

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	ab 15:13 Uhr
Stadtratsmitglied	Michael Helming	ab 15:07 Uhr
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      Walter Hasenknopf

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

Daniela Virella, Sabina Ljubec, Robert Drechsler

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:05 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Sabina Ljubec**

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 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 16.09.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzentiusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße**
  - a) Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**
  - b) Satzungsbeschluss**
- 3. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung eines bestehenden Gewerbeobjekts zur Einrichtung eines Cannabis Social Clubs gemäß CanG - ohne bauliche Veränderungen auf dem Grundstück FINr. 952/3, Hauptstr. 36**
- 4. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land - Freilassing auf den Grundstücken Fl.Nrn. 993/3, 995/23, 989/3, Kerschensteinerstraße**
- 5. Informationen und Anfragen**
  - 5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 5.2 Verortung Baustelleneinrichtung für Umbau/Neubau Sparkasse**
  - 5.3 Zunehmender Verkehr auf der Industriestraße aufgrund der Sperrung der BGL 2**
  - 5.4 Vermüllung in der Traunsteiner Straße**
  - 5.5 Straßenausbau Münchener Straße - Bauabschnitt II**

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. 10  
vom 7. Oktober 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 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**                **8 Stimmen**  
**NEIN**           **0 Stimmen**

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <p><b>1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.09.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b></p> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.09.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**                **8 Stimmen**  
**NEIN**           **0 Stimmen**

- |   |
|---|
| <p><b>2.        Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzentiusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße</b></p> <p><b>a) Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB</b></p> <p><b>b) Satzungsbeschluss</b></p> |
|---|

**Erster Bürgermeister Hiebl** begrüßt den Architekten Herrn Brüderl, der für Fragen zur Verfügung steht.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:07 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Ehrmann** kommt um 15:13 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am **28.11.2023** beschlossen, den Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom **26.11.2024** wurde der Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2024 gebilligt.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ der Stadt Freilassing mit Begründung sowie die Vorprüfung des Einzelfalls jeweils in der Fassung vom 19.11.2024 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 23.12.2024 bis 10.02.2025 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

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

Der geänderte Entwurf wurde somit in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses am **24.06.2025** mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2025, der Vorprüfung des Einzelfalls vom 10.06.2025 sowie dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachtens vom 26.05.2025 gebilligt und lag erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

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

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

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge gemacht (siehe Anlage - Anlage 1 zu TOP 2: Abwägungstabelle Öffentlichkeit und TöB mit Abwägungsvorschlägen 1-3 und 1-10).

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen sind Anpassungen der Planung notwendig, die die Grundzüge der Planung nicht berühren (**siehe Anlage 2 zu TOP 2: Anpassung der Planung**).

Die vorgenommenen Anpassungen stellen keine Änderung der Planung im Sinne des § 4 a Abs. 3 BauGB dar, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordern würde. Die Änderungen dienen überwiegend der Verwirklichung der bereits formulierten Planungsziele durch Verbesserung und Ergänzung einzelner textlicher Festsetzungen. Sie führen zu keinen neuen oder geänderten Betroffenheiten. Eine erneute Beteiligung zu der geänderten Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

**Herr Brüderl merkt an, dass der Bebauungsplan das Ziel einer gebietsverträglichen und keiner maximalen Nachverdichtung verfolgen würde. Der Bebauungsplan solle eine GRZ I von 0,4 und eine GRZ II von 0,6 festsetzen. Aufgrund dieser Festsetzungen sei die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern möglich.**

**Ein Stadtratsmitglied merkt an, dass das Absenken der Grundstückseinfahrten nicht erwünscht sei, da dann das Niederschlagswasser in den Kanal fließen würde. Des Weiteren werde zudem auf die kürzlich angepasste Stellplatzsatzung verwiesen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass u.a. aus diesem Grund eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden solle. Die neuen Vorgaben der Stellplatzsatzung seien bei der Planung berücksichtigt.**

**Herr Brüderl fasst die Änderungen der Festsetzungen, die sich im Rahmen der Auslegung ergaben, zusammen (Anlagen 1-8 zu TOP 2).**

**Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass der in der Satzung unter Nr. 8.6 aufgeführte „Amberbaum“ entfallen solle.**

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob sich die GRZ II wie auf den Parzellen 47, 48 und 49 unter dem Aspekt der höheren festgesetzten GRZ I im Vergleich zu den anderen Grundstücken ebenso erhöhen würden.**

**Hierzu erläutert Herr Brüderl, dass lediglich bei den drei Parzellen 47, 48 und 49 die GRZ II auf 0,7 erhöht werden solle. Die GRZ I bleibe, wie auch bei den anderen Grundstücken, mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.**

**Aus den Reihen des Gremiums wird gefragt, wieso die Erhöhung der GRZ II für die Parzellen 47, 48 und 49 nicht für alle Grundstücke festgesetzt werden könne.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

Hierzu antwortet Herr Brüderl, dass die Überschreitung der GRZ II nur bei den Parzellen 47, 48 und 49 zugelassen werden solle. Die drei Grundstücke seien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die einzigen drei Grundstücke mit einer geschlossenen Bauweise, teilweise im Bestand. Zudem solle im Bebauungsplan die Erschließung über die Vinzentiusstraße als auch über die Fröbelstraße hier klarstellend geregelt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschließt die Abwägung wie in der als Anlagen (Anlage 1 zu TOP 2: Abwägungstabelle Öffentlichkeit und TöB mit Abwägungsvorschlägen 1-3 und 1-10) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen und die Planung im Zuge dessen gemäß der aufgeführten Anpassungen der Planung (siehe Anlage 2 zu TOP 2: Anpassung der Planung) anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                10 Stimmen  
NEIN            0 Stimmen

**b) Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ mit Begründung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07. Oktober 2025 sowie der dazugehörigen Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung des 2. Entwurfs vom 10.06.2025 und Immissionsschutztechnischen Gutachtens vom 26.05.2025 als Satzung.  
Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung und Ausfertigung beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                10 Stimmen  
NEIN            0 Stimmen

**3. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung eines bestehenden Gewerbeobjekts zur Einrichtung eines Cannabis Social Clubs gemäß CanG - ohne bauliche Veränderungen auf dem Grundstück FINr. 952/3, Hauptstr. 36**

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Vorbescheid zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**).

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 952/3, Hauptstr. 36 eine Nutzungsänderung im bestehenden Gewerbeobjekt zur Einrichtung eines Cannabis Social Clubs.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

Der Anlage kann der Grundrissplan des 1. Obergeschosses entnommen werden.

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

Ist die beabsichtigte Nutzung am genannten Standort bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig – insbesondere im Hinblick auf:

- die Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet),
- die Einordnung als gartenbauliche oder soziale Nutzung,
- die Vereinbarkeit mit nachbarschaftsrechtlichen Anforderungen (Geruch, Lärm)
- die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

*Das Grundstück FlNr. 952/3, Hauptstr. 36 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung richtet sich damit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist die Nutzungsänderung zulässig, wenn sie sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.*

*Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass sich das Grundstück in einem faktischen Mischgebiet befindet. In einem Mischgebiet sind die im § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen regulär zulässig.*

*Die Antragstellerin fragt im Rahmen des Vorbescheides nach der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO und der Einordnung als gartenbauliche oder soziale Nutzung.*

*Die Regierung von Oberbayern vertritt die Rechtsauffassung, dass Cannabis-Anbauvereinigungen nur in festgesetzten sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Für diese Art der baulichen Nutzung ist die konkrete Nutzungsart detailliert in einem Bebauungsplan festzusetzen. Wie oben bereits erwähnt, befindet sich das Grundstück in einem faktischen Mischgebiet; ein festgesetztes sonstiges Sondergebiet liegt nicht vor.*

*Folglich ist hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit nach § 6 BauNVO die Frage aus der Bauvoranfrage zu verneinen.*

Anlagen für soziale Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO):

*Unter Anlagen für soziale Zwecke versteht man nach ständiger Rechtsprechung Gemeinbedarfsanlagen, also bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Eine Anlage gilt dann als dem Gemeinbedarf dienend, wenn sie die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt. Sie muss einem nicht fest bestimmbar, wechselnden Personenkreis offenstehen und allgemein zugänglich sein.*

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO):

*Ein Gartenbaubetrieb ist ein Betrieb, der sich auf die gärtnerische Erzeugung von Pflanzen, Blumen, Obstbäume, Gemüse und anderen Gartenprodukten spezialisiert hat. Unter die Begrifflichkeit fallen auch Betriebe, die sich auf die Gestaltung und Pflege von beispielsweise Gärten, Parks und Grünanlagen konzentrieren (Landschaftsgärtner und -baubetriebe).*

*Nach Ansicht der Bauverwaltung erfüllt eine Cannabis-Anbauvereinigung die Tatbestandsmerkmale der beiden aufgeführten Nutzungsarten nicht und lässt sich diesen folglich auch nicht zuordnen. Zum einen handelt es sich um keine Gemeinbedarfsanlage und zum anderen ist kein Gartenbaubetrieb erkennbar; zumal es sich um keine gewinnorientierte Vereinigung handelt. Auch diese Frage aus der Bauvoranfrage ist zu verneinen.*

*Die Frage hinsichtlich der Vereinbarkeit mit nachbarschaftsrechtlichen Anforderungen (Geruch, Lärm) fällt nicht unter das Bauplanungsrecht. Es handelt sich vielmehr um eine Frage, die seitens des Fachbereichs Immissionsschutz des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu beantworten ist. Allerdings ist anzumerken, dass diese Frage außer Acht gelassen werden kann, da die Nutzungsänderung bereits aus bauplanungsrechtlichen Gründen (siehe oben: Art der baulichen Nutzung) nicht genehmigungsfähig ist.*

*Die Frage hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen ist unzulässig, da sie zu allgemein gefasst und nicht konkret formuliert ist. Das Bauordnungsrecht umfasst ein weites Spektrum, weshalb die Frage nicht gezielt beantwortet werden kann.*

*Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Nutzungsänderung eines bestehenden Gewerbeobjekts zur Einrichtung eines Cannabis Social Clubs aus bauplanungsrechtlicher Sicht unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig ist.*

*Das gemeindliche Einvernehmen soll aus Sicht der Bauverwaltung verweigert werden.*

**Aus dein Reihen des Gremiums wird nach dem aktuellen Stand des Vorhabens Am Feuerhaus 3 gefragt.**

**Frau Ljubec antwortet, dass seitens des bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit keine Genehmigung erteilt werden könne, da sich in der Nähe des Gebäudes der Spielplatz von McDonald's befinden würde.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 29.07.2025, beteiligt durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 11.09.2025, zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gewerbeobjekts zur Einrichtung eines Cannabis Social Clubs gemäß CanG – ohne bauliche Veränderungen auf dem Grundstück FINr. 952/3, Hauptstr. 36 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**4. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land - Freilassing auf den Grundstücken Fl.Nrn. 993/3, 995/23, 989/3, Kerschensteinerstraße**

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

Die bestehende Schulanlage der Berufsschule Freilassing soll im Laufe der kommenden Jahre Stück für Stück durch Neubauten ersetzt werden.

Der Landkreis Berchtesgadener Land beabsichtigt daher auf den Grundstücken Fl.Nrn. 993/3, 995/23 und 989/3, Kerschensteinerstraße, den Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land – Freilassing.

Eine Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung aller Ersatzneubauten auf dem vorhandenen Grundstück unter Beibehaltung auch der gegebenen Freiflächen und Sportstätten der Realschule.

Die Planunterlagen sind in den **Anlagen 1-36 zu TOP 4** zu entnehmen.

***Stellungnahme der Verwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:***

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben hat der Stadtrat am 03.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ südlich der Georg-Wrede-Straße beschlossen.

Es wurde im Jahr 2022 eine freiwillige informelle Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 05.10. bis einschließlich 07.11.2022 durchgeführt – hier war noch ein anderer Geltungsbereich vorgesehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juli 2024 beschlossen und in der Zeit vom 20.08. bis einschließlich 23.09.2024 durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Anhörung wurde das städtebauliche Konzept des Landkreises weiterentwickelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im Mai 2025 hatte der Stadtrat die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Diese wurde vom 06.08. bzw. 07.08. bis 08.09. bzw. 11.09.2025 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Anhörungsverfahren sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, siehe **Anlagen 35-36 zu TOP 4 (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgander Land vom 04.09.2025 und Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 11.09.2025).**

Die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde geht inhaltlich weiter als die der unteren Naturschutzbehörde und hat deshalb nochmal zu einer internen Prüfung des Sachverhalts im Landratsamt Berchtesgadener Land geführt.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

Als Ergebnis dieser Prüfung resultierte dann die als nachzureichende Anlage (lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor).

Die Baugenehmigungsbehörde kommt unter Zugrundelegung dieser erneuten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass die von der höheren Naturschutzbehörde geforderten Konzepte und Maßnahmenenerweiterungen im Grundsatz tatsächlich vorliegen bzw. bereits durchgeführt worden sind.

Der Bebauungsplan ist derzeit noch nicht in Kraft.

Gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits während der Planaufstellung zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4 a Absatz 2 bis 4 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die oben genannten Voraussetzungen sind nach Ansicht der Bauverwaltung allesamt erfüllt.

Da das Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht, kann das gemeindliche Einvernehmen bereits vor dessen in Kraft treten erteilt werden.

**Das Gremium lobt die Bauverwaltung für die schnelle Prüfung des Antrags und Vorlage im Gremium.**

**Ein Mitglied aus dem Gremium möchte nähere Informationen zur Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde wissen.**

**Da es sich bei der Stellungnahme um ein verwaltungsinternes Dokument handelt, verlies Frau Virella die Stellungnahme.**

**Erster Bürgermeister Hiebl fügt hinzu, dass die Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Stadtratssitzung am 11.11.2025 behandelt werde.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 02.12.2024, beteiligt durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 11.09.2025, zum Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land – Freilassing – auf den Grundstücken Fl.Nrn. 993/3, 995/23 und 989/3, Kerschensteinerstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

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

**5.        Informationen und Anfragen**

**5.1       Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** fragt nach, ob es sich bei der verfahrensfreien Anzeige im Fürstenweg 1 um ein Café mit Sitzgelegenheiten handeln würde.

**Frau Ljubec** antwortet, dass dort lediglich Kaffee hergestellt und verkauft werde.

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

**5.2       Verortung Baustelleneinrichtung für Umbau/Neubau Sparkasse**

**Stadtratsmitglied Schneider** fragt, wo sich die Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau/Neubau der Sparkasse befinden würde.

**Erster Bürgermeister Hiebl** weist darauf hin, dass dies schon beschlossen worden sei. Die Baustelleneinrichtungsfläche würde sich auf dem Parkplatz am Salzburger Platz befinden.

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

**5.3       Zunehmender Verkehr auf der Industriestraße aufgrund der Sperrung der BGL 2**

**Stadtratsmitglied Lausecker** weist darauf hin, dass aufgrund der Sperrung der BGL 2 die Industriestraße stark befahren werde. Im Rahmen der Erweiterung der Münchener Straße werde dies wohl auch so bleiben. Sie würde gerne wissen, ob hinsichtlich des Radweges Maßnahmen geplant seien um die Situation zu verbessern.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erläutert, dass derzeit Kabelleitungen für die Firma Kiefel verlegt würden. Im Rahmen dieser Arbeiten würden die Bordsteine abgesenkt werden.

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 7. Oktober 2025  
- öffentlich -

**5.4 Vermüllung in der Traunsteiner Straße**

**Stadtratsmitglied Lausecker** merkt an, dass die Vermüllung in der Traunsteiner Straße sehr stark zunehmen würde.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert nochmalige Überprüfung zu.

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

**5.5 Straßenausbau Münchener Straße - Bauabschnitt II**

**Stadtratsmitglied Schwaiger** sprach großes Lob an die Stadtwerke aus, da die Bevölkerung sehr gut über die Arbeiten an der Münchener Straße informiert worden sei. Des Weiteren würde sie gerne wissen, wie lange die BGL 2 noch gesperrt sein würde.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erläutert, dass die Baustelle laut Zeitplan Ende Oktober abgeschlossen sein würde. Nach derzeitigem Stand könne die Sperrung allerdings etwas eher aufgehoben werden.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:05 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 25.11.2025 genehmigt.

Freilassing, 02.04.2026  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Sabina Ljubec