

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Christine Schwaiger

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Tanja Weichold, Daniela Virella, Sabina Ljubec, Peter Egger, Christina Klinger,
Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:51 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 24.06.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.07.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Generalsanierung eines Bank- und Bürogebäudes mit 2 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 258/0, Gemarkung Freilassing, Münchener Str. 1**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 564/5, Laufener Str. 73a**
5. **Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) - formale Berichtigung**
6. **Antrag der GRÜNE/Bürgerliste-Fraktion vom 01.07.2025 auf Verlängerung Tempo-30-Zone Obere Feldstraße**
7. **Bebauungsplan Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl gem. § 12 BauGB**
Stellungnahme zur geplanten Höhenlage des Neubaus an der Traunsteiner Straße durch den Vorhabenträger
8. **Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 899/2, Hauptstraße 9 + 11**
9. **Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 902/4, Sebastianigasse 1**
10. **Vorschlag des Geschäftsinhabers des "Lederbasar" in der Hauptstraße zur Gestaltung von Betongefäßen in der Hauptstraße**
11. **Informationen und Anfragen**
 - 11.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 11.2 **Sachstandsbericht zur Möblierung Hauptstraße**
 - 11.3 **Ampelanlage an der Bräuhausstraße / Schulstraße**
 - 11.4 **Sachstand zur Beschattung Spielplatz am Badylon**
 - 11.5 **Anfrage bzgl. Hinweistafeln zum UV-Index**

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

- 11.6 Baggerarbeiten in der Schulstraße 33**
- 11.7 Überdachung der Bushaltestellen**
- 11.8 Bauzaun bei der Grundschule im Bereich der evangelischen Kirche**
- 11.9 Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach**
- 11.10 Sachstand zu den Baumaßnahmen Grundschule und Mittelschule**
- 11.11 Lärmschutz beim Vorhaben Dankl - Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd**
- 11.12 Neues Stadtbuskonzept**

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

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 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 24.06.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 24.06.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.07.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 15.07.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Generalsanierung eines Bank- und Bürogebäudes mit 2 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 258/0, Gemarkung Freilassing, Münchener Str. 1

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt die **Vertreter der Sparkasse Herrn Gehrig, Herrn Grundner und Herrn Bernegger** sowie die **Planerin Frau Kurz**, die bei diesem Tagesordnungspunkt anwesend sind und für Fragen zur Verfügung stehen.

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

Die Antragstellerin beabsichtigt eine Generalsanierung sowie die Aufstockung des bestehenden Bank- und Bürogebäudes mit zwei Bestandswohnungen auf dem Grundstück FINr. 258/0, Münchener Str. 1 mit nachfolgenden baulichen Änderungen (siehe Bauantragsunterlagen – **Anlagen 1-5 zu TOP 3**):

- Schaffung von weiteren 16 Wohneinheiten durch Aufstockung und Nutzungsänderung von Büroflächen in Mietwohnungen;
- Abbruch des Zwischenbaus im 1. Obergeschoss
- Abbruch des Dachgeschoßes am Hauptbau
- Nutzungsänderungen einzelner Räume im Untergeschoss
- Errichtung einer PV-Anlage sowie einer Wärmepumpe
- Errichtung von Werbeanlagen nach Plandarstellung
- Brandwandschließung von 3. Obergeschoß bis über Dach an Nordseite von Hauptstr. 2 a

Für das Vorhaben liegt bereits ein positiver Vorbescheid vom 03.03.2023 vor. Gegenstand war insbesondere die Frage des Einfügens nach § 34 Abs. 3 a Baugesetzbuch (BauGB). Im Vorbescheidsverfahren sollte sich die Anzahl der Wohneinheiten von bisher 2 auf 14 Wohneinheiten erhöhen.

Der nunmehr eingereichte Bauantrag baut auf dem genehmigten Vorbescheid (BV 87-2023 vom 03.03.2023) auf. Inhaltlich wurde lediglich die Art der Wohnform im 1.Obergeschoß geändert. Hier sind nun anstelle einer Wohngruppe fünf Wohnungen vorgesehen. Die geplante Wohnfläche beträgt weiterhin ca. 1.370 m². Insgesamt sollen 18 Wohnungen entstehen. Die in der Bauvoranfrage beantragte Kubatur wurde beibehalten.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Bauplanungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 3 a BauGB

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

bauplanungsrechtlich zulässig. Diese Frage wurde bereits im Vorbescheidsverfahren behandelt.

Bauordnungsrecht:

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück befinden sich zwei Gebäude. Für die jeweiligen Nutzungen der Gebäude ist der Stellplatzbedarf nachgewiesen. Es werden insgesamt sechs neue Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

Kinderspielplatz:

Da insgesamt 18 Wohnungen entstehen sollen, ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing die Errichtung eines Spielplatzes erforderlich.

Aus der Wohnflächenberechnung ergibt sich, dass durch die geplante Baumaßnahme eine Wohnfläche von insgesamt 1.370,71 m² entstehen soll. Im Bestandsgebäude sind bereits zwei Wohneinheiten vorhanden; diese Wohnflächen werden bei der Berechnung der nachzuweisenden Spielplatzfläche außer Acht gelassen (Bestandsschutz). Folglich ergibt sich eine Wohnflächenmehrung von 1.216,36 m².

Gemäß der Spielplatzsatzung ist je m² Wohnfläche je 0,1 m² Spielplatzfläche nachzuweisen. Im Eingabeplan ist im südwestlichen Teil des Grundstückes ein Spielplatz mit einer Fläche von 122 m² dargestellt.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass an diesem Standort bereits ein Spielplatz besteht, der von der Diakonie genutzt wird. Seitens der Sparkasse wurde uns mitgeteilt, dass Gespräche mit der Diakonie dahingehend noch geführt werden. Sofern der bereits vorhandene Spielplatz ausschließlich für die Diakonie zur Benutzung zur Verfügung stehen soll und dieser somit nicht für alle Kinder des neu errichteten Gebäudes zugänglich gemacht werden kann, wird vonseiten der Sparkasse ein Antrag auf Spielplatzablösung vor Nutzungsaufnahme eingereicht werden. Darüber hinaus wird ggf. die Einreichung eines Tekturantrags notwendig sein.

