

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider	als Vertretung für Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertretung für Stefanie Riehl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling

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

Rolf Bertram, Christina Klinger, Ingrid Gattermair-Farthofer, Daniela Virella, Sabina Ljubec, Michaela Brenninger, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:15 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

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

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- 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 25.06.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.07.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
3. **Mögliche Verlegung der Altbau-Elektrolokomotive BR 144-502-2 auf den Salzburger Platz; Vorberatung**
4. **Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses sowie Nutzungsänderung der bestehenden Räume des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/2, Gemarkung Freilassing, Salzstr. 12**
5. **Informationen und Anfragen**
  - 5.1 **Information zum Bauvorhaben Errichtung eines Pools auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 393/2, Richard-Strauss-Str. 6**
  - 5.2 **Information zur Aufstellung von Containern auf dem Grundstück FINr. 326, Eichertstr. 6**
  - 5.3 **Information zum Vorhaben Umnutzung des bestehenden Möbelhauses zu Clubgebäude und Anbauflächen der Anbauvereinigung "Cannabis Social Club Freilassing e.V." auf dem Grundstück FINr. 1772/83, Am Feuerhaus 3**
  - 5.4 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 5.5 **Anmerkungen zum Protokoll vom 25.06.2024 zu Tagesordnungspunkt 1 "Bericht durch den Landkreis BGL zur Energiebilanz der Stadt Freilassing 2014-2021"**

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

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            11 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

**1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.06.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 25.06.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            10 Stimmen  
**NEIN**        1 Stimme

**2.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.07.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.07.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            11 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**3. Mögliche Verlegung der Altbau-Elektrolokomotive BR 144-502-2 auf den Salzburger Platz; Vorberatung**

2018 wurde mit Akteuren und Organisationen Freilassings das Stadtmarketingkonzept entwickelt, das seitdem die Richtlinie für Stadtmarketingmaßnahmen in Freilassing darstellt. Als zentrales Identifikationsmotiv wurde darin übereinstimmend das Thema Eisenbahn definiert. Das Motiv „Stadt der Eisenbahn“ verbindet die drei Markenkern „Wirtschaftsstandort“, „lebenswerte Stadt“ und „Freizeitstandort“ und soll sich als wiederkehrender roter Faden möglichst durch neu angestoßene Maßnahmen und Projekte ziehen.

Die Positionierung der Altbau-Elektrolokomotive BR 144 502-2 am Salzburger Platz entspricht in mehrerlei Hinsicht den Leitlinien aus dem Stadtmarketingkonzept:

1. Die Lok dient als auffälliger Blickfang für Freilassings Besucher. Dadurch, dass sie an einem Ort positioniert wird, der nicht in Bahnhofsnähe ist – also an einem Ort, an dem sie der Betrachter nicht erwartet - erregt sie Aufmerksamkeit. Sie ist dadurch ein wirksames Mittel, die Identifikation Freilassings als „Stadt der Eisenbahn“ auf den ersten Blick zu visualisieren.
2. Indem der Salzburger Platz visuell, unter des Motto „Eisenbahn“ gestellt wird, werden auch die Eisenbahn-Exponate, die in der Hauptstraße positioniert sind, stärker wahrgenommen. (Wiederholung = Verstärkung). Gleiches gilt für die im Stadtgebiet bereits verteilten Objekte der Eisenbahngeschichte wie bspw. die Köf (Kleinlokomotive mit Ölmotor/ Dieselmotor und Flüssigkeitsgetriebe) im Verkehrskreisel Süd, die derzeit teilweise in keinem guten Zustand sind. Mit der Positionierung der 144-502-2 wird ein herausragendes Element hinzugefügt, das den Wiedererkennungswert und Blick auf die bereits vorhandenen Objekte stärkt.
3. Die 144 502-2 ist die letzte noch erhaltene Lok ihrer Bauart. Sie hat einen direkten Bezug zu Freilassing. Sie wurde insbesondere in den 1950er Jahren auf der Steilstrecke Freilassing-Berchtesgaden eingesetzt, war ein typischer Bestandteil der „Blütezeit“ des unter Eisenbahnern bundesweit geschätzten Bahnwerks Freilassing und wurde im September 1983 ausgemustert. Sie ist damit ein ganz besonderer Teil der Eisenbahn- und Industriegeschichte Freilassings. Mit der Positionierung auf dem Salzburger Platz wird ein herausragendes Exponat dieser Geschichte in die Stadt geholt und zugänglich gemacht.
4. Freilassing ist eine junge Stadt mit wenigen historischen Bauten und Denkmälern. Vor allem fehlt es an einem historischen Stadtkern, mit dem sich die Bürgerinnen und Bürger identifizieren könnten. Somit fehlt es gewissermaßen an einer erlebbaren historischen Tiefe. Die Lok, platziert als ein Symbol und Aushängeschild einer als erfolgreich wahrgenommenen Epoche der Stadt, bietet die Möglichkeit einen Ort zu schaffen, an dem dies erlebbar wird.

