherung zeitnah beschäftigt werden müsste, da am 06.09.2026 auch erste Landtagswahlen stattfinden würden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass seines Wissens auch bereits letztes Jahr ein CSD stattgefunden habe. Für die Ausarbeitung eines Sicherheitskonzepts sei der Veranstalter verantwortlich, wie bei jeder anderen Veranstaltung auch.

Stadtratsmitglied Kreuzeder vermutet, dass das Aufhängen der Regenbogenflagge eine Verwaltungsangelegenheit sei. Dies sollte also von der Verwaltung umgesetzt werden.

Frau Schenk antwortet, dass dies geprüft und mit der Rechtsaufsicht abgestimmt würde. Denn das Rathaus müsse Neutralität wahren.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

9.3 E-Roller im Stadtgebiet

Stadtratsmitglied Kreuzpointner weist darauf hin, dass vor allem in der Hauptstraße und mittlerweile auch beim Badylon häufig E-Roller relativ schnell unterwegs seien und dies gefährlich sei. Hier sollte geschaut werden, ob für das Badylongelände eine Regelung möglich sei, um dies künftig zu vermeiden.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert Prüfung zu.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 28. Juli 2026
- öffentlich -

9.4 Veranstaltungen in Freilassing
--

Stadtratsmitglied Schade verweist auf schöne Veranstaltungen in Freilassing und hebt vor allem das Stadtfest hervor und dankt allen Beteiligten für diese gelungene Veranstaltung. Außerdem war das Konzert der Stadtkapelle zum 100jährigen Jubiläum der Rupertuskirche ebenfalls eine gute Veranstaltung.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 19:08 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 29.09.2026 genehmigt.

Freilassing, 01.10.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.