Bauordnungsrechtliche Abweichungen:

Im Rahmen des Bauantrags wurde zwei Anträge auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt:

1. Antrag auf Abweichungen von den Anforderungen des **Art. 37 Abs. 4 und 5 BayBO** sowie von **Art. 48 Abs. 1 BayBO i. V. m. Art. 63 Abs. 1 BayBO**:

Die Anforderung, wonach der erforderliche Aufzug 1,10 m x 2,10 m groß sein muss und seine Türen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm aufweisen müssen, kann nicht vollständig erfüllt werden, da das im Bestand vorhandene Treppenauge nur ein Aufzuginnenmaß von 1,00 x 1,60 m und eine Aufzug-Türbreite von 80 cm erlaubt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

2. Abweichung von **Art. 6 Abs. 3 BayBO i. V. m. Art. 63 Abs. 1 BayBO**: Überlagerung von Abstandsflächen eines zusammenhängenden Gebäudes:
Der Bestandsbau Hauptstr. 2 a schließt mit einer senkrecht durchgehenden inneren Brandwand an das Sparkassengebäude an. Oberhalb der Dachterrasse des Sparkassengebäudes kommt es zwischen den beiden Gebäudeteilen zu einer Überlappung der Abstandsflächen. Auf der Westseite überlappen sich die Abstandsflächen im Erdgeschoß.

Die Entscheidung über die Abweichungsanträge obliegt dem Landratsamt Berchtesgadener Land als Baugenehmigungsbehörde.

Einbau von zwei Fensterelementen bzw. Wohnraumerweiterung im 3. OG des bereits bestehenden Gebäudes Hauptstr. 2a:

Im Gebäude „Hauptstr. 2a“ wurde im 3. Obergeschoss der Wohnraum erweitert bzw. zwei Fensterelemente eingebaut. Der Einbau befindet sich an der Nordseite zwischen der genehmigten Außenwand des Gebäudes und der Brandwand (siehe Eingabeplan „Schnitte und Ansichten“; Ansicht von Osten und Ansicht von Westen).

Für diesen Einbau bzw. Erweiterung liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Die Sparkasse versicherte, nachträglich einen Tekturantrag dbzgl. einzureichen. Sollte der Tekturantrag nicht genehmigungsfähig sein, erfolgt nach Aussage der Sparkasse ein Rückbau. Die Brandwand soll weiterhin Gegenstand des vorliegenden Bauantrags sein.

Pflanzung von Bäumen vor dem Sparkassengebäude:

Dem Eingabeplan sind zwei Bäume an der Nordostseite des Grundstückes zu entnehmen. Der Standort dient der Aufwertung und Akzentuierung des Zugangsbereich der Sparkasse, schafft Aufenthaltsqualität und verbessert das Mikroklima in dem stark durch Versiegelung geprägten Bereich.

Im Hinblick auf die zukünftigen klimabedingten Herausforderungen entstehen neue Anforderungen an den öffentlichen Raum, um der Überhitzung der Innenstadtbereiche entgegen zu wirken und Verschattungskühle gerade an stark frequentierten Bereichen zu ermöglichen.

Die Baumpflanzungen gliedern den öffentlichen Raum entlang der Hauptverkehrsachse und entsprechen im Wesentlichen auch den Zielen der Sanierung der Münchener Straße, der Vorentwurfplanung der Hauptstraße sowie den Zielen aus dem ISEK 2012 (vgl. 5.6.4 öffentlicher Raum und Vegetation). Darin heißt es, dass der Straßenraum nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch als Lebensraum gestaltet werden soll.

Außerdem trägt die Münchener Straße als durchgehende Ost-West-Achse zur Durchlüftung der Inneren Stadtquartiere bei und braucht deshalb zwingend Kaltluftentstehungsgebiete wie Grünflächen und Baumpflanzungen um Ihrer klimatischen Funktion gerecht zu werden.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Pflanzung von Bäumen sowohl der gestalterischen Aufwertung als auch der ökologischen Kompensation dient und dem Masterplan Innenstadt entspricht. Zudem werden die aktuellen Ziele des Stadtklimas verbessert.

Die Auswahl der folgenden Baumarten erfolgte seitens der Verwaltung unter Berücksichtigung städtischer Stressfaktoren (Hitze, Trockenheit, versiegelte Flächen, Immissionen) sowie ästhetischer und ökologischer Gesichtspunkte:

- *Corylus colurna (Baumhasel)*
- *Ulmus „New Horizon“/„Rebona“ (Ulme)*
- *Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)*
- *Celtis occidentalis (Zürgelbaum)*

Aus Sicht der Bauverwaltung kann unter Einhaltung der oben aufgeführten Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben erteilt werden.

Im Anschluss zum Sachvortrag stellt Frau Kurz den aktuellen Stand der Planung vor.

Im Gremium wird nachgefragt, in welchem Bereich nun Fahrradstellplätze eingeplant seien.

Frau Kurz erklärt, dass ursprünglich eine überdachte Fahrradgarage angedacht gewesen sei, eine solche voraussichtlich aber nicht untergebracht werden könne. In der kommenden Woche sei eine Anleiterprobe mit der Feuerwehr geplant. Daran anschließend könne eine detaillierte Abstimmung bzgl. Fahrradstellplätzen erfolgen. Sollte eine Überdachung möglich sein, würde diese vorgesehen. Wenn dies nicht möglich sei, werden offene Fahrradständer für den Wohnbereich und die Filiale vorgesehen.

Im Gremium wird sich nach dem Vorgehen bzgl. Ablöse für den Spielplatz erkundigt.

Herr Gehrig informiert, dass sich mit der Diakonie noch abgestimmt würde, inwieweit eine gemeinsame Nutzung des Spielplatzes funktioniere. Bei der bereits vorhandenen Spielplatzfläche sei dies bereits möglich. Sollte dies nicht zu realisieren sein, würde eine Ablöse gemäß Spielplatzsatzung erfolgen.

Hierzu wird im Gremium eingeworfen, ob die Spielplatzsatzung erfüllt würde, wenn die Nutzung des Spielplatzes für die Mieter zeitlich eingeschränkt wäre, falls eine zeitgleiche Nutzung mit der Diakonie nicht machbar sei.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wie viele Parkplätze geplant bzw. wo diese verortet seien.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Frau Kurz erläutert anhand der Planung die vorgesehenen Stellplätze und führt auf, dass mehr Stellplätze eingeplant seien, als gemäß Stellplatzsatzung notwendig wären.

Herr Gehrig ergänzt, dass derzeit auch noch Abstimmungen mit der Stadtverwaltung bzgl. der Nutzung/Anmietung von Stellplätzen in der Tiefgarage laufen würden, um weitere Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden der Sparkasse zur Verfügung zu haben.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Gestaltung der Fassade schon feststehen würde, hinsichtlich Farbe usw.

Frau Kurz erklärt, dass es für Details jetzt noch zu früh sei, aber die Gestaltung eher schlicht mit Tönen im Weißbereich in Kombination mit farbigen Elementen (in Richtung braun/grau) angedacht sei.

Ein Gremiumsmitglied weist darauf hin, dass es sich bei Bäumen um keine Kaltluftentstehungsgebiete handle, wie im Sachvortrag aufgeführt. Von Kaltluftentstehungsgebieten spreche man bei Ackerflächen.

Seitens des Gremiums wird es sehr positiv gesehen, dass eine optische Aufwertung des Gebäudes erfolge, da dies aufgrund der Lage am Stadteingang von Freilassing ins Auge falle.

Erster Bürgermeister Hiebl bedankt sich für die laufenden Abstimmungen im Rahmen des Planungsprozesses, da das Erscheinungsbild am Ortseingang von Freilassing sehr wichtig sei. Erster Bürgermeister Hiebl bittet die Bauherrin außerdem noch darum, sich bzgl. Entwässerung mit dem Tiefbauamt in Verbindung zu setzen, wie bereits angesprochen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 29.08.2025, zur Generalsanierung eines Bank- und Bürogebäudes mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 258/0, Münchner Str. 1, unter Einhaltung der im Sachverhalt aufgeführten Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Baugenehmigung zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss befasste sich in seinen Sitzungen am 18.07.2023, 05.03.2024 und 30.04.2024 mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a. Seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land wurde mit Datum vom 14.05.2024 ein positiver Vorbescheid erlassen. Mit der genehmigten Bauvoranfrage wurden die Fragen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Form, der Wandhöhe sowie der maximalen Firsthöhe in Staffelgeschossbauweise geklärt.

Am 06.06.2025 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage im Landratsamt Berchtesgadener Land eingereicht worden.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 564/5 die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 bzw. 19 Wohneinheiten, einer gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie zwei Kinderspielplätzen.

Die Eingabepläne des Bauantrags unterscheiden sich minimal zu dem im Rahmen des Vorbescheids eingereichten Plans. Die Maße der beiden Gebäude (Länge, Breite und Höhe) verringern sich um wenige Zentimeter. Im Wesentlichen entsprechen die Eingabepläne dem genehmigten Antrag auf Vorbescheid.

Folgende Eingabepläne sind den Anlagen zu entnehmen:

- gezeichneter Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 4**)
- Grundriss TG (**Anlage 2 zu TOP 4**)
- Grundriss EG (**Anlage 3 zu TOP 4**)
- Grundriss 1. OG (**Anlage 4 zu TOP 4**)
- Grundriss 2. OG (**Anlage 5 zu TOP 4**)
- Grundriss 3. OG (**Anlage 6 zu TOP 4**)
- Ansichten (**Anlage 7 zu TOP 4**)
- Schnitte (**Anlage 8 zu TOP 4**)
- genehmigter Eingabeplan des Vorbescheides (**Anlage 9 zu TOP 4**)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung sind bereits im Rahmen des oben genannten Antrags auf Vorbescheid geprüft und die Fragen im Genehmigungsbescheid bejaht worden. Die minimalen Abweichungen der Maße hinsichtlich der Längen, Breiten und Höhen können außer Acht gelassen werden, zumal es sich um Verringerungen handelt.

Die offene Bauweise sowie auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügen sich in die nähere Umgebung ein.

Gemäß dem eingereichten Stellplatznachweis werden insgesamt 55 Stellplätze errichtet (43 Tiefgaragen-, sowie 12 oberirdische Stellplätze). Die wegemäßige Erschließung ist durch die Eigentümerstraße FINr. 565/5 gesichert.

Spielplatzablösungsvertrag – Teilablösung:

Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 22.06.2022 ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei stehen dem Bauherrn gemäß § 3 Abs. 1 der Spielplatzsatzung folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- die Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück*
- die Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist,*
- die Übernahme der Kosten zur Herstellung des notwendigen Kinderspielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Freilassing (Ablösungsvertrag).*

Die Fläche des Kinderspielplatzes muss je m² Wohnfläche 0,1 m², jedoch mindestens 60 m² betragen (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der Spielplatzsatzung). Gemäß dem Antrag beigefügter Wohnflächenberechnung weist die Wohnanlage eine Wohnfläche von insgesamt 2.055 m² auf. Es ist somit ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von insgesamt 205,5 m² nachzuweisen.

Aus der Anlage 3 (Grundriss EG) sind zwei Spielplätze mit 119 m² bzw. 60 m² ersichtlich. Gesamt ergibt dies eine Spielplatzfläche von 179 m².

Mit einem formlosen Schreiben (siehe Anlage 10) beantragt die Antragstellerin die Ablöse der fehlenden Spielplatzfläche von 26,5 m².

Die Stellplatzsatzung räumt der Stadt Freilassing in Hinblick eines Spielplatzablösungsvertrages ein pflichtgemäßes Ermessen ein. Ermessen bedeutet, dass

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

die Stadt Freilassing einen Entscheidungsspielraum hinsichtlich des vorliegenden Antrags auf Teilablösung des Kinderspielplatzes hat. Dies heißt konkret, dass unter Berücksichtigung aller vorliegenden Tatsachen im Rahmen des Bauantrages, ein Vertrag geschlossen oder nicht geschlossen werden kann. Bei der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ist zu beachten, dass kein Ermessensfehler ausgeübt wird.

Einen Anspruch auf Abschluss des Ablösevertrages hat die Bauherrin nur, wenn sich die Stadt durch eine Verwaltungspraxis oder durch eine örtliche Bauvorschrift in einer bestimmten Weise festgelegt hat. Willkürlich darf die Entscheidung allerdings nicht sein. Ein sachlicher Grund muss gegeben sein.

Auf dem Grundstück können zwei Kinderspielplätze mit einer großzügigen Fläche von insgesamt 179 m² hergestellt werden. Die abzulösende Fläche von 26,5 m² stellt hingegen einen im Verhältnis geringen Teil dar. Das Ziel, die Lebens- und Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern zu verbessern, welches beim Erlass der Spielplatzsatzung im Vordergrund stand, ist nach Ansicht der Verwaltung nicht gefährdet. Sachliche Gründe, die einem Ablösungsvertrag entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Der Ablösebetrag beträgt:

(680 € Bodenrichtwert + 71,48 € Herstellungskosten) x 26,5 m² abzulösende Fläche =

19.914,22 €

Dieser Betrag ist zweckgebunden und wird für die Errichtung, Erneuerung oder Instandhaltung der städtischen Kinderspielplätze verwendet.

Zusammenfassend kann aus Sicht der Verwaltung festgehalten werden, dass das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage unter der Voraussetzung, dass ein Teilablösungsvertrag hinsichtlich des Kinderspielplatzes mit der Antragstellerin geschlossen wird, erteilt werden kann.

Ein Gremiumsmitglied betont, dass das geplante Vorhaben absolut überdimensioniert sei. Außerdem sollen Spielplätze gemäß der Spielplatzsatzung gegen Lüftungsauslässe von Tiefgaragen abgeschirmt sein. Dies sei laut vorliegender Planung nicht eingehalten, da sich direkt bei der Spielplatzfläche 2 ein Lüftungsschacht der Tiefgarage befinde. Bei einer Spielplatzfläche von mehr als 120 m² sei zudem ein Abstand von 10 Metern zu den Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen einzuhalten. Dass die Spielplatzfläche 1 mit ca. 119 m² angegeben sei, habe deshalb einen gewissen „Beigeschmack“. Deshalb könne dem Vorhaben aus Sicht des Gremiumsmitglieds nicht zugestimmt werden.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, unter der Voraussetzung des Abschlusses eines Teilablösungsvertrags, dem Antrag auf Baugenehmigung vom 06.06.2025 mit Beteiligung seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 26.08.2025 zum Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 564/6, Laufener Str. 73a das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	1 Stimme

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung einen Teilablösungsvertrag mit der Antragstellerin auf der Grundlage der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 22.06.2022 zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	1 Stimme

5. Neuerlass einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) - formale Berichtigung

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschloss am 15.07.2025 die Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung). Die Verwaltung wurde beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Die Spielplatzsatzung wurde durch Herrn Ersten Bürgermeister Markus Hiebl ausgefertigt und im Amtsblatt Nr. 31 vom 29.07.2025 bekannt gemacht.

Mit E-Mail vom 31.07.2025 teilte uns der bayerische Gemeindetag mit, dass es der Freistaat bedauerlicherweise versäumt hat, die für den Erlass der Satzung erforderlichen Ermächtigungsgrundlage vorzeitig (also vor dem 01.10.2025) in Kraft zu setzen. Dies bedeutet, dass für die rechtswirksame In-Kraft-Setzung der Satzung die Ausfertigung und Bekanntmachung erst nach dem In-Kraft-Treten der Ermächtigungsgrundlage am 01.10.2025 erfolgen kann.

Der als **Anlage 1 zu TOP 5** beigefügte Entwurf der Spielplatzsatzung vom 16.09.2025 unterscheidet sich zu der am 15.07.2025 beschlossenen Spielplatzsatzung lediglich in § 8 „In-Kraft-Treten“. Geändert wird Satz 1 mit folgender Formulierung:

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf vom 16.09.2025 einer Satzung über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder und dessen Ablösung (Spielplatzsatzung) als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich, nach In-Kraft-Treten der Ermächtigungsgrundlage, bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Antrag der GRÜNE/Bürgerliste-Fraktion vom 01.07.2025 auf Verlängerung Tempo-30-Zone Obere Feldstraße

Die Grüne/Bürgerliste-Stadtratsfraktion stellte in der Sitzung des Stadtrates am 01.07.2025 den Antrag, „dass die Tempo-30-Zone in der Oberen Feldstraße, welche derzeit auf Höhe des Spielplatzes Ecke Richard-Strauss-Straße eingerichtet ist, um ca. 150 m entlang der Oberen Feldstraße in südlicher Richtung verlängert wird. Dadurch soll erreicht werden, dass der Kreuzungsbereich Obere Feldstraße/Eichetstraße künftig Bestandteil der Tempo-30-Zone wird“ (**Anlage 1 zu TOP 6**).

Der Antrag wird im Wesentlichen mit dem in der Oberen Feldstraße zwischen Eichetstraße und Richard-Strauss-Straße „hohen Querungsbedarf“ von Fußgängern und Radfahrern begründet, ausgelöst insbesondere durch die hohe Fußgänger- und Radfahrerfrequenz entlang der Eichetstraße sowie das in diesem Bereich der Oberen Feldstraße anliegende Mehrgenerationenhaus; außerdem werde dadurch eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht.

Die Polizeiinspektion Freilassing verweist in ihrer Stellungnahme vom 02.07.2025 (**Anlage 2a zu TOP 6**) auf die in ihrem Schreiben vom 21.02.2025 dargelegte Begründung in gleicher Angelegenheit (**Anlage 2b zu TOP 6**).

Demnach wird eine Geschwindigkeitsbeschränkung in der Oberen Feldstraße zwischen Eichetstraße und Richard-Strauss-Straße vor allem deshalb nicht befürwortet, weil der Streckenabschnitt gut einsehbar und ohne Baumwuchs sei; ferner befinde sich in der Oberen Feldstraße in Höhe der Eichetstraße eine Querungshilfe, die bereits jetzt ein „halbwegs gefahrloses“ Überqueren der Straße ermögliche. Hinzu komme, dass keine der in § 45 Abs. 9 StVO normierten Tatbestände für eine Tempo-30-Einzelbeschilderung vorlägen, namentlich weder ein Fußgängerüberweg (Zeichen 293 StVO) noch ein „hochfrequentierter Schulweg“ mit Unfallgefahr oder eine Einrichtung für Menschen mit Behinderung.

Das Ordnungsamt bewertet die Stellungnahme der Polizei, deren Anhörung empfohlen wird (VwV-StVO, Nummer I Satz 1 zu § 45 Abs. 1 bis 1e [Randnummer 1]) wie folgt:

Das Straßenverkehrsrecht bestimmt, dass angesichts der allen Verkehrsteilnehmern obliegenden Verpflichtung, die allgemeinen und besonderen straßenverkehrlichen

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Verhaltensvorschriften eigenverantwortlich zu beachten, örtliche Anordnungen durch Verkehrszeichen nur dort getroffen werden, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten ist (§ 39 Abs. 1 StVO). Konkretisiert wird diese grundsätzliche Regelung durch die dazu ergangene Allgemeine Verwaltungsvorschrift (VwV-StVO), wobei die behördlichen Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs durch Verkehrszeichen die allgemeinen Verkehrsvorschriften sinnvoll ergänzen sollen. Dabei ist nach dem Grundsatz zu verfahren, so wenig Verkehrszeichen wie möglich anzuordnen. Bei der „Straßenbaubehörde“ ist gegebenenfalls eine Prüfung anzuregen, ob an Stelle von Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen vorrangig durch verkehrstechnische oder bauliche Maßnahmen eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann (VwV-StVO zu § 45 Abs. 9 [Randnummer 72], VwV-StVO, Nummer I zu den §§ 39 bis 43 [Randnummer 1]).

Aus Sicht des Ordnungsamtes gibt es deshalb keine konkrete Veranlassung, dem Stadtrat zu empfehlen, dass von der Stellungnahme der Polizei abgewichen werden sollte.

Seitens der antragstellenden Fraktion wird aufgeführt, dass es sich bei der Stellungnahme des Ordnungsamtes und der Polizei nur um eine Empfehlung handle. Die Gemeinde könne in diesem Fall trotzdem frei entscheiden, da es sich um eine Ausnahme nach § 45 Abs. 1c i. V. m. Abs. 9 Satz 4 Nr. 4 StVO handle. Somit sei keine Begründung für eine Tempo 30-Zone notwendig.

Herr Egger erklärt, dass im vorliegenden Fall § 45 Abs. 9 Satz 4 Nr. 6 StVO ausschlaggebend sei, da es sich um eine innerörtlich streckenbezogene Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h auf einer Vorfahrtstraße handle und nicht um eine Tempo 30-Zone nach Absatz 1c. Demnach sei eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Fußgängerüberwegen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Spielplätzen, hochfrequentierten Schulwegen, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen, Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen oder Krankenhäusern. Hierbei handle es sich um eine abschließende Aufzählung der Ausnahmen und eine Beschränkung im beantragten Bereich komme somit nicht in Frage.

Im Gremium wird aufgeführt, dass beim Spielplatz ohnehin die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt sei und dies dort auch in Ordnung sei. Eine Verlängerung der Beschränkung sei nicht notwendig, da die angesprochene Stelle gut einsichtig sei und somit kein erhöhtes Gefahrenpotential vorhanden sei. Zudem sollte sich an die Empfehlung von Ordnungsamt und Polizei gehalten werden.

Es wird sich darauf geeinigt, zuerst über die Option, die 50 km/h beizubehalten, abzustimmen. Sollte diese keine Mehrheit finden, wird über die Beschränkung auf 30 km/h abgestimmt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, in der Oberen Feldstraße zwischen Eichertstraße und Richard-Strauss-Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 50 km/h beizubehalten.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 3 Stimmen

7. Bebauungsplan Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl gem. § 12 BauGB
Stellungnahme zur geplanten Höhenlage des Neubaus an der Traunsteiner Straße durch den Vorhabenträger

In der Stadtratssitzung vom 22.07.2025 im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Vorhabenträgerin des Projektes zur nochmaligen eindringlichen Prüfung bezüglich der Gebäudehöhe aufgefordert.

Im Ergebnis kann nach abgeschlossener Prüfung folgendes mitgeteilt werden.

Stellungnahme der Vorhabenträgerin:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihre Information zum geplanten Neubauprojekt an der Traunsteiner Straße.

Bezugnehmend auf die Anregung, die geplante Halle / das gesamte Projekt gegenüber dem umliegenden Gelände abzusenken, möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir diesem Vorschlag aus technischen und betrieblichen Gründen leider nicht folgen können. Der Neubau umfasst eine Produktionshalle sowie ein Bürogebäude und soll künftig als moderne Produktionsstätte für DAMPF-Systeme der Firma Dankl dienen. Die Planung berücksichtigt sämtliche Anforderungen an eine zukunftsfähige, sichere und umweltverträgliche Nutzung. Insbesondere wurde der Standort und die Höhenlage so gewählt, dass bei Starkregenereignissen keine Gefährdung für den Betrieb entsteht.

Eine Absenkung des Gebäudes würde erhebliche technische Herausforderungen mit sich bringen. Die entstehende „Badewannenlage“ müsste aufwendig entwässert werden, was den Einbau teurer Filtersysteme und Rückstausicherungen erforderlich machen würde. Zudem würde das Regenwasser bei Starkregenereignissen durch die Geländegefälle direkt auf die Halle zulaufen, was ein erhebliches Risiko für die Produktionssicherheit darstellt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Die Versiegelung der Flächen erfolgt wie üblich mit Asphalt und/oder Pflaster. Die Entwässerung wird über Gefälleführungen in Versickerungsmulden und entsprechende Anlagen sichergestellt. Eine natürliche Ableitung des Regenwassers wäre bei einer abgesenkten Bauweise nicht mehr gegeben.

Zur Verdeutlichung fügen wir einen Planausschnitt aus dem öffentlich einsehbaren **Bayernatlas** bei, der die Fließwege bei Starkregen im Stadtgebiet Freilassing darstellt. Dieser zeigt, dass sich im Westen und Osten des Grundstücks natürliche Abflussarme befinden, die bei einer Tieferlegung der Halle nicht mehr erreicht würden. Auch bei einem möglichen Rückstau aus dem Kanalsystem wären zusätzliche technische Bauwerke notwendig, um über die Rückstauenebene zu gelangen.



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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Das nachfolgende Bild zeigt bereits jetzt vorhandene Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, die wir natürlich auf dem Neubaugebiet verhindern wollen.



Wir haben dennoch Verständnis für die Anliegen der Nachbarschaft hinsichtlich der Gebäudehöhe und haben daher bereits Optimierungen vorgenommen:

- Die Dachneigung wurde in Abstimmung mit verschiedenen Herstellern angepasst, wodurch die Firsthöhe um 44 cm reduziert werden kann.
- Zusätzlich kann das Gebäude um weitere ca. 5 cm abgesenkt werden, ohne die Funktionalität zu beeinträchtigen.
- Eine weitere Reduktion der lichten Hallenhöhe ist jedoch nicht möglich, da dies die Produktionsabläufe und insbesondere die Containerverladung erheblich einschränken würde.

Ergebnis: Wir können die Halle um 50 cm absenken!

Die Firma Dankl benötigt für ihren Betrieb eine moderne und erweiterbare Produktionsstätte, wie sie am geplanten Standort realisierbar ist. Wir sind überzeugt, dass dieses Projekt einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten wird.

Im Gremium wird sich nach der farblichen Kennzeichnung der Ströme in den Abbildungen im Sachvortrag erkundigt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass hiermit die Versickerung des Niederschlagwassers dargestellt würde. In den roten Bereichen brauche es länger und in den gelben Bereichen am wenigsten lang.

Nachdem Erster Bürgermeister Hiebl Herrn Hutterer das Wort erteilt, ergänzt Herr Hutterer, dass die Informationen vom Wasserwirtschaftsamt bereitgestellt worden seien. In der zweiten Abbildung sei in lila dargestellt, an welchen Stellen sich das Wasser bei einem Starkregenereignis stauen würde. Man habe bei der Planung nun darauf geachtet, die Höhe der Halle soweit wie möglich zu verringern. Mehr sei aufgrund der Kranbahnen nicht machbar.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die vorliegende Stellungnahme zu berücksichtigen und das Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet – Vorhaben Dankl“ mit der reduzierten Gebäudehöhe fortzuführen.

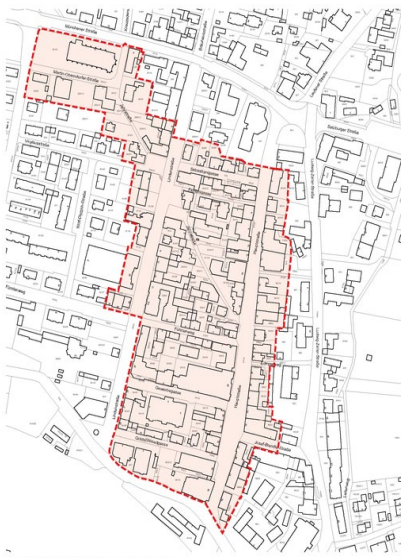
Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 899/2, Hauptstraße 9 + 11

Mit Beschluss vom 27.01.2020 beschloss der Stadtrat der Stadt Freilassing das Kommunale Förderprogramm. Das Kommunale Förderprogramm trat am 01.02.2020 in Kraft.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „INNENSTADT FREILASSING“
UMGRIFF GEBIET



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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Am 18.06.2025 ging der Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Fassadensanierung an der Hauptstraße 9 + 11, eines Wohn- und Geschäftshauses ein.

Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Das Gebäude der Hauptstraße 9 + 11 soll einen neuen Anstrich erhalten. Die Eigentümer sind auf die Stadt gekommen um zu klären inwiefern die Maßnahme ggf. förderfähig sein kann.

Die Maßnahme liegt im Bereich „Zentrale Innenstadt“ und damit im Geltungsbereich des Gestaltungshandbuchs sowie im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms.

Geplante Maßnahmen:

- Fassadensanierung in drei Schritten (Fassade zur Hauptstraße – türkise Verblendung erneuern, Fassade Hinterhof angleichen an Front, Dämmungen ggf. reparieren, Dach neu eindecken, besser isolieren und PV-Anlage installieren)
- Modernisierung Jugendcafé „Chilli“ und Drogerie Müller

Die künftige Fassadengestaltung des Anwesens Hauptstraße 9 + 11 soll sich aufgrund der Lage in einem für Freilassing städtebaulichen wichtigen Bereich in das Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ gemäß Gestaltungshandbuch integrieren. Hierzu fanden im Vorfeld unterschiedliche Abstimmungen zwischen der Stadt Freilassing, den Bauherren sowie mit dem Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner statt. Die vorgesehene Fassadensanierung folgt einem Gestaltungsvorschlag, der am 02.09.2025 durch das Büro Schirmer und Stadtplaner Architekten im Rahmen einer Gestaltungsberatung erarbeitet wurde (siehe **Anlage 1 zu TOP 8**). Durch die Sanierungsmaßnahme ist insgesamt eine baugestalterische Aufwertung festzustellen. Förderfähig ist dabei die Fassadengestaltung abzüglich der Fassadendämmung, der Fassadenfarbton wird noch mit der Stadtverwaltung und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH im Rahmen von angebrachten Farbmustern abgestimmt werden.

Prüfung und Förderempfehlung:

Nach Eingang des Antrags erfolgte eine einvernehmliche Prüfung sowie die Erarbeitung einer Stellungnahme durch die Stadtplanung der Stadt Freilassing und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung, woraufhin eine Förderempfehlung erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Fassadensanierung sind die Malerarbeiten förderfähig.

Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- Euro je Gesamtmaßnahme. Der Zuschuss beläuft sich auf voraussichtlich **2.789,96,-** Euro.

Im Gremium wird hinterfragt, wie das Endergebnis dann aussehen würde und ob die Verblendungen in türkis wegfallen würden. Denn das Gebäude hätte hohes Potential für eine schönere Gestaltung. Außerdem wird gefragt, was außer den Malerarbeiten

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

gemacht würde, da reine Malerarbeiten nach dem Gestaltungshandbuch für die Innenstadt nicht förderfähig seien.

Frau Klinger erklärt, dass neben einer neuen Farbgestaltung die Fassade saniert werden und die Verblendungen erneuert werden sollen. Durch das Büro Schirmer seien, wie im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms üblich, Gestaltungsvorschläge erarbeitet worden. Hierbei handle es sich um Empfehlungen. Der Eigentümer sei nicht verpflichtet, diese Empfehlungen auch umzusetzen. Wie die Fassade also im Detail nach Umsetzung der Maßnahme aussehen würde, sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Denn das Gestaltungshandbuch für die Innenstadt sei nicht verpflichtend. Verpflichtend könne nur eine Gestaltungssatzung sein, welche es jedoch nicht gibt. Die Förderfähigkeit der Maßnahme wurde geprüft und sei auch bestätigt worden. Die Abstimmung der Farbgestaltung würde vor Ort gemeinsam durchgeführt werden. Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Abnahme. Sollte sich herausstellen, dass keine Aufwertung des Gebäudes gemäß des Gestaltungshandbuchs erreicht wurde, würde auch keine Förderung ausgezahlt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl ist der Meinung, dass bereits in der Vergangenheit umgesetzte Projekte im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms gezeigt haben, dass durchaus positive Ergebnisse erzielt würden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Fassadensanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Hauptstraße 9 + 11 im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt zu fördern. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- €.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 902/4, Sebastianigasse 1

Stadtratsmitglied Hasenknopf verlässt um 16:27 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

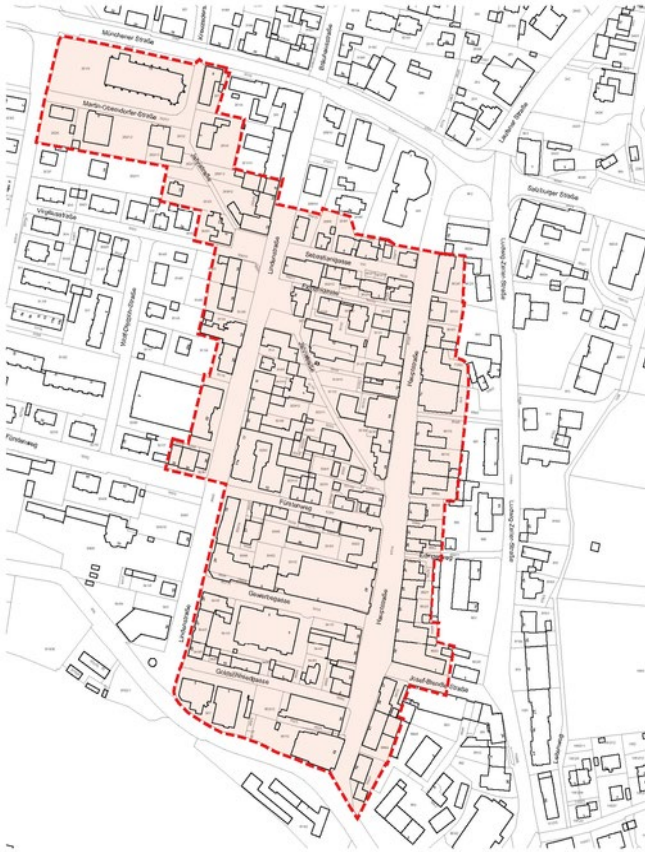
Mit Beschluss vom 27.01.2020 beschloss der Stadtrat der Stadt Freilassing das Kommunale Förderprogramm. Das Kommunale Förderprogramm trat am 01.02.2020 in Kraft.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „INNENSTADT FREILASSING“

UMGRIFF GEBIET



Umgegrenzung Kommunales Förderprogramm für die Innenstadt (ist unanwendbar)

Am 20.08.2025 ging der Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Fassadensanierung an der Sebastianigasse 1, eines Wohn- und Geschäftshauses ein.

Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Das Gebäude der Sebastianigasse 1 soll einen neuen Anstrich erhalten. Die Eigentümer sind auf die Stadt zugekommen um zu klären inwiefern die Maßnahme ggf. förderfähig sein kann.

Die Maßnahme liegt im Bereich „Zentrale Innenstadt“ und damit im Geltungsbereich des Gestaltungshandbuchs sowie im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms.

Geplante Maßnahmen:

- Fassadensanierung des neuen Anbaus

Die künftige Fassadengestaltung der von der Hauptstraße abgewandten Seite (siehe **Anlage 1 zu TOP 9**) des Anwesens Sebastianigasse 1 soll sich aufgrund der Lage in einem für Freilassing städtebaulichen wichtigen Bereich in das Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ gemäß Gestaltungshandbuch integrieren. Hierzu fanden im Vorfeld

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

unterschiedliche Abstimmungen zwischen der Stadt Freilassing, den Bauherren sowie mit dem Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner statt.

Die vorgesehene Fassadensanierung folgt einem Gestaltungsvorschlag, der am 26.08.2025 durch das Büro Schirmer und Stadtplaner Architekten im Rahmen einer Gestaltungsberatung erarbeitet wurde (siehe **Anlage 2 zu TOP 9**).

Durch die Sanierungsmaßnahme ist insgesamt eine baugestalterische Aufwertung festzustellen. Förderfähig ist dabei die Fassadengestaltung, der Fassadenfarbton wird noch mit der Stadtverwaltung und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH im Rahmen von angebrachten Farbmustern abgestimmt werden.

Die ursprünglich vom Antragsteller geplante Umsetzung eines „Streetart Projekts“, in Verbindung mit dem Kommunalen Förderprogramm, wurde verworfen da dies förderschädlich wäre. Dies geht aus der Stellungnahme des Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung hervor.

Prüfung und Förderempfehlung:

Nach Eingang des Antrags erfolgte eine einvernehmliche Prüfung sowie die Erarbeitung einer Stellungnahme durch die Stadtplanung der Stadt Freilassing und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung, woraufhin eine Förderempfehlung erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Fassadensanierung sind die Malerarbeiten förderfähig.

Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- Euro je Gesamtmaßnahme. Der Zuschuss beläuft sich auf voraussichtlich **2.224,25,-** Euro.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass für die Fassadengestaltung überlegt worden sei, eventuell StreetArt vorzusehen, dies sei aber nicht förderfähig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Fassadensanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Sebastianigasse 1 im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Innenstadt zu fördern. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- €.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

10. Vorschlag des Geschäftsinhabers des "Lederbasar" in der Hauptstraße zur Gestaltung von Betongefäßen in der Hauptstraße

Stadtratsmitglied Hasenknopf kehrt um 16:30 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Geschäftsinhaber des „Lederbasar“ bittet um Prüfung seines Vorschlags zur Verschönerung der vom Bauhof in der Hauptstraße aufgestellten und mit Holzauflagen zum Sitzen abgedeckten Betonkübeln in der Hauptstraße – siehe Anlage sowie nachfolgende Fotomontagen als Beispielmöglichkeit.

Die Verwaltung steht dem Vorschlag offen gegenüber, möchte die Fragestellung aber auf den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweisen. Einzig die Reparatur des auf Foto 1 dargestellten Kübels durch den Bauhof wird empfohlen.



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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -



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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -



Aus den Reihen des Ausschusses wird die Idee zur Gestaltung der Betonkübel sehr positiv gesehen. Dies sollte auf alle Fälle weiterverfolgt werden. Der kaputte Kübel sollte auch unbedingt repariert werden. Für die Gestaltung sollte auf Schulen, Graffitikünstler etc. zugegangen werden, um ein Projekt hierfür anzustoßen.

Andererseits wird im Gremium die Auffassung vertreten, dass bereits viel zu viele Einzelelemente für die Gestaltung der Hauptstraße vorhanden seien. Dies widerspreche den Ergebnissen aus den Workshops. Deshalb sollte der Sichtbeton belassen werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass sich im Falle einer Gestaltung der Gefäße nichts für die künftige Gestaltung vertan würde. Denn je nach Verlauf der weiteren Entscheidungen zur Gestaltung der Hauptstraße können für die Zukunft dann wieder Anpassungen erfolgen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung farbige Gestaltungsvorschläge der Betonkübel zu erstellen und dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss zur Entscheidung erneut vorzulegen. Der kaputte Kübel soll repariert werden.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 1 Stimme

11. Informationen und Anfragen

11.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 03.07.2025 – 05.09.2025 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 11.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.2 Sachstandsbericht zur Möblierung Hauptstraße

Der Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 die Aufstellung von Möbeln als „Provisorium“ in der Hauptstraße beschlossen. Die Bänke und Abfallbehälter sind inzwischen beim Bauhof eingetroffen und werden nun sukzessive im September und Oktober aufgestellt. Die zur Aufarbeitung vorgesehenen vorhandenen Bänke beim Springbrunnen in der Hauptstraße sowie in der Gewerbegasse sind bereits vom Bauhof aufgearbeitet und an Ort und Stelle wieder aufgestellt worden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die im Umsetzung im Laufe der nächsten Wochen erfolge.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.3 Ampelanlage an der Bräuhausstraße / Schulstraße

Bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 29.04.2025 wurde von einem Ausschussmitglied mitgeteilt, dass die Ampelanlage an der Schulstraße / Bräuhausstraße morgens noch nicht in Betrieb ist, sich aber zu dieser Zeit schon Kinder auf dem Schulweg befinden. Daraufhin wurde die zuständige Firma beauftragt die Zeitschaltung entsprechend anzupassen. Die Zeitschaltung wurde im Mai angepasst,

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

damit die Ampel in Betrieb ist, wenn die Schüler sich auf dem Schulweg befinden. Da sich die Zeitschaltung altersbedingt immer wieder verstellt, schaltet die Ampel aktuell wieder verspätet ein. Deshalb wurde die Firma beauftragt, dass die Ampelanlagen ohne Zeitschaltung dauerhaft an ist, damit der Schulweg mit Ampelbetrieb gewährleistet ist. Die Firma wird die Änderung morgen vornehmen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.4 Sachstand zur Beschattung Spielplatz am Badylon

Erster Bürgermeister Hiebl informiert, dass die Beschattung für den Spielplatz am Badylon voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Haupt-, Finanz- und Kulturausschusses thematisiert werden würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.5 Anfrage bzgl. Hinweistafeln zum UV-Index

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass bzgl. der UV-Index-Tafeln (Anfrage in der Stadtratssitzung vom 01.07.25) mit der AOK Kontakt aufgenommen wurde und die Stadt Freilassing zwei Tafeln erhalten würde. Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass aus seiner Sicht eine Tafel beim Badylon aufgestellt werden sollte und erkundigt sich im Gremium nach Standortvorschlägen für die zweite Tafel.

Im Gremium wird angeregt, diese im Freibad zu verorten.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.6 Baggerarbeiten in der Schulstraße 33

Stadtratsmitglied Hasenknopf würde gerne wissen, ob bekannt sei, was in der Schulstraße 33 gemacht würde, da Baggerarbeiten erfolgt seien.

Frau Virella erklärt, dass nichts bekannt sei und sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.7 Überdachung der Bushaltestellen

Stadtratsmitglied Hasenknopf erkundigt sich, warum nicht an allen Bushaltestellen Überdachungen vorhanden seien. Denn beispielsweise in der Vinzentiusstraße seien keine vorhanden.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Bushäuschen meist in Zusammenhang mit Straßenausbauten/-erneuerungen beschafft und aufgestellt würden. Außerdem seien je nach örtlichen Gegebenheiten Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern erforderlich.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.8 Bauzaun bei der Grundschule im Bereich der evangelischen Kirche

Stadtratsmitglied Hasenknopf würde gerne wissen, wann der Bauzaun bei der Grundschule im Bereich der evangelischen Kirche abgebaut würde, da er von Herrn Pfarrer Seißler angesprochen wurde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Bauzaun sukzessive zurückgebaut würde. Bei Fragen könne sich jederzeit an ihn oder den Hochbau gewendet werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.9 Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach

Stadtratsmitglied Kinzel weist darauf hin, dass beim Mühlbach mittlerweile Bänke aufgestellt worden seien und würde gerne wissen, welche Maßnahmen noch umgesetzt würden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies nun der erste Schritt der geplanten Maßnahme sei, wie bereits seitens des Wasserwirtschaftsamts schon einmal vorgestellt.

Herr Kinzel bittet darum, unbedingt auch Mülleimer aufzustellen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.10 Sachstand zu den Baumaßnahmen Grundschule und Mittelschule

Stadtratsmitglied Kinzel erkundigt sich nach dem Sachstand zu den Baumaßnahmen Grund- und Mittelschule und ob das Dach bei der Grundschule mittlerweile dicht sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass bzgl. Dach noch Abstimmungen erfolgen, aber derzeit kein Wassereintritt festgestellt wurde. Bei der Mittelschule würden die ersten Deckenelemente montiert.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.11 Lärmschutz beim Vorhaben Dankl - Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd

Stadtratsmitglied Lausecker erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. Lärmschutz beim Vorhaben Dankl – Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd, da hierzu von der Gemeinde Ainring eine Stellungnahme eingegangen sei.

Frau Klinger erklärt, dass dies im Zuge der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

11.12 Neues Stadtbuskonzept

Stadtratsmitglied Riehl wurde auf das neue Stadtbuskonzept angesprochen, da es aufgrund der neuen Linienführung beschwerlich sei vom Friedhof Richtung Industriegebiet zu kommen. Denn eine Linie würde am Friedhof enden bzw. künftig dann in Eham und die andere Linie ende in Untereicht. Somit sei keine direkte Verbindung zwischen Friedhof bzw. Eham und dem Industriegebiet vorhanden, sondern man müsste bis zum Bahnhof fahren und dort dann umsteigen. Hier stellt sich die Frage, ob es nicht möglich wäre, dass die Linie nicht in Eham endet, sondern bis nach Untereicht weiterfahren würde.

Frau Lausecker bestätigt aus eigener Erfahrung, dass es nun sehr schwierig bzw. umständlich sei von Eham Richtung Industriegebiet zu kommen.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass sich für die neue Linienführung sehr viele Gedanken gemacht worden seien und dies auch mit Kosten, Fahrzeiten etc. zusammenhänge. **Erster Bürgermeister Hiebl** gibt die Angelegenheit zur Prüfung weiter.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 9
vom 16. September 2025
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:51 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 07.10.2025 genehmigt.

Freilassing, 23.09.2025
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl