

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Silke Hartmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	ab 15.03 Uhr;
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Rehrl Gudrun, Drechsler Robert, Ahne Stephan, Bertram Rolf, Zeh Sebastian, Sura Jennifer, Egger Peter, Feil Michael, Ljubec Sabina;

Beginn: 15:01 Uhr

Ende: 18:01 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Ahne Stephan

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

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 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 07.10.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **70. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" – "Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichertstraße"**
 - a) **Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
 - b) **Billigung der Entwurfsplanung**
 - c) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren**
3. **71. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - "Vorhaben Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH - Kreuzederstraße"**
 - a) **Billigung der Entwurfsplanung**
 - b) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren**
4. **19. Änderung des Bebauungsplans "Klebing II" - "Vorhaben Robel"**
 - a) **Billigung der Entwurfsplanung**
 - b) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren**
5. **Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025:**
- 5.1 **Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Hochkönigstraße**
- 5.2 **Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025: Beseitigung der Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer an der Staatsstraße auf Höhe des Freibads**
6. **Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Padeltennishalle auf dem Grundstück FlNr. 1426/9, Reichenhaller Str. 97**
7. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2114/0**
8. **Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung: Errichtung eines**

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Technologietransferzentrums (TTZ) Baubiologie und Wohngesundheits in Teilen des 1. Obergeschosses am Gesundheitscampus Freilassing und Aufstellung eines S2-Forschungs- und Laborcontainers im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Vinzentiusstr. 56

- 9. Informationen und Anfragen**
- 9.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
- 9.2 Fuß der Sitzbank im Bereich Fürstenweg/Ecke Hauptstraße gebrochen**
- 9.3 Sperrung des Radweges in der Wasserburger Straße auf Höhe des Gasthauses Moosleitner**
- 9.4 Markierung bei der angesäten Fläche im Bereich des blauen Hauses**
- 9.5 Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Matulusstraße 19**
- 9.6 Parkverhalten an der Matulusstraße**

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. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:01 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 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:

- | |
|--|
| <p>1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 07.10.2025 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</p> |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 07.10.2025 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| <p>2. 70. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" – "Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichertstraße"</p> <p>a) Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</p> <p>b) Billigung der Entwurfsplanung</p> <p>c) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren</p> |
|--|

Stadtratsmitglied Kinzel kommt um 15:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2025 die Durchführung der 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung hatte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss auch eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“, beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ und der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ waren deckungsgleich.

Anlass und Ziel der Aufstellung der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ war und ist insbesondere die Klarstellung und Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen der aus dem Jahr 1960 stammenden und bis heute geltenden Urfassung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ einschließlich der Innenentwicklung und der Schaffung von dringend benötigten Wohnraums.

Umstellung auf „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“

Die „db wohnbau gmbh“, Bad Reichenhall hat mit Schreiben vom 04.05.2025 einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 326, Gemarkung Freilassing (Eichetstraße 6), also für einen Teilbereich des bisher vorgesehenen Geltungsbereichs der „70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“, gestellt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat dann in seiner Sitzung am 24.06.2025 dem Antrag der „db wohnbau gmbh“ zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit maximal 16 Wohneinheiten gemäß § 12 BauGB zugestimmt und darüber hinaus einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ für einen, gemessen am bisherigen Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre, reduzierten Geltungsbereichs gefasst.

Nochmalige Verkleinerung des Geltungsbereichs

Nach rechtlicher Prüfung der Frage der Einbeziehung von Gebieten oder Grundstücken in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die nicht Bestandteil des Vorhabens sind, sind der Vorhabenträger und die Verwaltung übereingekommen, dass der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ nochmals zu reduzieren ist (siehe **Anlage 1 zu TOP 2** „bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans“ und **Anlage 2 zu TOP 2** „neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans“).

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Nicht vorhabenbezogene Teile des Bebauungsplans müssen nach der Rechtsprechung gegenüber dem vorhabenbezogenen Teil deutlich untergeordnet sein und dürfen nur mit einer begründeten städtebaulichen Zielsetzung einbezogen werden.

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 326, 309/7 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 423/2 (Eichetstraße) der Gemarkung Freilassing. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst demnach nicht nur das Vorhabengebiet im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf dem Grundstück Fl.Nr. 326. In den Geltungsbereich werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB auch noch das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 309/7 und ein Teilstück der Fl. Nr. 423/2 (Eichetstraße) einbezogen. Das Grundstück Fl. Nr. 309/7 wird in den Geltungsbereich einbezogen, da für dieses Grundstück eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Dieses stellt das einzige benachbarte Grundstück dar, bei dem eine Nachverdichtung offensichtlich möglich ist. Diese beiden Grundstücke stellen sozusagen den „Angebotsteil“ des Bebauungsplans dar. Für das Grundstück Fl. Nr. 309/7 werden gesonderte Festsetzungen getroffen.

Zur Klarstellung der Reduzierung des Geltungsbereichs im Verhältnis zum Geltungsbereich des vorausgegangenen Aufstellungsbeschlusses ist förmlich ein erneuter Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des verkleinerten Geltungsbereichs gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben im Vorhabengebiet (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) umfasst den Neubau von zwei 4-geschoßigen Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Im Westen des Vorhabengebiets ist die Errichtung eines längsseitig in West-Ost-Richtung stehenden Gebäudes und im Osten die Errichtung eines längsseitig in Nord-Süd-Richtung stehenden geplant. Das 4. Vollgeschoß ist als in Teilen zurückversetztes Attikageschoss vorgesehen. Süd- und westseitig weisen beide Häuser Balkone bzw. Dachterrassen auf. Die Wandhöhe beträgt 11,5 m.

Die Zufahrt erfolgt an der südlichen Grundgrenze von der Eichetstraße her. Zur Verbesserung der Verkehrssituation der Eichetstraße erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes auf das Grundstück Fl.Nr. 326 bis zur Einmündung der Thiemstraße um ca. 1 m. Als Zufahrt zur Tiefgarage ist eine Rampenanlage an der Ostseite des Grundstücks vorgesehen. Die Tiefgarage bietet Platz für 33 Stellplätze. Die insgesamt 6 Besucherstellplätze werden im südlichen Einfahrtsbereich zur Eichetstraße hin angeordnet. Der zu errichtende, ca. 150 m² große Spielplatz wird im Westen des Vorhabengebietes vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

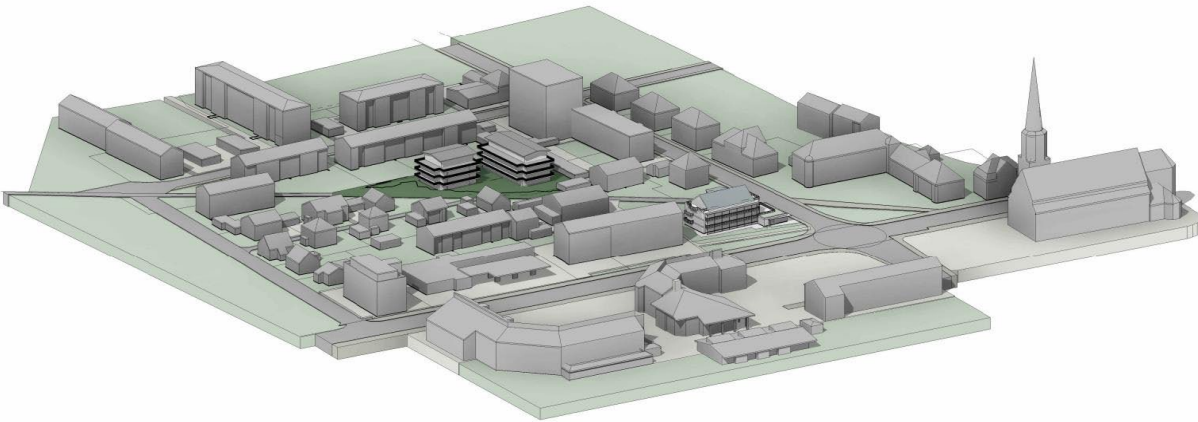


ABB: 3D-Ansicht des Vorhabens, Vorentwurf Bebauungskonzept / VEP, architektJUDL

Bebauungsplanverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit einem Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Im Durchführungsvertrag wird neben der Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb dort festzulegender Frist z.B. auch die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu beschließen. Er wird derzeit vom Vorhabenträger und der Verwaltung ausgearbeitet.

Dem Sachvortrag sind die weiteren **Anlagen 3-9 zu TOP 2** beigelegt.

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt die Architekten, Herrn Hohmann und Herrn Judl, welche das Bauvorhaben vorstellen.

Im Gremium wird geäußert, dass man sich mit der Planung schwertue. Bei der ersten Planung sei man bei einer Wohnnutzfläche von 1500 Quadratmeter gewesen. Jetzt sei man bei weniger Wohnungen jedoch bei 1800 Quadratmeter. Es bestehe dann die Gefahr, dass es schlussendlich mehr Wohnungen werden könnten.

Herr Judl antwortet, dass es laut Aussage des Bauträgers 16 Wohnungen werden würden und nicht mehr.

Herr Hohmann ergänzt, dass man die Anzahl der Wohnungen über den städtebaulichen Vertrag fixieren könne. Ohne Zustimmung der Stadt könnten es dann nicht mehr Wohnungen werden. Ansonsten müsste man dann den Bauantrag ablehnen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Aus dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss sieht man den Verkehr über die Thiemostraße in die Mittlere Feldstraße als Spielstraße kritisch. Dies fehle in der Betrachtung und hätte berücksichtigt werden müssen.

Herr Hohmann erläutert dazu, dass auch die Eichetstraße selbst eine Spielstraße sei. Somit sei die Betrachtung auf die angesprochene Straße übertragbar, da der Verkehr in den Folgestraßen immer geringer sei.

Von einem Ausschussmitglied wird nachgefragt, welchen Hintergrund es habe, dass Ferienwohnungen zugelassen seien.

Herr Hohmann antwortet, dass Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen seien und dies somit über den Bebauungsplan geregelt werde. Wenn die Stadt dies nicht wolle, könne man dies über den städtebaulichen Vertrag ausschließen.

Ein Stadtratsmitglied ist der Meinung, dass der Punktriegel in dreistöckiger Ausführung besser gefallen würde. Die Erschließung sehe man schwierig.

Aus der Mitte des Gremiums ist man der Ansicht, dass der Punktriegel zu nahe an die Eichetstraße komme. Die Balkone befänden sich sehr nahe an der Straße. Ggf. könne man die Balkone ja noch weiter zurücknehmen. In Hinsicht auf die Erschließung wird bemängelt, dass es eine Engstelle auf den letzten 10 Metern vor dem Grundstück im Bereich zwischen Eichetstraße 5 und dem Baugrundstück gebe.

Herr Judl antwortet, dass dies im Verkehrsgutachten begutachtet worden sei.

Herr Hohmann ergänzt, dass die Engstelle deshalb entstehe, da man ansonsten Grund des Nachbarn benötige.

Dazu wird aus dem Gremium nachgefragt, ob man mit dem Nachbarn geredet habe.

Herr Hohmann verneint dies.

In den Reihen des Ausschusses werden die Stellplätze angesprochen. Die Anordnung widerspreche der Stellplatzsatzung.

Herr Judl ergänzt zu den Balkonen, dass man diese ggf. auch noch etwas zurücknehmen könne.

Von einem Ausschussmitglied wird die Frage zur Grünordnung gestellt, warum man die Grünfläche entlang der spitz zulaufenden Grundstücksfläche nicht als Grünfläche

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

festgelegt habe. Zudem wird angemerkt, dass eine Grenzbeplantung nach Norden schön wäre.

Herr Hohmann antwortet, dass dies erforderlich sei, damit man die Fläche bei der GRZ anrechnen könne.

Zum westlichen Baukörper wird nachgefragt, ob man nicht das oberste Geschoss nach Westen und nicht nach Süden zurückversetzen könne.

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag

„1.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ für einen reduzierten Geltungsbereich mit den Fl.-Nrn. 326, 309/7 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 423/2 (Eichetstraße) der Gemarkung Freilassing (Anlagen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ in der Fassung vom 20.10.2025 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.08.2025 (Anlagen).

3.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) auf der Grundlage des Entwurfs 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ in der Fassung vom 20.10.2025 (Anlagen).“

geändert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen erneuten Aufstellungsbeschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ für einen reduzierten Geltungsbereich mit den Fl.-Nrn. 326, 309/7 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 423/2 (Eichetstraße) der Gemarkung Freilassing (Anlagen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Nutzung von Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplans auszuschließen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Vorschlag zum westlichen Baufenster – Baukörper laut Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan zu folgen.

Abstimmungsergebnis:

JA 3 Stimmen
NEIN 8 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die westliche Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung / Kubatur zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 1 Stimmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass der westliche Baukörper im 4. Obergeschoss auch auf der Westseite um x Meter zurückspringt.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 5 Stimmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh –

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Eichetstraße“ in der Fassung vom 20.10.2025 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.08.2025 (Anlagen) vorbehaltlich der beschlossenen Änderungen und deren Einarbeitung bis zur Auslegung.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) auf der Grundlage des Entwurfs 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben db wohnbau gmbh - Eichetstraße“ (Anlagen) vorbehaltlich der beschlossenen Änderungen und deren Einarbeitung bis zur Auslegung.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- 3. 71. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - "Vorhaben Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH - Kreuzederstraße"**
- a) Billigung der Entwurfsplanung**
 - b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2025 die Durchführung der 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich (hier: Kreuzederstraße) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass und Ziel der Aufstellung der 71. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ war und ist insbesondere die Klarstellung und Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen der aus dem Jahr 1960 stammenden und bis heute geltenden Urfassung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ einschließlich der Innenentwicklung und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Vorhabenbeschreibung

Die Firma Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH plant in der Kreuzederstraße die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Auf den Flurnummern 324/6, 324/9 und 324/28 Gemarkung Freilassing sollen zwei Gebäudekörper und die erforderlichen Besucherstellplätze (10 erforderliche Stellplätze) sowie Zufahrten und entsprechende Wegführungen zum Liegen kommen. In der Wohnanlage sollen 29 Wohnungen entstehen. Diese ist in 2 Baukörper (Haus A und Haus B) mit je einem Treppenhaus gegliedert.

Das parallel zur Kreuzederstraße angeordnete Haus A mit 3 Geschossen ist in 12 Wohnungen aufgeteilt. In dem quer zur Kreuzederstraße stehenden Haus B befinden sich 15 Wohnungen verteilt auf 4 Geschosse. Verbunden werden die beiden Häuser mit einem im Erdgeschoß offenen Verbindungsbau im 1. und 2. Obergeschoß mit je einer an das Haus B angeschlossenen Wohnung.

Unter den Verbindungsbau hindurch erfolgt die Zufahrt von der Kreuzederstraße in den von der Straße abgewandten Innenhof, in dem sich u.a. 15 oberirdische Stellplätze befinden. Nördlich des Hauses A liegt die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich unter den Wohngebäuden und dem Innenhof erstreckt. Sie bietet 37 Stellplätze und ist mit weniger als 1.000 m² Grundfläche als Mittelgarage n. § 1 Abs. 7 GaStellV angelegt. 2 oberirdische Stellplätze sind neben der Tiefgaragenzufahrt gelegen, direkt von der Kreuzederstraße anfahrbar. Mit den beiden Zufahrten und zwei Stellplätzen entsteht kein Verlust an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gegenüber den derzeit bereits zulässigen Zufahrten.

Mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 321/2 Gmkg. Freilassing ergibt sich eine mögliche fußläufige Verbindung zwischen Bräuhaus- und Kreuzederstraße.

Mit 29 Wohnungen entsteht eine Wohnfläche von ca. 2.141 m² verteilt auf

13 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 48 m² - 63 m²,
13 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 m² - 105 m² und
2 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 104 m² - 123 m².

Die Grundflächenzahl GRZ I beträgt 0,39, die GRZ II 0,75 und die Geschößflächenzahl GFZ 1,14.

Der Stellplatzbedarf beträgt 54 Stpl.; davon entstehen 37 in der Tiefgarage und 17 oberirdisch.

Bebauungsplanverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche ermöglicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich wird deutlich unter 2 ha liegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung.

Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a durchgeführt werden kann.

Mit einem Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Im Durchführungsvertrag wird neben der Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb dort festzulegender Frist z.B. auch die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu beschließen. Er wird derzeit vom Vorhabenträger und der Verwaltung ausgearbeitet.

Rechtsgrundlage

Derzeitige Rechtsgrundlage bildet der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der ursprünglichen Fassung. Das Vorhaben ist im Rahmen der derzeit geltenden Festsetzungen nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Dem Sachvortrag sind die **Anlagen 1-6 zu TOP 3** beigelegt.

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt Herrn Brüderl, der die Planung vorstellt.

Im Gremium wird gefragt, ob die Durchfahrt zwischen den Gebäuden zum rückwärtigen Bereich für Einsatzfahrzeuge gewährleistet sei.

Herr Brüderl antwortet, dass dies nicht erforderlich sei, da für die Einsatzkräfte ein Zugang von allen Seiten möglich sei.

Ein Stadtratsmitglied ist der Meinung, dass für die Zufahrt eine Verkehrsregelung erforderlich sei.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Frau Sura antwortet, dass die Zufahrt nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt generell über das Verkehrsrecht gesichert sei. Sollte dennoch eine Regelung darüber hinaus erforderlich sein, werde man dies im Nachgang prüfen.

Im Gremium wird dazu ergänzt, dass man gewährleisten müsse, dass auch bei Problemen im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Bräuhausstraße (zwischen den Gebäuden Hausnummer 5 und 9) der Durchgang dauerhaft erhalten bleibe.

Frau Sura antwortet, dass man dies über den städtebaulichen Vertrag absichern werde.

Zu den öffentlichen Parkplätzen an der Straße wird aus der Mitte des Ausschusses ergänzend nachgefragt, ob das zeitlich begrenzte Parken für 2 Stunden auch mit dem Neubau erhalten bleibe.

Frau Sura antwortet, dass Sie hier keine Problematik sehe, weshalb dies entfallen solle.

Von einem Ausschussmitglied wird die Frage gestellt, warum in Hinsicht auf die Grünordnung die Bepflanzung erst bis spätestens 2 Jahre nach Beginn zu pflanzen sei. Die zeitliche Begrenzung gelte auch für Nachpflanzungen.

Herr Brüderl antwortet, dass man dies auch entfallen lassen könne. Der Grund für diese Regelung liege darin, dass man oft nicht mitbekomme, wenn ein Neubau fertiggestellt sei. Den Baubeginn könne man jedoch feststellen. So habe man klar fixiert, wann eine Bepflanzung zu erfolgen habe.

In den Reihen des Gremiums wird angesprochen, dass man auch hier die Stellplatzsatzung aufweiche.

Herr Brüderl antwortet, dass man hier wenig Zufahrtsmöglichkeiten habe und es sich dabei um die praktikabelste und flächensparendste Lösung handle.

Beschluss:

a)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH - Kreuzederstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2025 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2025.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Beschluss:

b)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – „Vorhaben Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH - Kreuzederstraße“ in der Fassung vom 11.11.2025 (Anlagen).

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. 19. Änderung des Bebauungsplans "Klebing II" - "Vorhaben Robel"

a) Billigung der Entwurfsplanung

b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat sich zuletzt am 25.02.2025 mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ beschäftigt und einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gefasst.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf für die 19. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 1 zu Top 4) vorgelegt, der mit der Stadt Freilassing abgestimmt wurde.

Vorhabenbeschreibung

Die Robel Bahnbaumaschinen GmbH beabsichtigt, eine Lackierkabine für Radsätze und Drehgestelle in ein bestehendes Gebäude einzubauen und daran anschließend einen überdachten Lagerplatz anzubauen (Anlage 7 zu Top 4).

Das Vorhaben wird in der äußersten nordwestlichen Ecke des Betriebsgeländes an der westlichen Stirnseite der bestehenden Montagehalle verwirklicht. Während die eigentliche Lackierkabine in das bestehende Gebäude eingebaut werden kann, wird zur Unterbringung des unmittelbar anschließenden Übergaberaums und daran anschließender Lagerflächen ein Anbau an die Halle in Form einer offenen Überdachung errichtet. Es handelt sich um eine Anlage gemäß Nr. 8.1 des Anhangs II der 31. BImSchV mit einem Lösemittelverbrauch von weniger als 15 t/Jahr.

Zur Abschottung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung wird die bestehende Lärmschutzwand zusammen mit einer Überdachung neu errichtet.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Der Schutz der Nachbarschaft vor möglichen Lärm- oder Geruchsmissionen durch das Vorhaben ist nach den einschlägigen Vorschriften gewährleistet, indem die mit dem Immissionstechnischen Gutachten ermittelten Auflagen umgesetzt werden (Anlage 5 zu Top 4).

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Planung soll einem bedeutsamen Freilassingener Gewerbebetrieb eine Erweiterung seiner Anlagen und damit eine Stärkung des Standorts Freilassing ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen mit der Änderung die nachbarschützenden Belange aufgrund des Heranrückens des Gewerbebetriebs an die vorhandene Wohnbebauung gewürdigt werden.

Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage ist derzeit der Bebauungsplan „KLEBING II“ in der Fassung der 17. Änderung mit der Festsetzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Änderungsbereich als Industriegebiet (GI) und am nordwestlichen Rand als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Bahngleis auf dem Grundstück Fl. Nr. 1772/379 stellt keine eigenständige Bahnanlage mehr dar, es gehört mittlerweile zum Betriebsgelände der Fa. Robel.

Änderung FNP/Bebauungsplan

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Änderungsbereich wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, da das Gewerbegebiet dem Industriegebiet artverwandt ist und sich die Festsetzung aus der seit der Aufstellung des FNP eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt.

Zur Würdigung der nachbarschützenden Belange sind wegen des Heranrückens des Gewerbebetriebs an die vorhandene Wohnbebauung auch die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen zu überprüfen und nachzuweisen. Dies erfolgte bereits durch die Erstellung eines Immissionsgutachtens, das im Ergebnis die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens attestiert (Anlage 5 zu Top 4).

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung für Investitionen zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Die durch die Änderung neu zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 315 m² (s. 4.2) weniger als 20.000 m².

Mit einem Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

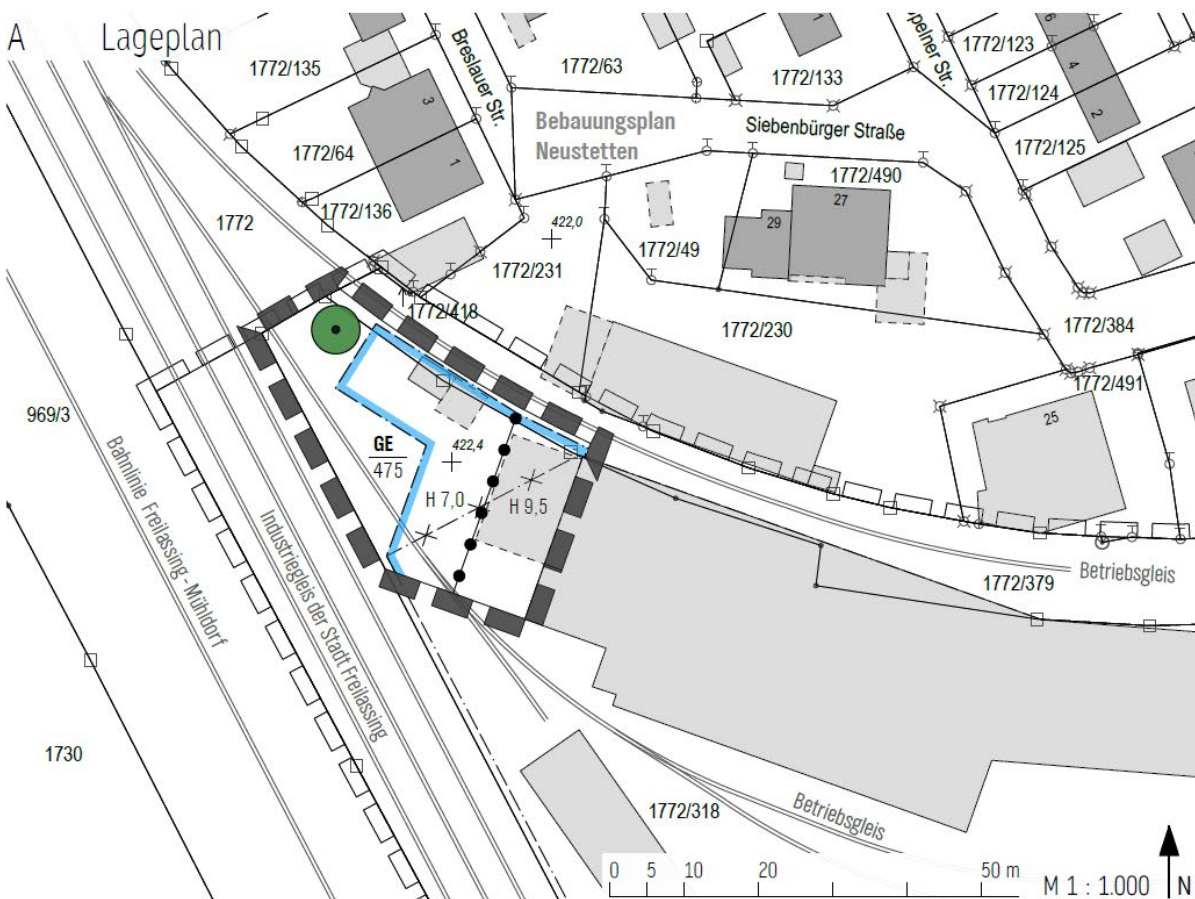
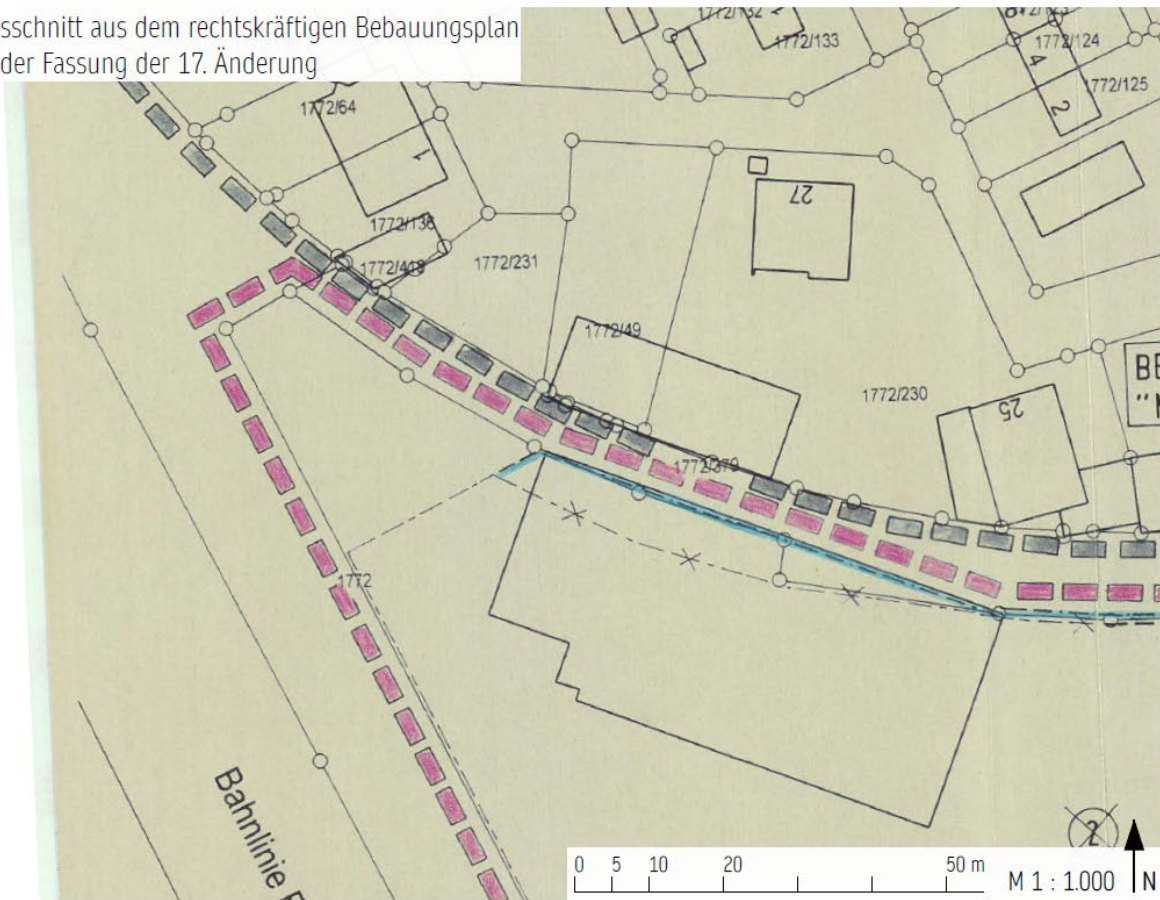
Im Durchführungsvertrag wird neben der Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist z.B. auch die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu beschließen. Er wird derzeit vom Vorhabenträger und der Verwaltung ausgearbeitet.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
in der Fassung der 17. Änderung



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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Dem Sachvortrag sind die weiteren **Anlagen 3,4 und 6 zu TOP 4** beigelegt.

Im Gremium wird darum gebeten, dass man beim Bau den Baum und dessen Wurzelbereich schützen müsse.

Beschluss:

a)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ – „Vorhaben Robel“ mit Begründung in der Fassung vom 07.11.2025 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.11.2025 (siehe Anlage 2 zu TOP 4).

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beschluss:

b)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ – „Vorhaben Robel“ in der Fassung vom 07.11.2025 (Anlagen).

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025:

5.1 Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Hochkönigstraße

In der Bürgerversammlung am 15.10.2025 wurde nachfolgender Antrag gestellt. Die Bürgerversammlung stimmte zu. Der Antrag stellt eine Empfehlung der Bürgerversammlung dar und muss deshalb innerhalb von 3 Monaten, also bis spätestens 15.01.2025 durch das nach der Geschäftsordnung zuständige Organ behandelt werden.

Empfehlung der Bürgerversammlung:

In der Bürgerversammlung am 15. Oktober 2025 berichtete Herr Alois Meiereder, Hochkönigstraße 4, dass Motorrad- und Autofahrer im Bereich zwischen der Hochkönigstraße und dem Edelweißweg häufig mit überhöhter Geschwindigkeit

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

unterwegs seien. Er regte an, ein bauliches Hindernis einzubauen, um die Verkehrsteilnehmenden zum Abbremsen zu zwingen, und bat außerdem um polizeiliche Geschwindigkeitskontrollen.

Bürgermeister Hiebl wies darauf hin, dass die Fahrbahnbankette bereits teilweise verschmälert wurden. Der Einbau von Schwellen würde eine bauliche Maßnahme darstellen, die ab einer bestimmten Höhe nicht mehr zulässig sei. Zudem würde das Abbremsen in diesem Bereich zu einer höheren Lärmbelastung führen, und im Winter erschwerten Schwellen den Einsatz des Schneepflugs.

Vom anwesenden Leiter der Polizeiinspektion Freilassing wurden entsprechende Verkehrskontrollen zugesagt.

Stellungnahme Ordnungsamt:

Die aktuelle Empfehlung der Bürgerversammlung bezieht sich auf die Hochkönigstraße, die nahtlos an die Schaidinger Straße anschließt und innerhalb ihres bebauten Abschnitts verkehrsrechtlich wie die Schaidinger Straße geregelt ist.

Im Hinblick auf die Schaidinger Straße beantragte die Stadtratsfraktion Pro Freilassing bereits im Jahre 2023, „der Stadtrat möge beschließen die Verwaltung zu beauftragen, die Möglichkeiten einer Verkehrsreduktion sowie risikominimierende Maßnahmen im Bereich Schaidinger Straße/Hochkönigstraße zu erarbeiten und dem Stadtrat zum Beschluss vorzustellen“.

Die Polizeiinspektion Freilassing wurde damals um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis sah die Polizei keine Gefahrenlage die das allgemein übliche Verkehrsrisiko übersteigt und auch keinen Bedarf zusätzlicher Beschilderung (**Anlage 1 zu TOP 5.1**).

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschloss in der Sitzung am 16.01.2024, dass bis auf Weiteres keine verkehrsrechtlichen Beschränkungen oder straßenbaulichen Maßnahmen vorgesehen sind (**Anlage 2 zu TOP 5.1**).

Die Thematik wurde auch in der örtlichen Verkehrsschau der Stadt Freilassing am 26.09.2024 wie folgt angesprochen:

„Die Polizei weist darauf hin, dass die Beschilderung (Beschränkung des Verkehrs auf Anlieger sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h) an der Schaidinger Straße sichtbar und eindeutig aufgestellt sei. Die Einhaltung der Regelungen würden auch weiterhin im Rahmen der Möglichkeiten kontrolliert und entsprechende Verwarnungsgelder ausgesprochen. Die Teilnehmer der Verkehrsschau halten die bestehende Beschilderung für ausreichend, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass der während der Straßenbaustelle in der Reichenhaller Straße zugenommene „Schleichverkehr“ sich inzwischen wieder normalisiert habe.“

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Einbau von sogenannten „Aufpflasterungen“ bzw. „Bodenschwellen“ regelmäßig zu zusätzlichem Lärm durch Beschleunigen und Bremsen führt, ohne eine durchgängige Verkehrsberuhigung zu

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

erzielen, und darüber hinaus ein ausreichend breiter Streifen für Radfahrer freigehalten werden sollte. Außerdem wären Aufpflasterungen oder Bodenschwellen so zu gestalten, dass sie die Durchfuhr für Einsatzfahrzeuge nicht unnötig erschweren, was wiederum in der Praxis mit dem Ziel einer wirksamen Geschwindigkeitsreduktion kollidiert.

Nachdem sich im Bereich Hochkönigstraße/Schaidinger Straße die Verkehrssituation nicht erkennbar geändert hat, besteht aus Sicht der Verwaltung über die bereits seit geraumer Zeit erfolgten Maßnahmen hinaus und dem Umstand, dass diese Verkehrsregeln im Rahmen der Möglichkeiten überwacht werden, auch aktuell kein verkehrsrechtliches Gebot, weitere Anordnungen zu treffen.

Im Gremium wird darum gebeten, dass man das Messgerät in diesem Bereich aufstellen solle. Je nach Ergebnis solle man dann auf die Polizei bezüglich ggf. erforderlicher Kontrollen zugehen.

Herr Egger antwortet, dass das Messgerät dort bereits aufgestellt gewesen sei. Die Zahlen hätten sich im Vergleich zum Zeitpunkt vor der Baumaßnahme Reichenhaller Straße nicht nennenswert geändert.

Auf die Frage von Herrn Egger wo das Messgerät aufgestellt werden solle, wird aus dem Gremium geantwortet, dass das Messgerät vom Industriegebiet kommend im Bereich des Ortsschildes aufgestellt werden solle. Im Edelweißweg solle es im Bereich des Anwohners Meiereder aufgestellt werden.

Herr Egger sichert eine Aufstellung zu, betont jedoch, dass dies erst im Frühjahr 2026 möglich sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die bestehenden Verkehrsregeln in der Hochkönigstraße ohne straßenbauliche Maßnahmen beizubehalten.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5.2 Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 15.10.2025: Beseitigung der Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer an der Staatsstraße auf Höhe des Freibads

In der Bürgerversammlung am 15.10.2025 wurde nachfolgender Antrag gestellt. Die Bürgerversammlung stimmte zu. Der Antrag stellt eine Empfehlung der Bürgerversammlung dar und muss deshalb innerhalb von 3 Monaten, also bis spätestens 15.01.2025 durch das nach der Geschäftsordnung zuständige Organ behandelt werden.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Antrag:

Herr Zeuner bittet, die Gefahrenstelle am Freibad zu beseitigen. Die Staatsstraße soll zum Parkplatz auf der Südseite der Staatsstraße und dem Flugplatz für Fußgänger- oder Radfahrer wieder gefahrlos überquert werden können.

Stellungnahme Staatliches Bauamt:

Nach Telefonat mit Herrn Bambach vom Staatlichen Bauamt kann folgendes mitgeteilt werden: Die Arbeiten sollten ursprünglich bereits 2025 durchgeführt werden, konnten aber leider zeitlich nichtmehr im Kalenderjahr 2025 durchgeführt werden. Die Baumaßnahmen sind für 2026 angesetzt. Das Staatliche Bauamt ist hier noch in Baurechtlicher Abklärung, da die Baumaßnahme im Hochwassergefahrengelände liegt und somit gewisse Gesichtspunkte noch abgeklärt werden müssen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis über den aktuellen Sachstand.

Von einem Ausschussmitglied wird nachgefragt, was das Staatliche Bauamt plane.

Herr Feil zeigt anhand des Bayernatlas den Verlauf der Planungen des Staatlichen Bauamtes.

<p>6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Padeltennishalle auf dem Grundstück FINr. 1426/9, Reichenhaller Str. 97</p>

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

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 1426/9, Reichenhaller Str. 97 die Errichtung einer Padeltennishalle sowie die Erweiterung des Vereinsheims durch eine überdachte Terrasse und die Herstellung von Stellplätzen.

Der Eingabeplan kann der **Anlage 1 zu TOP 6** entnommen werden (Lageplan siehe **Anlage 3 zu TOP 6**).

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens sollen nachfolgende Fragen behandelt bzw. beantwortet werden (siehe **Anlage 2 zu TOP 6**):

1. Ist die Errichtung einer Padeltennishalle auf der Liegenschaft grundsätzlich unter Berücksichtigung des § 35 BauGB zulässig?
2. Ist die Errichtung einer Padeltennishalle mit den dargestellten Maßen sowie der geplanten Erweiterung des Vereinsheim mit einer überdachedgedachten Terrasse

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

sowie der dargestellten Außenanlagengestaltung samt PKW-Stellplätzen grundsätzlich genehmigungsfähig?

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Es befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Da es sich vorliegend weder um ein privilegiertes noch um ein teilprivilegiertes Vorhaben handelt, kann dieses nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit Tennisplatz dar. Da es sich vorliegend um keinen Platz, sondern um ein großes Gebäude mit einer Fläche von 1.152,43 m² und einer Firsthöhe von 10 m handelt, widerspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Folglich ist die Frage Nr. 1 in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB zu verneinen, da öffentliche Belange beeinträchtigt sind.

Die Frage Nr. 2 hinsichtlich des dargestellten Maßes sowie der Erweiterung des Vereinsheims mit einer überdachten Terrasse und der dargestellten Außenanlagengestaltung samt PKW-Stellplätze kann außer Acht gelassen werden, da die Errichtung bereits aus bauplanungsrechtlichen Gründen (siehe oben) nicht genehmigungsfähig ist. Folgende Aspekte sind hierzu allerdings anzumerken:

Errichtung der Padeltennishalle mit dem dargestellten Maß:

Eine Halle im Außenbereich mit einer Fläche von 1.152,43 m² und einer Firsthöhe von 10 m ist nach Ansicht der Verwaltung überdimensioniert. Zumal Gebäude im Außenbereich grundsätzlich nur unter der Voraussetzung einer Privilegierung zulässig sind.

Erweiterung des Vereinsheims mit einer überdachten Terrasse:

Auch in Bezug dessen ist anzumerken, dass das Vereinsheim im Außenbereich nicht privilegiert ist. Auch liegt keine Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB vor. Zum einen handelt es sich um keinen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb und zum anderen ist die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude nicht angemessen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

PKW-Stellplätze:

Die Anzahl an Stellplätzen stellt eine hohe Versiegelung im Außenbereich dar. Des Weiteren ist anzumerken, dass die im Eingabeplan dargestellten Stellplätze über die Erschließungsstraße FINr. 1354/6 nicht anfahrbar sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Errichtung der Padeltennishalle aus bauplanungsrechtlicher Sicht unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Das gemeindliche Einvernehmen soll aus Sicht der Bauverwaltung verweigert werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Im Gremium wird festgehalten, dass hier bereits ein Tennisplatz vorhanden sei. Es stelle sich die Frage, ob nicht auch eine Halle zeitgemäß sei und man somit nicht auch ein Gebäude verorten könne.

Frau Ljubec führt aus, dass hier explizit ein Tennisplatz und keine Tennishalle zulässig sei. Darüber hinaus seien nur privilegierte Vorhaben zulässig. Dies sei aber hier nicht gegeben.

Aus den Reihen des Ausschusses wird festgehalten, dass das Landratsamt die Genehmigungsbehörde sei. Es stelle sich hier die Frage, was das Landratsamt prüfe.

Frau Ljubec antwortet, dass das Landratsamt das Bauordnungsrecht prüfe.

Darauf wird von einem Ausschussmitglied ergänzt, dass eine Padeltennishalle für Freilassing positiv wäre. Man solle das gemeindliche Einvernehmen daher nicht verweigern, sondern solle es darauf ankommen lassen.

Frau Ljubec stellt fest, dass das Landratsamt das Vorhaben als nicht genehmigungsfähig ansehe. Genehmigungsfähig seien hier nur privilegierte Vorhaben, was aber nicht zutrefte. Zudem müsse man die Bauverbotszone beachten.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass man hinsichtlich des Antrags nur das Beurteilen könne, was der Stadt Freilassing gerade vorliege. Und dementsprechend wäre der Antrag abzulehnen.

Aus dem Gremium wird festgehalten, dass der Istzustand nicht schön sei und es sich bei einer Padeltennishalle um eine Aufwertung handle. Man müsse daher versuchen dieses Projekt in irgendeiner Weise zu ermöglichen und entsprechend eine Lösung dafür zu finden.

Erster Bürgermeister Hiebl hält fest und versichert, dass man natürlich in Zusammenarbeit mit dem Bauwerber Lösungen erörtern werde.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Von einem Stadtratsmitglied wird vorgeschlagen, dass man zeitnah Baurecht über eine Einbeziehungssatzung schaffen solle.

Erster Bürgermeister Hiebl erteilt Herrn Judl das Wort, da dieser als Planer des Vorhabens mit seiner Hinzuziehung im Gremium weiteres zum Sachverhalt erläutern könne.

Herr Judl erläutert, dass aufgrund der Diskussion der Antrag zurückgezogen werde, da aus dem Gremium das Signal gekommen sei, dass man nach einer Lösung suchen solle, dieses Projekt gemeinsam zu entwickeln.

Aufgrund der Diskussion sowie dem Wortbeitrag von Herrn Judl schlägt Erster Bürgermeister Hiebl vor den ursprünglichen Beschlussvorschlag

„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 28.10.2025, beteiligt durch das Landratsamt Berchtesgadener Land am 06.11.2025, zur Errichtung einer Padeltennishalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1426/9 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.“

zu streichen und hier nur Kenntnis vom Sachverhalt zu nehmen.

Das Gremium stimmt dem Vorgehen zu.

<p>7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2114/0</p>
--

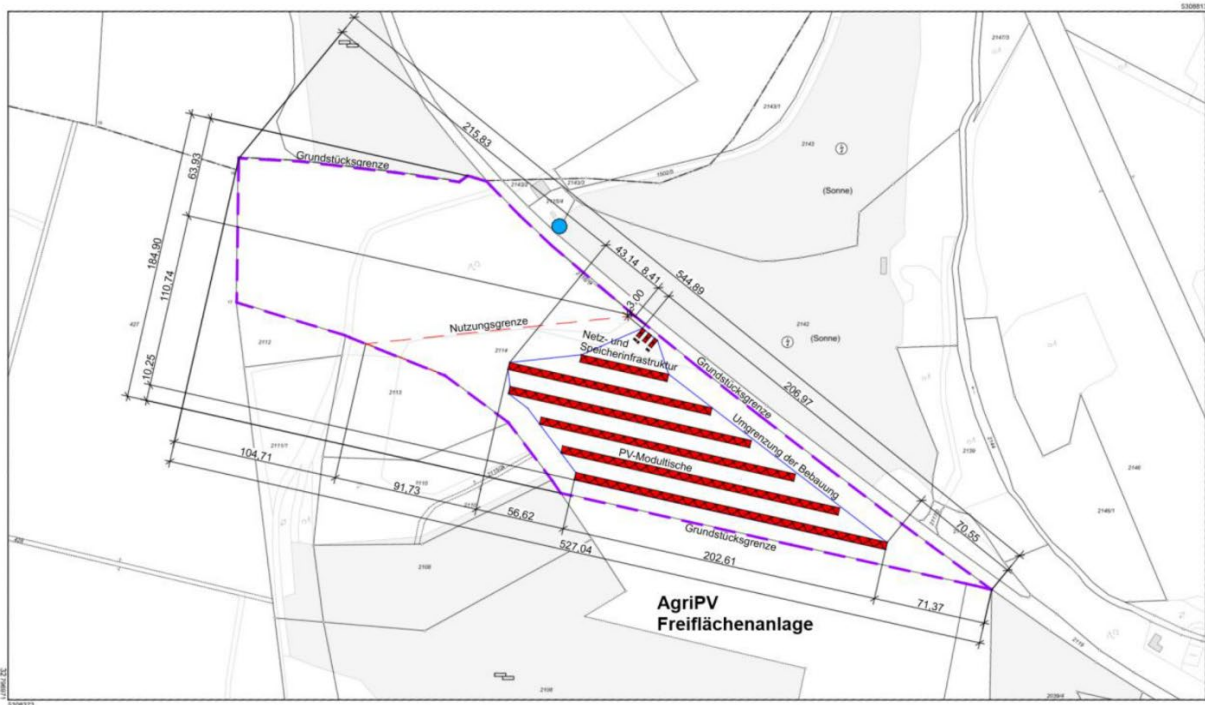
Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Der Antragsteller beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage in Eham (**siehe Antragsunterlagen in der Anlage**).

Die Anlage soll nördlich der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs des Antragstellers in einer Entfernung von etwa 249 Metern auf einem Teilbereich des Baugrundstücks situiert werden. Sie ist über eine Gesamtfläche von 12.658,84 m² vorgesehen und soll eine Leistung von 950 kWp erzielen. Die Module sollen in Reihen, die in Südrichtung ausgerichtet sind, angeordnet werden. Der Abstand zwischen den Reihen ist mit ca. 10,25 m vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -



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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

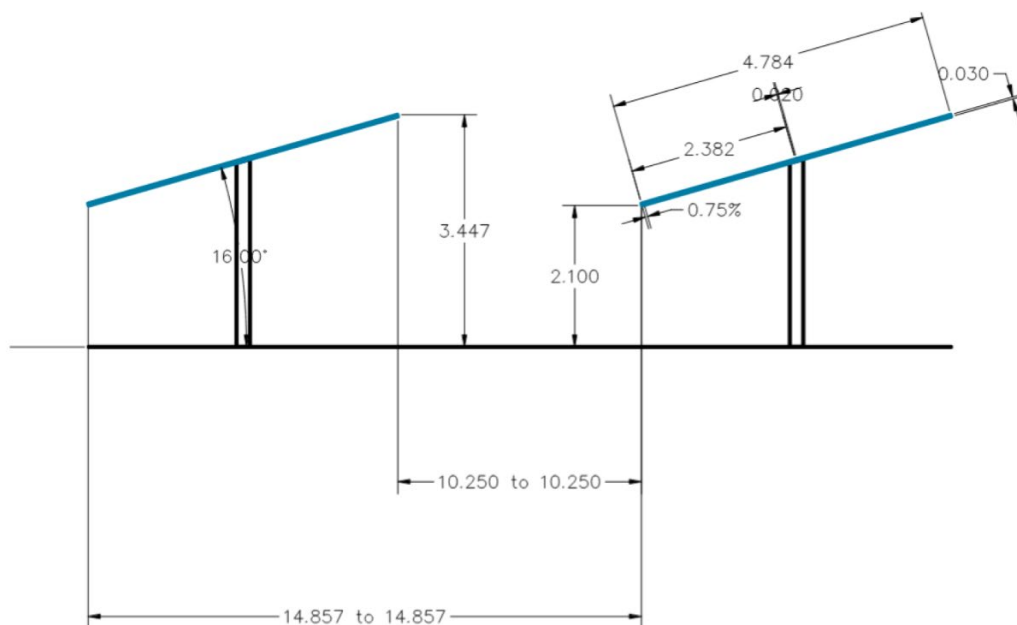


Abbildung 2: indikativer Systemschnitt Anlagenmodule, Abel Retec GmbH

Die Zu- und Abfahrt zum Vorhabensgebiet erfolgt über die Ehamer Straße. Für die Installation der Netz- und Speicherinfrastruktur ist eine flächige Auskoffierung des Bodens bis zu einer Tiefe von etwa 80 cm erforderlich. Die Anlagen werden auf einem Kiesfundament mit einer Splitt-Sauberkeitsschicht errichtet. Zusätzlich werden die Energiespeicher und die zugehörigen Wechselrichter auf Betonstreifenfundamenten gegründet.

Insgesamt kommt es zu einer Überbauung von **49,45 m² vollversiegelter Fläche** sowie einer **Überdachung von 4.256,46 m² durch Photovoltaikmodule**. Die konkrete Anordnung und Ausführung der Bauteile ergibt sich aus der Baubeschreibung und den zugehörigen Bauzeichnungen.

Stellungnahme der Bauverwaltung – bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Es liegt zu dieser Planung ein genehmigter Vorbescheid vom 16.06.2025 vor. Folgende Fragen wurden positiv verbeschieden:

1. Ist der räumlich-funktionale Zusammenhang der Agri-PV Freiflächenanlage mit dem landwirtschaftlichen Betrieb von Thomas Reiter-Hiebl gegeben?
2. Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Wie viele Stellplätze sind nachzuweisen?
4. Welche naturschutzfachlichen Themen sind zu berücksichtigen?

Die nunmehr eingereichte Planung entspricht der dem Vorbescheid zugrundeliegenden Planung.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich beurteilt im Außenbereich. Es handelt sich um eine privilegierte Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:

1. Dem geplanten Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen.
2. Das Baugrundstück Fl. Nr. 2114/0 ist über die Ehamer Straße erschlossen.
3. Die vorgesehene Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage erfüllt den Stand der Technik (DIN SPEC 91434) und ist damit eine nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB privilegierte Anlage.
4. Die Anlage befindet sich nördlich der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs des Antragstellers in einer Entfernung von etwa 249 m. Laut Angaben des Antragstellers ist die gewählte Lage die nächst mögliche Fläche zum Betrieb bzw. Lage des Einspeisepunkts. Es befindet sich direkt gegenüber eine bestehenden PV-Anlage (VR Energie Genossenschaft Oberbayern Südost eG). Dadurch ist auch eine Anpassung an ein harmonisches Landschaftsbild gegeben (keine weitere „Zersiedlung“).
5. Die geplante Anlage soll sich über eine Gesamtfläche von 12.658,84 m² erstrecken.
6. Auf der Hofstelle des Antragstellers befindet sich bislang keine Anlage i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Dem Sachvortrag sind die **Anlagen 1-11 zu TOP 7** beigelegt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung (mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 29.10.2025) zur Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Fassung der am 10.10.2025 eingereichten Unterlagen, zuletzt aktualisiert mit nachgereichten Unterlagen vom 29.10.2025, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2114/0, Hinterfeld bei Eham, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

8. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung: Errichtung eines Technologietransferzentrums (TTZ) Baubiologie und Wohngesundheits in Teilen des 1. Obergeschosses am Gesundheitscampus Freilassing und Aufstellung eines S2-Forschungs- und Laborcontainers im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Vinzentiusstr. 56

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

Der Antragsteller beabsichtigt im Gebäude der ehemaligen Kreisklinik in Freilassing die Nutzungsänderung in Teilen des 1. Obergeschosses für die Errichtung eines Technologietransferzentrums (TTZ) für Baubiologie und Wohngesundheits und die Aufstellung eines S2-Forschungs- und Laborcontainers im Außenbereich (**siehe Anlagen 1-8 zu TOP 8**).

Stellungnahme der Bauverwaltung - Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

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

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

Von einer Veränderungssperre können betroffen sein:

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

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

- Erhalt, Fortführung und Ausbau der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für Gesundheits-, Kranken- und Altenversorgung in Freilassing

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

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

Die vorgesehene Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss des Gebäudes und die Aufstellung eines Containers im Außenbereich widerspricht aus Sicht der Bauverwaltung und der Stabsstelle Stadtplanung nicht den Planungszielen.

Das geplante Technologietransferzentrum für Baubiologie und Wohngesundheit im ehemaligen Kreiskrankenhaus stellt eine zukunftsweisende Maßnahme dar, die die Stadt Freilassing als innovativen Gesundheits- und Technologiestandort stärkt. Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes zur Förderung der Forschung im Bereich gesunder Wohnräume und nachhaltigen Bauens trägt nicht nur zur Vermeidung von Leerstand und Verfall bei, sondern bietet auch langfristig wirtschaftliche Impulse durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Förderung interdisziplinärer Zusammenarbeit. Zudem fügt sich das Vorhaben harmonisch in die bereits bestehenden städtebaulichen und gesundheitspolitischen Entwicklungsziele der Stadt ein und wird die positive Wahrnehmung des Standorts Freilassing weiter fördern. Die Errichtung eines Forschungscontainers auf der Außenfläche wird die Nutzung des Grundstücks erweitern, ohne die vorhandenen Infrastrukturen oder das Erscheinungsbild der Umgebung negativ zu beeinflussen.

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

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

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

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung (mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 10.11.2025) zur Nutzungsänderung zur Errichtung eines Technologietransferzentrums (TTZ) Baubiologie und Wohngesundheit in Teilen des 1. Obergeschosses am Gesundheitscampus Freilassing und Aufstellung eines S2-Forschungs- und Laborcontainers im Außenbereich in der Fassung vom 05.11.2025 auf dem Grundstück Fl.Nr. 519/0, Vinzentiusstr. 56, das gemeindliche Einvernehmen und eine Ausnahme von der Veränderungssperre (§36 BauG, § 14 Abs. 2 BauGB) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Informationen und Anfragen

9.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 20.10.2025-16.11.2025 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 9.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

9.2 Fuß der Sitzbank im Bereich Fürstenweg/Ecke Hauptstraße gebrochen

Stadtratsmitglied Hasenknopf berichtet davon, dass bei der Bank im Bereich Fürstenweg/Ecke Hauptstraße der Fuß gebrochen sei und bittet um Behebung des Schadens.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

9.3 Sperrung des Radweges in der Wasserburger Straße auf Höhe des Gasthauses Moosleitner

Stadtratsmitglied Hasenknopf berichtet davon, dass aufgrund der Baumaßnahmen in der Wasserburger Straße auf Höhe des Gasthauses Moosleitner der Radweg gesperrt sei. Es stelle sich die Frage, ob man die Sperrung in diesem Bereich nicht zumindest immer am Wochenende aufheben könne.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

9.4 Markierung bei der angesäten Fläche im Bereich des blauen Hauses

Stadtratsmitglied Riehl berichtet davon, dass beim Blauen Haus im Bereich der angesäten Fläche mit roter Farbe ein rotes Kreuz angebracht sei. Es stelle sich die Frage, was hier gemacht werde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass hier nichts bekannt sei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

9.5 Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Matulusstraße 19

Stadtratsmitglied Lausecker erkundigt sich nach den erforderlichen Stellplätzen beim Bauvorhaben Matulusstraße 19.

Frau Ljubec antwortet, dass dieses Vorhaben Frau Virella bearbeite und man sich in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Planer befinde.

Stadtratsmitglied Lausecker ergänzt, dass sich dort 5 Briefkästen und 5 Klingeln befinden würden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

9.6 Parkverhalten an der Matulusstraße

Stadtratsmitglied Kinzel berichtet davon, dass entlang der Matulusstraße das Parkverhalten zu Problemen führe, sowohl für den fließenden Verkehr als auch ggf. für Einsatzfahrzeuge. Hier werde wild abwechselnd links und rechts geparkt. Man solle hier ein einseitiges Park- und Halteverbot einrichten.

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

Sitzung Nr. 12
vom 25. November 2025
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man sich das anschauen werde und ergänzt, dass man zudem bereits das Krankenhaus bezüglich der Bewirtschaftung des eigenen Parkplatzes angeschrieben habe.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 18:01 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 20.01.2026 genehmigt.

Freilassing, 02.04.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan