

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Michael Fürst	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	ab 17.05 Uhr;
Stadtratsmitglied	Maximilian jun. Standl	ab 17.11 Uhr;

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Drechsler Robert, Ahne Stephan, Klinger Christina, Sura Jennifer, Virella Daniela, Ljubec Sabina

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:00 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. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **35. Änderung des Bebauungsplanes Kesselpoint im Bereich der Pommernstraße:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
2. **24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saaldorf-Surheim - Bereich
Ortsteil Abtsdorf; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung
der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau des landwirtschaftlichen Nutzgebäudes
sowie Sanierung und Neuerrichtung einer Werkstatt mit Lagerräumen auf dem
Grundstück Fl.Nr. 2044/0, Eham 3**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11
Wohneinheiten, Tiefgarage und Auto-Lift, auf dem Grundstück Fl.Nr. 379/3,
Matulusstr. 25 - Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**
5. **Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Fahrzeughalle/Garagen für die Baum- und
Grünpflege auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360**
6. **Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume im Obergeschoss zu
Gebets- und Vereinsräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1499/8, Sägewerkstr. 18**
7. **Informationen und Anfragen**
 - 7.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 7.2 **Markierungen in der Reichenhaller Straße**
 - 7.3 **Rückbau der Fahrradständer am Bahnhof**

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. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 17:00 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 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

1. 35. Änderung des Bebauungsplanes Kesselpoint im Bereich der Pommernstraße: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Stadtratsmitglied Riehl kommt um 17.05 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Standl Maximilian jun. kommt um 17.11 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind **Herr Roland Richter** von der Roland Richter Ingenieur GmbH und **Herr Krings** von der Firma Trans Textil GmbH anwesend. Herr Richter und Herr Krings stellen das Vorhaben anhand der beigefügten Präsentation (**siehe Anlage 2 zu TOP 1**) vor.

Anlass:

Es wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durch die in Freilassing ansässige Firma Trans-Textil GmbH aufgrund verschiedener Vorhaben angefragt. Gegenstand ist die 35. Änderung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ im Bereich der Pommernstraße 6.

Die Firma Trans-Textil GmbH beabsichtigt, sich am Standort in Freilassing zu erweitern, um die gestiegenen Anforderungen - auch aus internationalen Tätigkeiten - gerecht zu werden, die Arbeitsplätze der Mitarbeiter am Standort zu sichern und sukzessive in mehreren Stufen auszubauen.

Hierfür soll das Grundstück Pommernstraße 6 (Fl.-Nr. 1825, Gemarkung Freilassing), das sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsstandort Pommernstraße 11–13 befindet, für eine Betriebserweiterung genutzt werden. Dadurch sollen bestehende Betriebsabläufe optimiert sowie künftige nationale und internationale Anforderungen

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

erfüllt werden. Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind durch die Erweiterungen voraussichtlich nicht zu erwarten, da die entsprechenden Logistikfahrten bereits heute größtenteils vorhanden sind, teilweise aber in anderen Bereichen des Industriegebiets Freilassing abgewickelt werden.

Zur zeitlichen Umsetzung ist festzuhalten, dass der 1. Bauabschnitt auf genanntem Grundstück voraussichtlich im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes bearbeitet werden kann. Für den 2. Bauabschnitt auf dem Grundstück wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kesselpoint“ begehrt. Aus heutiger Sicht umfasst diese im Wesentlichen die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 12,5 Meter auf 16,0 Meter.

Die Maßnahme „Bauabschnitt 1: Neubau einer Gewerbehalle mit geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen“ soll vorrangig umgesetzt werden. Hierfür soll im Rahmen eines Bauantrags mit einem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 BauGB für geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen eine Baugenehmigung erwirkt werden.

Für den „Bauabschnitt 2: Erweiterung der geplanten Gewerbehalle“, dessen Umsetzungszeitpunkt derzeit noch nicht feststeht, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kesselpoint“ erforderlich.

Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation:

Der Bereich Pommernstraße 6 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ in der Ursprungsfassung von 1980. Eine Anpassung an moderne Anforderungen mit Grünordnung sowie der sparsamen Nutzung von Grund und Boden scheint vertretbar.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) scheidet aus, weil er ein einzelnes, vertraglich fixiertes Vorhaben mit Durchführungspflicht voraussetzt – das Gegenteil dessen, was die Firma mit einer auf mehrere Vorhaben angelegten, flexiblen Angebotsplanung erreichen möchte.

Verfahren

Angestrebt wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

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

- Durch die Bebauungsplanänderung wird die nachhaltige Innenentwicklung einer

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

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.

Ziele der Bauleitplanung sind

- Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe
- Sicherung des Standortes für heimische Unternehmen
- gezielte Weiterentwicklung der örtlich gewerblichen Wirtschaft
- Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen

Der Umgriff ist wie in der Grafik dargestellt angedacht (siehe auch **Anlage 1 zu TOP 1**):
Pommernstraße 6 Fl. Nr. 1825

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung der 35. Änderung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ für den Bereich Pommernstraße 6, Fl. Nr. 1825, Gemarkung Freilassing.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

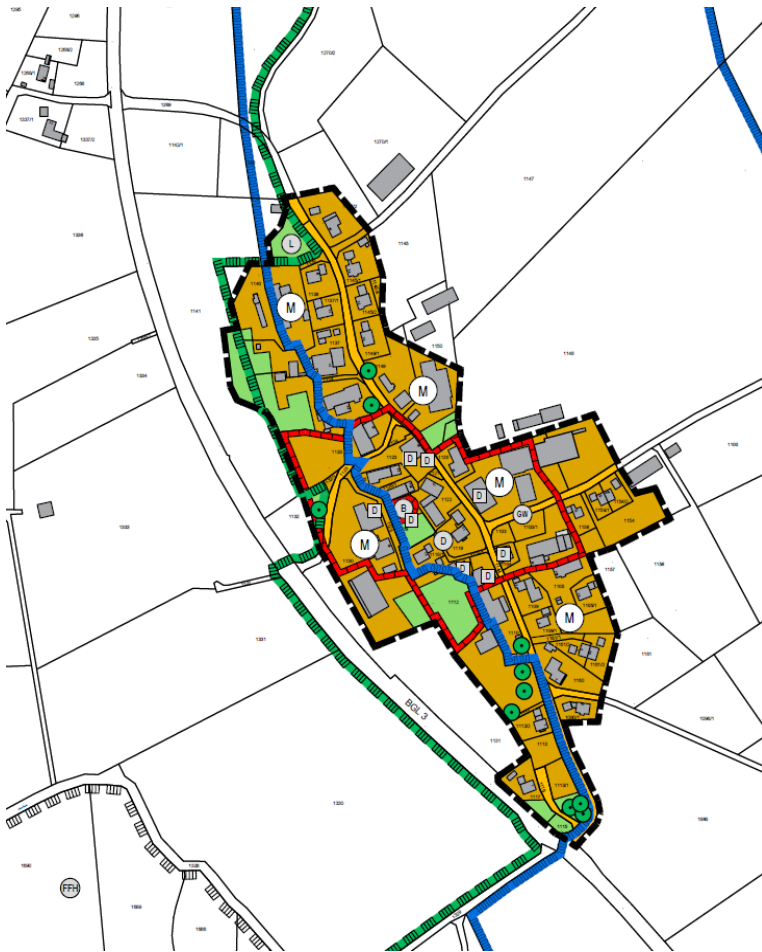
2. 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saaldorf-Surheim - Bereich Ortsteil Abtsdorf; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
--

Die Stadt Freilassing wurde im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beteiligt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen ca. 8,7 ha großen Bereich im Ortsteil Abtsdorf und ist im nachstehenden Lageplan ersichtlich (ohne Maßstab).

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -



Ziele der Änderung:

Ziel der Änderung ist es, den Flächennutzungsplan an die derzeitigen Gegebenheiten und Ziele anzupassen und eine moderate Entwicklung für künftige Vorhaben zu ermöglichen. Dadurch soll auch dem anhaltenden Bedarf der örtlichen Bevölkerung an zusätzlichem Wohnraum nachgekommen werden. Gleichzeitig soll der Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

Alle Unterlagen zum Verfahren können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.saaldorf-surheim.de/gemeindeverwaltung/gemeinde/bauleitplanung/laufende-verfahren/>

→24. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt der Änderung:

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst den bestehenden Ortsteil Abtsdorf und weist insgesamt eine Größe von ca. 8,7 ha auf. Das Gebiet liegt ca. 3 km nordwestlich der Hauptorte Saaldorf und Surheim. Das Änderungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und weist eine gewachsene dörfliche Struktur mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Betriebsstellen auf, die teilweise im Nebenerwerb und teilweise im Haupterwerb betrieben werden. Dazwischen und am Ortsrand sind Wohnhäuser vorhanden. Ferner befindet sich eine KFZ-Fachwerkstatt im Gebiet. In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche historische Gebäude, die als Einzelanlage sowie als Ensemble dem Denkmalschutz unterliegen. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und weist auch noch einige Obstgärten sowie markante Einzelbäume auf. Um auf künftige Entwicklungen flexibler reagieren zu können, wird der Änderungsbereich nun als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, wobei an den Rändern bereits baulich genutzte Bereiche mit aufgenommen werden. Kleinräumige Arrondierungen noch unbebauter Flächen sind vorwiegend im Westen, Süden und im Osten vorgesehen. Im Osten ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern vorgesehen. Hierfür wird der Bebauungsplan „Abtsdorf-Ost“ aufgestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine maßvolle bauliche Erweiterung sowie Nachverdichtung und damit auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden. In den Grundzügen soll allerdings die bestehende dörfliche Struktur erhalten und insbesondere der Fortbestand der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sichergestellt und entsprechend berücksichtigt werden. Insofern wird auf die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten verzichtet, um eine Einschränkung der bestehenden Betriebe sicher zu vermeiden.

Da die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Obstgärten, Grünflächen und Einzelbäume in Teilbereichen nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, wird deren Darstellung ebenso entsprechend angepasst. Da das dargestellte Baugebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist hier nur mit kleinräumigen zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt von geringer Erheblichkeit.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saaldorf-Surheim die Belange der Stadt Freilassing nicht tangiert werden, sind keinerlei Auswirkungen auf das Gemeindegebiet zu erwarten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Gemeinde Saaldorf-Surheim mitzuteilen, dass keine Einwände erhoben werden.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt die geplante 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saaldorf-Surheim zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Rahmen der Beteiligung mitzuteilen, dass eigene Belange durch die Planänderung nicht berührt werden und somit keine Einwände erhoben werden.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

3. Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau des landwirtschaftlichen Nutzgebäudes sowie Sanierung und Neuerrichtung einer Werkstatt mit Lagerräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2044/0, Eham 3

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

Der Antragsteller beabsichtigt den Rückbau eines landwirtschaftlichen Nutzgebäudes sowie die Sanierung und die Neuerrichtung einer Werkstatt mit Lagerräumen. Der eingereichte Eingabeplan ist der **Anlage 1 zu TOP 3** zu entnehmen.

Aus den Bauvorlagen geht hervor, dass es sich um ein betriebsdienendes Vorhaben handelt.

Das gegenständliche Gebäude weist eine Grundfläche von 75,83 m² (7,99 m × 9,49 m) auf. Im Erdgeschoss sind Lager- und Werkstatt Räume, im Obergeschoss ist ein Lagerraum vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Der Antragsteller ist als Landwirt im Sinne des § 201 BauGB privilegiert.

Das Vorhaben ist daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient sowie nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die bestehende Bebauung, die der Landwirtschaft dient, eine Grundfläche von rund 973 m² umfasst. Die geplante Sanierung des bestehenden Gebäudes sowie die Neuerrichtung der Werkstatt mit Lagerräumen weist eine Grundfläche von 75,83 m² auf und nimmt damit lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es handelt sich um die Sanierung bzw. den Ersatz eines bereits bestehenden betriebsdienenden Gebäudes.

Die bestehende Erschließung bleibt unverändert und ist weiterhin verkehrlich gesichert.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Stellplätze

Durch die beantragte Nutzung wird keine Stellplatzpflicht ausgelöst.

Abstandsflächen

Den eingereichten Bauvorlagen ist zu entnehmen, dass die erforderlichen Abstandsflächen vollständig auf dem Baugrundstück liegen und sich nicht überschneiden.

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Aus dem Gremium wird sich danach erkundigt, ob der Antragsteller die Möglichkeit habe, das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt wieder einmal zu Wohnzwecken umzunutzen. Früher wäre das Gebäude einmal zu Wohnzwecken genutzt worden.

Frau Virella antwortet, dass man das dann prüfen müsse, ob die rechtlichen Voraussetzungen gegeben seien.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung vom 28.05.2026 zum Rückbau eines landwirtschaftlichen Nutzgebäudes sowie Sanierung und Neuerrichtung einer Werkstatt mit Lagerräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2044/0, Eham 3, mit Beteiligung des Landratsamtes BGL zur Abgabe der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vom 16.06.2026, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, Tiefgarage und Auto-Lift, auf dem Grundstück Fl.Nr. 379/3, Matulusstr. 25 - Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

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

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2026 für das Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 379/3, Matulusstr. 25, das gemeindliche Einvernehmen verweigert (**siehe Anlage 1 zu TOP 4 – Beschlussvorlage vom 30.06.2026**).

Mit Schreiben vom 07.07.2026 (**siehe Anlage 2 zu TOP 4**) hat das Landratsamt BGL die Stadt Freilassing darüber informiert, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Sätze 1 und 3 BauGB und Art. 67 Abs. 1 und 3 BayBO ersetzt wird, da keine baurechtlichen Gründe vorliegen, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen. Des Weiteren wird der Stadt Freilassing Gelegenheit gegeben sich bis zum 25.08.2026 zur Sach- und Rechtslage zu äußern und erneut über das Einvernehmen zu entscheiden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Bauantrag (**siehe Anlagen 3 bis 11 zu TOP 4**) das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden; zu den Ausführungen der

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

bauplanungsrechtlichen Beurteilung wird auf die Beschlussvorlage vom 30.06.2026 verwiesen.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass man sich klar sein müsse, was dies für eine Außenwirkung auf potentielle Investoren habe, wenn man das Vorhaben ablehne obwohl die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gegeben seien.

Von einem Ausschussmitglied wird betont, dass das Halteverbot in diesem Bereich bestehen bleiben solle. Zudem solle man ggf. den Bebauungsplan ändern und Beschränkungen bezüglich der Wohnungsanzahl aufnehmen.

Im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird darum gebeten, dass man dem Bauwerber empfehle den Spielplatz wegzulassen, damit man mehr Raum für z.B. Mülltonnenhaus usw. schaffen könne. Der Spielplatz müsse dann natürlich abgelöst werden.

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag

„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, Tiefgarage und Auto-Lift vom 30.04.2026, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 26.06.2026, auf dem Grundstück Fl.Nr. 379/3, Matulusstr. 25, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.“

geändert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, Tiefgarage und Auto-Lift vom 30.04.2026, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 26.06.2026, auf dem Grundstück Fl.Nr. 379/3, Matulusstr. 25, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es wird empfohlen, auf die Errichtung des Spielplatzes zu verzichten und diesen stattdessen abzulösen, um die Möglichkeit der Realisierung von Mülltonnenhäuschen und Fahrradabstellmöglichkeiten zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

5. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Fahrzeughalle/Garagen für die Baum- und Grünpflege auf dem Grundstück FINr. 1360
--

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Fahrzeughalle sowie mehrerer Garagen auf dem Grundstück FINr. 1360. Hintergrund des Vorhabens ist die Verbesserung des Brandschutzes. Die Fahrzeuge und Gerätschaften, die für den Betrieb notwendig sind, werden derzeit auf der Hofstelle gelagert. Um bei einem Brand einen Brandüberschlag zu minimieren, sollen sämtliche Fahrzeuge und alle motorbetriebenen Gerätschaften künftig ordnungsgemäß, separat und sicher untergestellt werden.

Den Anlagen können folgende Pläne entnommen werden:

- Eingabeplan (**Anlage 1 zu TOP 5**)
- Flächenübersichtsplan (**Anlage 2 zu TOP 5**)
- Übersichtsplan Stellplätze (**Anlage 3 zu TOP 5**)
- Kompensationsplan (**Anlage 4 zu TOP 5**)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FINr. 1360 befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es liegt folglich im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Es handelt sich vorliegend nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein teilprivilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Demnach kann eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zugelassen werden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Anhand der vorliegenden Baugenehmigungen aus den Jahren 2017 und 2020 konnte festgestellt werden, dass es sich um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb handelt.

Die vorgesehene Fläche der Garagen und der Fahrzeughalle zusätzlich der gepflasterten Fläche umfasst gesamt 278,06 m². Dies entspricht gegenüber dem vorhandenen Bestand eine Flächenerweiterung von 34,4 % sowie einer Kubaturmehrung von 38,7 %. Die beabsichtigte bauliche Erweiterung dient der Unterbringung der vorhandenen betrieblich notwendigen Fahrzeuge und Maschinen aus Gründen des Brandschutzes und der Betriebssicherheit. Nach Ansicht der Bauverwaltung handelt es sich vorliegend, auch unter

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Berücksichtigung der voran genannten Angaben in %, um eine verhältnismäßige Erweiterung.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Erweiterung funktional zum vorhandenen Betrieb gehört und räumlich an den Bestand angebunden ist.

*Da durch das Vorhaben Flächen im Außenbereich versiegelt werden, ist als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme die Pflanzung von zwei Obstbäumen vorgesehen (**siehe Anlage 4 zu TOP 5**).*

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes ist über die Reichenhaller Straße gesichert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Belange entgegenstehen. Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung 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 22.05.2026 und den zuletzt eingereichten Unterlagen am 27.06.2026 zur Errichtung der Garagen und Fahrzeughalle für die Baum- und Grünpflege (gewerblicher Betrieb) auf dem Grundstück FlNr. 1360 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume im Obergeschoss zu Gebets- und Vereinsräumen auf dem Grundstück FlNr. 1499/8, Sägewerkstr. 18

Vorstellung und Erläuterung der der Nutzungsänderung zugrunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume in einem Teil des Obergeschosses zu Gebets- und Vereinsräumen für die Islamische Gemeinschaft BGL e.V.

Aus der **Anlage 1 zu TOP 6** ist der Eingabeplan sowie aus der **Anlage 2 zu TOP 6** die Betriebsbeschreibung ersichtlich.

Die Ziele des Vereins lassen sich der Betriebsbeschreibung entnehmen.

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sägewerkstraße“ in der Ursprungsfassung.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest. Bei der beabsichtigten Nutzung handelt es sich um eine Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

*Da diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig sind, wurde ein Antrag auf Ausnahme dahingehend eingereicht. Die Begründung lässt sich der **Anlage 3 zu TOP 6** entnehmen. Nach Ansicht der Bauverwaltung kann dem Antrag auf Ausnahme entsprochen werden.*

Den Antragsunterlagen lässt sich zudem entnehmen, dass sich je Tag ca. 10 Personen zu den Öffnungszeiten (12:00 – 22:00 Uhr) in den Räumlichkeiten aufhalten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing werden hierfür vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Sägewerkstraße gesichert.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass vier Stellplätze kritisch zu sehen seien und die Anzahl nicht ausreichen werde.

Frau Ljubec antwortet, dass laut Betriebsbeschreibung der Verein 40 Mitglieder habe. Nach der Anzahl der Mitglieder berechne sich dann die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze. Sollten es mehr Mitglieder werden, müsse der Antragsteller auch mehr Stellplätze nachweisen. Da vorher in diesen Räumlichkeiten ein Callcenter mit 11 Stellplätzen angesiedelt gewesen sei, habe man hier noch einen Puffer.

Aus dem Ausschuss wird nachgefragt, ob man eine Handhabe habe, wenn man feststelle, dass es tatsächlich mehr Leute seien.

Frau Ljubec antwortet, dass man sich dann an die Bauaufsicht im Landratsamt wenden müsse. Dieser stünden dann verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, wie z.B. Nutzungsuntersagung, Aufforderung zur Nutzungsänderung mit weiterem Stellplatznachweis.

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume im Obergeschoss zu Gebets- und Vereinsräumen mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 18.06.2026 und den zuletzt eingereichten Unterlagen vom 29.06.2026 und 07.07.2026 auf dem Grundstück FlNr. 1499/8, Sägewerkstr. 18, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Informationen und Anfragen

7.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 23.06.2026 – 13.07.2026 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 7.1** beigelegt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.2 Markierungen in der Reichenhaller Straße

Stadtratsmitglied Hasenknopf berichtet davon, dass die Markierungen für Radfahrer in der Reichenhaller Straße und die Markierungen für die Bushaltestellen schon sehr schlecht seien.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man sich das anschauen werde und dies ggf. auch eine Angelegenheit bzgl. Gewährleistung sei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.3 Rückbau der Fahrradständer am Bahnhof

Stadtratsmitglied Mertl spricht den Rückbau der Fahrradabstellanlage durch die Bahn am Bahnhof an. Er fragt nach, wie lange die Fahrradabstellanlage nicht zur Verfügung stehen würde.

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

Sitzung Nr. 7
vom 21. Juli 2026
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass der Zeitraum nicht bekannt sei. Man werde bei der Bahn nachfragen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 18:00 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 24.09.2026 genehmigt.

Freilassing, 01.10.2026
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.