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

5. Die Lokomotive verleitet zum Stehenbleiben. Mit dem Interesse weckenden Monument kann der bisher vom Verkehr geprägte Salzburger Platz aufgewertet werden. Informationstafeln könnten über die historisch gewachsene Eisenbahnstadt informieren und zu einem vertiefenden Besuch der Lokwelt einladen. Der Werbeeffect für die Lokwelt ist sehr hoch. Als erster Blickfang für Besucher von Salzburg kommend, dient die Lok am Salzburger Platz somit auch als Verstärker und Werbeträger für das kulturelle Herzstück Freilassing, der Lokwelt.
6. Die Lokomotive lenkt den Blick auch auf die Hauptstraße mit Fußgängerzone. Die von Leerständen und baulichen Mängeln gekennzeichnete Fußgängerzone, zu deren Aufwertung weitere Maßnahmen vorgesehen sind, kann von der Positionierung der Lokomotive auf dem Salzburger Platz profitieren.

**Vor der heutigen Sitzung fand eine Ortsbesichtigung beim Schaugerüst am Salzburger Platz statt. Daran teilgenommen haben Erster Bürgermeister Hiebl, Dritter Bürgermeister Hartmann, die Stadtratsmitglieder Ehrmann, Hasenknopf, Helminger, Kreuzpointner, Lausecker, Mertl, Schwaiger, Standl S. sowie aus der Verwaltung Herr Bertram, Frau Klinger, Frau Gattermair-Farthofer, Frau Brenninger und Frau Prechtl.**

**Durch die Ortsbesichtigung sollte ein Eindruck über den möglichen künftigen Standort der Lok gewonnen werden, so Erster Bürgermeister Hiebl. Es sei darauf hingewiesen worden, dass es sich bei der Lok um ein bewegliches Denkmal handle. Deshalb sei es nicht möglich, wie vorgeschlagen, den Trafo und Motor auszubauen, um das Gewicht zu reduzieren und somit ggf. Kosten bei der Versetzung zu sparen, da somit das Denkmal zerstört werden würde. Im Rahmen des über mehrere Jahre andauernden Stadtmarketingprozesses seien die Markenerkerne erarbeitet worden. Hier wurde sich neben lebenswerter Stadt/Freizeitstandort und Wirtschaftsstandort auch für die „Stadt der Eisenbahn“ ausgesprochen. Denn trotz des stillgelegten Betriebswerks habe Freilassing nach wie vor eine spezielle Verbindung zur Eisenbahn, da es auch ein Teil der Geschichte von Freilassing sei. Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass gerne andere Standorte für die Lok in den Raum geworfen werden könnten, aber trotzdem sollte dabei die Wirkung hinsichtlich Stadtmarketing im Hinterkopf behalten werden. Mit dem Verein der Freunde des historischen Lokschuppens sei damals schon eine Entscheidung getroffen worden, einzelne Exponate (z. B. Signalanlage etc.) im Stadtgebiet zu verteilen, um besser auf die Lokwelt aufmerksam zu machen.**

**Herr Bertram führt auf, dass die Versetzung der Lok ohnehin notwendig sei und die Kosten hierfür von der Stadt getragen werden müssten. Herr Bertram verliest hierzu auch folgendes aus dem Besprechungsprotokoll der DB InfraGo vom 19.03.24: *„Der geplante Verlauf der LSW durchschneidet den Standort der Museumslok. Variante 1, um den Standort der Lok zu erhalten, ist die Verschiebung der LSW an die Rupertusstraße mit Zugangskorridor von der Ostseite. DB InfraGo wird diese Möglichkeit bzgl. der Zugangsmöglichkeit über den Bahnbetriebshof noch vertieft prüfen. Stadt Freilassing***

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

*würde sich aber eine vollständige Ausführung in Glas wünschen, um die Sichtbarkeit der Lok zu erhalten.*

*Variante 2 wäre die Verlegung der LSW südlich der Lok mit gleichzeitiger Versetzung der Lok nach Norden zur Rupertusstraße. DB InfraGo wird prüfen, ob die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Gleisen noch eingehalten werden könnten.“*

Per Mail vom 03.06.24 wurde seitens des Projektleiters der DB InfraGO AG außerdem mitgeteilt, dass eine Lärmschutzwand zwischen Museums-Lok und Gleisbereich, auch mit kleinerer Verschiebung der Lok (weg vom Gleis) nicht möglich sei. Daher kann aus Sicht der DB InfraGO AG nur eine Einhausung der Museums-Lok erfolgen.

Bei einer Einhausung der Lok müsse bedacht werden, dass die Lok jetzt schon oft nicht wahrgenommen würde und mit einer Einhausung noch weniger auffallen würde, so Herr Bertram. Für den Standort Salzburger Platz sei die Statik in Hinsicht auf die Tiefgarage geprüft worden und alle drei Varianten (vorgestellt in der Sitzung vom 25.06.24; siehe Anlage 1 zu TOP 3) wären möglich. Die Sichtdreiecke würden laut Staatlichem Bauamt ebenfalls eingehalten. Die Unterbringung der Lok in der Lokwelt wäre aus Platzgründen nicht möglich und zudem sei hier bereits die 144 508-9 ausgestellt, die aus der gleichen Baureihe stamme. Vandalismus könne auch bereits am jetzigen Standort nicht ausgeschlossen werden und der Salzburger Platz sei zumindest von allen Seiten einsehbar.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Lok am jetzigen Standort um die notwendigen Meter verschoben werden sollte, um die Lärmschutzwand hinter der Lok vorbeiführen zu können. Von einer Einhausung der Lok sollte abgesehen werden. Es stelle sich jedoch die Frage, warum die Platzierung der Lok vor der Lokwelt nicht möglich wäre. Denn laut den „Montags-Mechanikern“ des Vereins wäre es möglich die Lok über die Gleise bis zur Lokwelt zu transportieren. Die Intention, den Standort Salzburger Platz im Rahmen des Stadtmarketings zu verwenden, könne nachvollzogen werden. Ob sich dafür jedoch genau diese Lok eignen würde, sei zu hinterfragen.

Frau Gattermair-Farhofer erklärt, dass der Verein in diesem Prozess von Anfang an eingebunden worden sei. Die Platzierung vor der Lokwelt mache keinen Sinn, da bereits in der Lokwelt eine Lok der gleichen Baureihe ausgestellt sei und im Außenbereich der Weg zur Montagehalle freigehalten werden müsse.

Im Gremium wird darum gebeten, bzgl. des Denkmalschutzes eine schriftliche Stellungnahme anzufordern, dass der Trafo nicht entfernt werden dürfe. Im Denkmalatlas sei die Lok nicht aufgeführt. Statt des Salzburger Platzes wäre ein Standort mit mehr Aufenthaltsqualität, z. B. Badylongelände, ggf. sinnvoller, damit die Leute die Lok auch in Ruhe ansehen könnten.

Herr Bertram erläutert, dass bzgl. Denkmalschutz mit dem Landratsamt und dem Denkmalamt ein Telefonat geführt worden sei, eine schriftliche Bestätigung sollte kein Problem darstellen. Der Denkmalatlas und die Denkmalliste seien zwei unterschiedliche

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**Dinge und deshalb könne es durchaus möglich sein, dass die Lok nur in der Denkmalliste aufgeführt sei.**

**Ein Gremiumsmitglied führt auf, dass damals im Jahr 2002 der Ankauf des Betriebswerks durch die Stadt mit einem Bürgerentscheid verhindert werden sollte, der Entscheid jedoch positiv für die Stadt ausgefallen sei. Deshalb war es möglich, 2006 die Lokwelt zu eröffnen. Bereits damals sei entschieden worden, im gesamten Stadtbild stärker auf die Lokwelt hinzuweisen und deshalb seien Signalanlagen, Weichen etc. im Stadtgebiet vorgesehen worden. Hier seien auch bereits größere Exponate angedacht gewesen und als Standorte beispielsweise die Innenstadt und das Rathaus thematisiert worden. Im Marketingprozess habe sich Freilassing glücklicherweise dazu entschieden, vom „Bergerlebnis“, welches in den anderen Landkreiskommunen besonders hervorgehoben wurde, abzurücken und eine eigene Strategie zu entwickeln. In diesem Zuge sei auch die Eisenbahn als Besonderheit für Freilassing im Stadtmarketing verankert worden. Der Salzburger Platz erscheine deshalb für die Lok als sehr geeigneter Standort und könnte den Höhepunkt der im Stadtgebiet verteilten Eisenbahnexponate bilden.**

**Seitens des Gremiums wird sich bei der Verwaltung für die Aufstellung des Schaugerüsts bedankt, da es so einfach besser vorstellbar sei, wie die Lok am Salzburger Platz wirken würde. Bei diesem Standort sollte aber bedacht werden, dass für die Hauptstraße ein Ideenwettbewerb stattfinden solle und ein Teil davon auch der Salzburger Platz sein soll. Wenn die Lok nun dort platziert würde, sei man später bei der Gestaltung des Salzburger Platzes stärker eingeschränkt. Als weitere Alternative wird vorgeschlagen, bei der Bahn anzufragen, ob es möglich wäre, die Lok als Teil der Lärmschutzwand vorzusehen. Dies wäre bzgl. Kosten und aus städtebaulicher Sicht positiv und würde die Lärmschutzwand etwas „auflockern“.**

**In den Reihen des Ausschusses wird die Idee der Unterbrechung der Lärmschutzwand als gut angesehen, es könne sich jedoch nicht vorgestellt werden, dass dies tatsächlich umsetzbar sei.**

**Im Gremium wird darum gebeten, bei Kontakt mit der Bahn auch die Rankhilfen anzusprechen, die noch bei der jetzigen Lärmschutzwand vorgesehen werden sollten.**

**Erster Bürgermeister Hiebl wird dies gerne ansprechen und informiert, dass laut Aussage der Bahn voraussichtlich im Frühjahr erste Planungen zur neuen Lärmschutzwand in Verbindung mit der ABS 38 vorgestellt werden könnten. Mit dem Stadtrat soll eine Exkursion nach Mühldorf geplant werden, um Muster für die Lärmschutzwand anzusehen.**

**Ein Gremiumsmitglied weist darauf hin, dass in der Mechaniker-Gruppe doch vereinzelt Bedenken aufgeworfen worden seien bzgl. der Umsetzung der Lok über die Gleise, da das speziell dafür notwendige Equipment nicht verfügbar sei. Außerdem sei die Angst**

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

vor Vandalismus geäußert worden und deshalb sollte angedacht werden, die Lok am Salzburger Platz einzuhausen, um diese vor Beschädigungen zu schützen. Es wäre interessant zu wissen, wie es sich bei der Lok in Bischofshofen bzgl. Vandalismus verhalte, da diese dort auch im Freien stehen würde.

Wenn die Lok über die Gleise verlegt werden soll, sei eine Rollfähigkeitsbescheinigung notwendig, die vermutlich nur mit einem gewissen Aufwand, auch zeitlich gesehen, zu bekommen sei, so ein Ausschussmitglied.

Ein Ausschussmitglied ist der Meinung, dass die Lok in Gleis- bzw. Bahnhofsnähe bleiben sollte und der Salzburger Platz sowie das Badylon ungeeignete Plätze seien. Um mehr Aufmerksamkeit auf die Lokwelt zu richten bzw. den Weg besser hervorzuheben, sollte mit Beschilderungen und Infotafeln gearbeitet werden.

Seitens des Gremiums wird betont, dass die Eisenbahn nicht der einzige Markenkern sei und die Mehrheit sich nicht mit der Eisenbahn, sondern mit der „lebenswerten Stadt“ und dem „Freizeitstandort“ identifizieren würde.

Außerdem wird im Ausschuss die Frage gestellt, wer für die Pflege der Eisenbahn zuständig sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Lok auch bereits jetzt im Eigentum der Stadt Freilassing sei und sich die Stadt regelmäßig um die Pflege kümmern würde.

Im Gremium wird aufgeführt, dass die Lok an den Salzburger Platz versetzt werden sollte, wenn dies aus Sicht des Stadtmarketings positiv gesehen wird. Außerdem sei die Lok zu wertvoll, um diese in bzw. bei der Lokwelt zu positionieren, wo sie dann „verschwinden“ würde.

Erster Bürgermeister Hiebl fasst die angesprochenen Punkte nochmals kurz zusammen und unterbreitet aufgrund der Diskussion nachfolgenden Beschlussvorschlag.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt folgende Standorte für einen Beschluss des Stadtrates zur Entscheidung der endgültigen Aufstellungs- bzw. Ausstellungsfläche hinsichtlich Stadtmarketing, technischer Bedingungen und Wirtschaftlichkeit gegenüberzustellen:

- Salzburger Platz
- Rupertusstraße
- Badylon
- Rathausplatz

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**4. Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses sowie Nutzungsänderung der bestehenden Räume des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/2, Gemarkung Freilassing, Salzstr. 12**

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

Die Bauherrin beabsichtigt den Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Räume des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/2, Gemarkung Freilassing, Salzstr. 12 (siehe **Anlagen 1-6 zu TOP 4** - Eingabepläne).

Aus gesundheitlichen Gründen der Bauherrin bzw. dessen Ehemannes ist vorliegend ein barrierefreier Umbau im Erdgeschoss sowie ein Anbau am bestehenden Wohnhaus geplant. Nachfolgende Maßnahmen sind hierzu beabsichtigt:

- *Anbau zur Einrichtung eines barrierefreien und rollstuhlgerechten Bades, samt Umbaumaßnahmen im bestehenden Schlaf- und Essbereich*
- *Errichtung eines barrierefrei und rollstuhlgerecht erreichbaren Esszimmers, samt erforderlichen Umbau im bestehenden Küchenbereichs*
- *Erweiterung des Wohnzimmers zur barrierefreien und rollstuhlgerechten Nutzung*

Der Anbau, in welchem ein barrierefreies Bad sowie Esszimmer untergebracht werden sollen, ist mit einer Größe von 7,32 m x 5,0 m vorgesehen. Die Nutzung einzelner Räume des bestehenden Gebäudes im Erd- und Obergeschoss sollen im Rahmen des vorliegenden Antrages geändert werden.

Für das gegenständliche Gebäude gibt es lediglich eine Baugenehmigung für die Erneuerung des Dachstuhles über der Tenne. Aus den Bestandsunterlagen lässt sich entnehmen, dass sich im Erdgeschoss ein „ehemaliger Kuhstall befindet, für welchen bei Nutzungsänderung ein Bauantrag gestellt wird“. Im Archiv finden sich zu einer erteilten Genehmigung für eine Nutzungsänderung keine Unterlagen. Bei dem Bestandsgebäude handelte es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (mit Tenne).

Die Bauherrin hat im Rahmen des Bauantrags zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Salzstraße Nord“ gestellt:

1. Überschreitung der überbaubaren Flächen mit der Errichtung des Anbaus und
2. Abweichung von der festgesetzten Dachform – Satteldach – auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 30°

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Salzstraße Nord“ in der Ursprungsfassung. Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und einer gesicherten Erschließung.

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Bauweise, der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, GRZ, GFZ), der Traufhöhe sowie den Vorgaben zur Terrassenausführung eingehalten.

Der geplante Anbau am nördlichen Teil des Einfamilienhauses überschreitet die Baugrenzen. Des Weiteren widerspricht das vorgesehene Flachdach der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform eines Satteldaches.

Es liegen zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Salzstraße Nord“ mit entsprechender Begründung vor.

Nachdem der geplante Anbau im Vergleich zum bestehenden Hauptgebäude eine untergeordnete Größe einnimmt, kann hier aus Sicht der Bauverwaltung von den festgesetzten Baugrenzen sowie der festgesetzten Dachform „Salzstraße Nord“ jeweils befreit werden.

Die beiden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Salzstraße Nord“ berühren die Grundzüge der Planung nicht. Zudem sind beide Befreiungen städtebaulich vertretbar und sind mit nachbarlichen Interessen sowie öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 02.04.2024, in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 25.07.2024, für den Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses sowie Nutzungsänderung der bestehenden Räume auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/2, Gemarkung Freilassing, Salzstr. 12 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**5. Informationen und Anfragen**

**5.1 Information zum Bauvorhaben Errichtung eines Pools auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 393/2, Richard-Strauss-Str. 6**

Der am 03.05.2024 eingereichte Bauantrag (BV 28/24) wurde mit Mail vom 12.08.2024 zurückgenommen. Zeitgleich ist eine Anzeige im Genehmigungsverfahren (BV 51/24) im Landratsamt Berchtesgadener Land eingereicht worden. Die Rücknahme war der zunächst unrichtigen Antragsart geschuldet.

Das Grundstück FINr. 393/2, Richard-Strauss-Str. 6 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Mitterfeld West“ in der Fassung der 24. Bebauungsplanänderung.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, weshalb die Errichtung des Pools genehmigungsfrei erfolgen darf.

Aus den **Anlagen 1 und 2 zu TOP 5.1** können die Eingabepläne „Ansichten“ sowie „Grundrisse und Schnitt“ entnommen werden.

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

**5.2 Information zur Aufstellung von Containern auf dem Grundstück FINr. 326, Eichetstr. 6**

Am 14.08.2024 wurden auf dem Grundstück FINr. 326, Eichetstr. 6 acht Container aufgestellt. Die Stadt Freilassing wurde über dieses Vorhaben nicht in Kenntnis gesetzt; auch liegt der Bauverwaltung kein Antrag vor.

Die Firma, die eine Teilfläche des Grundstückes angemietet hat auf welcher die Container aufgestellt wurden, teilte mit, dass diese für Monteure als Wohn- und Aufenthalts- sowie Bürocontainer im Zusammenhang mit einer Baustelle in Bad Reichenhall genutzt werden sollen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“. Die Container wurden an der östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze und somit außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet.

Mit Mail vom 16.08.2024 haben wir das Landratsamt Berchtesgadener Land über die aufgestellten Container informiert und um bauaufsichtsrechtliche Überprüfung gebeten.

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

Im Rahmen einer Baukontrolle am 20.08.2024 konnte seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land festgestellt werden, dass es sich um ungenehmigte bauliche Anlagen, für die keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann, handelt. Mit Schreiben vom 22.08.2024 wurde der Eigentümer über die rechtswidrigen Zustände informiert und zur Beseitigung angehört.

Am 10.09.2024 konnte seitens der Bauverwaltung vor Ort festgestellt werden, dass die Container noch nicht entfernt worden sind.

**Frau Ljubec** ergänzt, dass auch am heutigen Tag vor Ort festgestellt worden sei, dass die Container noch stehen würden. Zudem konnte auf immowelt ein Inserat zur Vermietung als Gewerbegrundstück gefunden werden.

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

**5.3 Information zum Vorhaben Umnutzung des bestehenden Möbelhauses zu Clubgebäude und Anbauflächen der Anbauvereinigung "Cannabis Social Club Freilassing e.V." auf dem Grundstück FINr. 1772/83, Am Feuerhaus 3**

Am 29.07.2024 wurde im Landratsamt Berchtesgadener Land eine Anzeige im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Die bisherige Nutzung des ehemaligen Möbelhauses soll zu einem Clubgebäude mit Anbauflächen für die Anbauvereinigung „Cannabis Social Club Freilassing e.V.“ geändert werden.

Das Grundstück FINr. 1772/83, Am Feuerhaus 3 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Klebing II“ in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet festgesetzt. Da es sich bei der künftigen Nutzung um einen sogenannten „Gewerbebetrieb aller Art“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt und dieser im Industriegebiet regulär zulässig ist, ergibt sich kein Widerspruch zum Bebauungsplan.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen wurde auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, weshalb die Nutzungsänderung genehmigungsfrei erfolgen darf.

Aus den **Anlagen 1 und 2 zu TOP 5.3** sind die Eingabepläne ersichtlich.

Für die Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist der Bauherr selbst verantwortlich.

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erhielt das Ordnungsamt ein Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit (siehe **Anlage 3 zu TOP 5.3**). Im Hinblick auf die in diesem Schreiben aufgeworfene Frage „Bestehen Ihrerseits Bedenken gerade im Hinblick auf die Lage und die Entfernung zu Kinderspielplätzen, Schulen und Kindereinrichtungen?“ sind dem Ordnungsamt aktuell keine Anhaltspunkte bekannt, die darauf schließen würden, dass bei Erteilung einer Erlaubnis durch das LGL die in den §§ 2 bis 5 KCanG aufgeführten Verbote missachtet würden.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** führt auf, dass der Verein bereits auf die Jugendarbeit der Feuerwehr hingewiesen worden sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** weist darauf hin, es werde davon ausgegangen, dass der Verein diesbezüglich auf die Feuerwehr zukommen würde. Der Kommandant wurde bereits von der Stadt informiert.

Auf Nachfrage von **Frau Schwaiger** bzgl. der Einhaltung der weiteren gesetzlichen Vorschriften zur künftigen Nutzung der Räumlichkeiten durch den Verein, erklärt **Frau Ljubec**, dass hierfür der Verein selbst verantwortlich sei.

**Frau Schwaiger** weist darauf hin, dass es gut wäre, wenn der Stadtrat eine Information zum Sachstand erhalten würde, bevor in der Presse darüber informiert würde.

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

#### 5.4 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 09.07.24-09.09.24 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.4** beigefügt.

**Dritter Bürgermeister Hartmann** erkundigt sich, um was es sich bei der Errichtung von drei Werbetafeln an der Südost- und Nordostfassade in der Jahnstraße 1 (Ifd. Nr. 29/24) handeln würde.

**Frau Ljubec** erklärt, dass es sich hierbei um die Sortiment-Tafeln der Eisdielen, die tagsüber aufgestellt sind, handle und dafür eine Genehmigung benötigt würde.

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

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

**5.5 Anmerkungen zum Protokoll vom 25.06.2024 zu Tagesordnungspunkt 1 "Bericht durch den Landkreis BGL zur Energiebilanz der Stadt Freilassing 2014-2021"**

**Stadtratsmitglied Albrecht** äußert folgende Anmerkungen zu oben genanntem Punkt der Sitzung vom 25.06.2024:

„Absatz 3, 4, 5 – Biomasse

Hierzu sollte man zur Kenntnis nehmen, dass das Umweltbundesamt versucht hat, auch für Biomasse die angebliche Umweltschädlichkeit festzustellen und somit eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung durchzusetzen. Dass der Anteil von Biomasse z.B. in ländlichen Gebieten mit entsprechend Wald höher ist, ist logisch und in einer Stadt nicht zu korrigieren bzw. anzupassen.

Absatz 6, 7 und 8 – Verluste – Leitungsverluste – Kesselhausverluste

Hier sollte präzisiert werden, dass sich der Gesamt-Verlust ausschließlich aus der Differenz zwischen eingekaufter und verkaufter Energie berechnet. Dieser war im letzten repräsentativen Jahr vor Corona und extremer Preissteigerung im Jahr 2021 bei knapp 38 Prozent. Aufgeteilt auf ca. 23 Prozent Leitungsverlust zzgl. 15 Prozent Kesselhausverlust. Erstaunlich ist angesichts der DUH-Zahlen zu den Heizwerksverlusten die Aussage von Herrn Geistlinger über den Verlust von 12 Prozent. Diese liegen in der Regel bei knapp unter 40 Prozent. Nur extrem wenige Werke mit ebenso extremer Abnahmedichte sind besser. Heißt aber auch, für unsere Strukturen auf dem Land ein absolutes Ausschlusskriterium.

Absatz 9 - 10 – Vergleich Äpfel mit Birnen

Herr Geistlinger trifft hier eine absolute Falschaussage. Der Jahresnutzungsgrad des Heizwerks Zirbenstrasse liegt bei 0,62. Der Jahresnutzungsgrad einer raumluftunabhängigen Brennwertheizung liegt dagegen standardmäßig bei 0,98. Die Aussage von Herrn Geistlinger, wonach „Der Wirkungsgrad einer privaten Anlage sei bei weiten schlechter als bei einer großen Anlage.“ ist sachlich absolut falsch. Und das weiß Herr Geistlinger. Eine derartige, private Anlage, schaltet selbstständig aus, wenn kein Wärmebedarf da ist, egal ob Warmwasser oder Heizung besteht. Eine Fernwärmeanlage muss 8760 Stunden, sprich 24/7 laufen.

Absatz 10 - 11

Ein völlig entlarvender Beitrag des Herrn Geistlinger. Eine Großanlage ist auf Verbrauch konstruiert. Extreme Fixkosten müssen bezahlt werden.

Natürlich kann man auch im Fernwärme-Gebiet energetisch sanieren, Thermosolar und Wärmepumpen einbinden.

Die Folge ist, dass mit jedem wegsaniertem kW Heizleistung die Wirtschaftlichkeit der Anlage abnimmt. Die weiterlaufenden Fixkosten müssen über die Festkosten eingenommen werden. Diese liegen aktuell beim Heizwerk Zirbenstrasse lt. Haushalt bei ca. 650 Euro und Jahr. Legt sich ein Bürger dieses Geld jährlich zur Seite, kann er sich alle 10 Jahre eine nagelneue Brennwerttherme für Erd-, Bio- oder H<sub>2</sub>-Gas einbauen lassen. Wobei diese Anlagen locker 25 Jahre Betriebszeit ohne besondere Vorkommnisse hinter sich bringen.

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

Sitzung Nr. 9  
vom 17. September 2024  
- öffentlich -

Zusatzkommentar:

Am Beispiel Dresden zeigt sich noch ein anderer, höchst sensibler Punkt zentraler Versorgung. Brechen zwei Versorgungsleitungen, sind im Falle von Dresden 572.000 Bewohner tagelang oder auch wochenlang im Kalten. Bad Reichenhall ist auch kein Vorbild. Sollte die Deindustrialisierung in Deutschland weiter vorangetrieben werden und die Saline zusperren, möchte ich nicht an der Fernwärme hängen.“

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:15 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 08.10.2024 genehmigt.

Freilassing, 29.10.2024  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**