

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	ab 15:01 Uhr
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:02 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:02 Uhr
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	als Vertretung für Stefan Standl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      Stefan Standl

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

Daniel Beutel, Jennifer Sura, Michael Feil, Peter Egger, Sabina Ljubec, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:54 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. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstraße" südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham - Vorberatung;**
  - a) **Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - b) **Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**
  - c) **Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB**
2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof" - Vorberatung;**
  - a) **Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB**
  - b) **Weiteres Vorgehen zu den nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen**
3. **Informationen und Anfragen**
  - 3.1 **Radarmeldungen Stadtradeln**
  - 3.2 **Information zum Grundstück FlNr. 928/8, Fürstenweg 16**
  - 3.3 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beratung und Beschlussfassung:**

- 1.      Aufstellung des Bebauungsplanes "Freilassinger Feld an der Staufenstraße" südlich der Georg-Wrede-Straße und nördlich des Bahnhaltepunktes Freilassing-Hofham - Vorberatung;**
- a) Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - b) Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**
  - c) Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB**

**a) Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** kommt um 15:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Judl** kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung vom 27. Januar 2020 mit der Aufplanung des Bereichs zwischen dem Bahnhaltepunkt Süd, der Staufenstraße bzw. der Georg-Wrede-Straße beschäftigt. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit mehrere Konzepte der Grundstückseigentümerin vorgelegt, die unterschiedliche Defizite aufzeigten. Diese wurden in der äußeren und inneren Erschließung, der vorgesehenen Bebauungsstruktur, der fehlenden öffentlichen Flächen für den „Sozialraum“, die fehlenden Flächen für soziale Infrastruktur und der fehlenden Berücksichtigung der Betriebe identifiziert.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Die Antragstellerin hat bereits am 21. Dezember 2018 und am 23. Juli 2019 das Interesse an einer planerischen Entwicklung konkretisiert. Zusammengefasst hat der Stadtrat keines der vorgelegten Konzepte akzeptiert und weiterverfolgt.

**Entwicklung eines zusammenhängenden Gebietes:**

Der Bedarf an einer planerischen Entwicklung in diesem Gebiet wird durch mehrere unterschiedliche Aspekte begründet:

- Entwicklungspotential wird im ISEK aufgezeigt
- Bedarf an Wohnraum (Sozialraumanalyse 2021/2022, Stand Januar 2022, Seite 113 ff.)
- Stärkung des Bahnhaltdepunkt Süd
- Schaffung von städtebaulich sinnvollen Potentialflächen für soziale Infrastruktur (z.B. möglicher zweiter Grundschulstandort, Kinderhaus)
- Schaffung von städtebaulich sinnvollen Potentialflächen für den „Sozialen Raum“

In der Sozialraumanalyse werden auch Folgen der Unterdeckung von kommunalen Bedarfslagen im Wohnungsmarkt erläutert:

- Möglicher überproportionaler Anstieg an Kosten (erhöhter Mietzins), was einen erhöhten Fortzug verursachen kann
- Fortzug von Einwohnern aufgrund der Unterdeckung von größerem Wohnraum (z.B. 3 bis 5 Zimmer-Wohnungen) und/oder Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern
- Mangelnde Zuzugsmöglichkeiten für die Deckung der erforderlichen Arbeitskräfte (ca. 1.600 Arbeitskräfte für den altersbedingten Ersatz der „Babyboomer Generation“, vgl. Sozialraumanalyse Januar 2022, Seite 60 ff.)
- Steigende Pendlerzahlen (Einpendler- und Auspendler und damit verbundene erhöhte Verkehrsbelastung
- Standortverlagerungen von Betrieben
- Balance zwischen Bedarfsdeckung und zeitlicher Realisierung ist wichtig

Ein weiterer Aspekt ist die Notwendigkeit der Schaffung von sozialen Infrastruktureinrichtungen (vgl. Seite 134 ff. Sozialraumanalyse Januar 2022) und öffentlichem Raum für den Aufenthalt, die Erholung und die soziokulturellen Erfordernisse der Bevölkerung:

- Bedarf an wohnortnahen Standorten für Kinderkrippen und Kindergärten
- Bedarf an einer zweiten Grundschule und damit erforderlichen Sporteinrichtungen (Außensportanlagen und Turnhalle)
- Bedarf an Grünflächen, Spielflächen, Freizeitflächen

**Aktueller Stand der Beschlusslage:**

Beschlüsse vom 27. Januar 2020:

Gespräche mit den Eigentümern im Bereich der Staufenstraße und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltdepunktes „Freilassing Hofham“.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Entwicklungsplanung des Bereiches an der Staufenstrasse und des Freilassinger Feldes nördlich des Bahnhaltelpunktes „Freilassing Hofham“ ist aufzunehmen und folgende beispielhafte Entwicklungsziele sollen geprüft und ggf. weiterverfolgt werden:

- Schaffung eines Wohngebietes
- Schaffung von „Wohnraum für alle“
- Schaffung von Geschoßwohnungsbau sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- Schaffung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen
- Schaffung von Wohneigentum
- Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
- Abhängig von den Plänen der bestehenden Betriebe erfolgt eine Berücksichtigung des bestehenden Gewerbestandortes durch Einbindung in die Planung oder Überplanung
- Nutzung und städtebauliche Einbindung des bestehenden Bahnhaltelpunktes
- Förderung des Radverkehrs
- Schaffung von Flächen für soziale Infrastruktur (öffentliche Freiflächen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.)

Des Weiteren sollen erforderliche planerische bzw. gutachterliche Prüfungen für

- Die Schaffung einer ausreichenden äußeren Erschließung über die Georg-Wrede-Straße, eine mittlere Erschließung und eine im Süden. Die Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete soll minimal gehalten werden.
- Die Errichtung des B20 Anschlusses mit Anbindung des Plangebiets ist als Teil einer Konzeption zu prüfen
- Die Konzeption der äußeren Erschließung bzw. die Anbindung des Planungsgebiets in das bestehende Siedlungsgefüge der Stadt ist einer gutachtlichen Prüfung zuzuführen bzw. unter Hinzuziehung des Gutachters zu erarbeiten
- Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend deren Funktion und Kategorie mit Gehwegen, öffentlichen Parkplätzen und ausreichender Straßenbreite vorzusehen
- Flächen für soziale Infrastruktur, wie städtische Freiräume, Grünflächen, Spielplätze, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, sind in ausreichendem Maße vorzusehen

durchgeführt werden.

Beschlüsse vom 03. November 2020:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freilassinger Feld an der Staufenstrasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat hat außerdem die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Damit verbunden haben sich einige Punkte der Beschlusslage vom Januar 2020 überlagert. Grundlage für den Beschluss vom 03. November 2020 war eine Entwicklungsstudie, die unterschiedliche Nutzungen laut Baunutzungsverordnung im Planungsgebiet verortete.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ wurde der nördliche Teil des Plangebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung zugeordnet. Insgesamt wurden mit dem Aufstellungsbeschluss folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie einzelner Gewerbeflächen in zentrumsnaher Gebietslage für Wohnen, Gewerbe, Bildung und Naherholung
- Entwicklung eines Mischgebiets im Norden, von Sondergebietsflächen für eine Grundschule im Nordosten und eines Allgemeinen Wohngebietes im Süden des Geltungsbereiches
- Entwicklung verdichteter Wohnformen und Schaffung eines Bebauungsmix aus Doppel- und Reihenhäusern sowie mehrgeschossigen Wohnungsbau
- Vergabe von Grundstücken über die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien der Stadt Freilassing“
- Entwicklung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Entwicklung von Flächen für den Bau einer Grundschule und eines Kindergartens
- Nutzungsänderung der bestehenden Flächen der Berufsschule nach Neubau
- Entwicklung der Grünausstattung (Entwicklung von zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Naherholungsflächen)
- Verkehrliche Infrastrukturentwicklung unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Stärkung und bessere Anbindung an den Bahnhof Freilassing-Hofham
- Durchwegung des Plangebiets und Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes, u.a. mit Anbindung an den Rupertussteg
- Entwicklung einer übergeordneten Erschließung der Entwicklungsfläche

Die Planungen für das Staatliche Berufliche Schulzentrum Berchtesgadener Land Freilassing wurden in der Zwischenzeit weiterentwickelt und führten zur Änderung der Grundstücksverhältnisse und damit verbunden auch der Möglichkeit der Bebauung.

Der Geltungsbereich für den Ersatzneubau der Berufsschule und den Bereich der Realschule wurde in der Sitzung vom 25. Juli 2023 entsprechend der neuen Grundstücksverhältnisse angepasst.

Dies hat auch Auswirkungen auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freilassingener Feld an der Staufenstrasse“. Dieser muss entsprechend verkleinert werden, um die Flächen, die dem Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ zugeordnet sind, heraus zu nehmen.

Diese Anpassungen sollen entsprechend mit einer Änderung des Geltungsbereichs geregelt werden.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -



Ursprünglicher Geltungsbereich

Neuer Geltungsbereich

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass die Wechselwirkungen sowie die Raumordnungsverhältnisse beider Gebiete, Freilassinger Feld und Bildungszentrum, im weiteren Verlauf zu betrachten seien. Das Bildungszentrum sei vorrangig zu entwickeln.**

**Im Gremium wird nachgefragt, aus welchem Grund im ursprünglichen Geltungsbereich der langgezogene Bereich südlich vorgesehen gewesen sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass für den Verkehr Richtung Süden eine Über- bzw. Unterführung angedacht worden sei. Diese Idee sei mittlerweile jedoch verworfen worden.**

**Im Gremium wird hinterfragt, was zwischen 2020 und 2023 passiert sei, da der Zeitraum sehr lang sei und keine weiteren Beschlüsse etc. gefasst wurden.**

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass nach dem Aufstellungsbeschluss viele Gespräche geführt worden seien, unter anderem mit den Anliegern und dem benachbarten Gewerbetreibenden.**

**Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob mit den Anliegern Einigkeit bzgl. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erzielt werden konnte.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass konstruktive Gespräche geführt worden seien. Mit dem Gewerbebetrieb sei man sich noch nicht ganz einig geworden.**

**Im Gremium wird nachgefragt, welche Auswirkungen es auf den Bebauungsplan hätte, wenn mit dem Gewerbebetrieb keine Einigung erzielt werden könne.**

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass es mehrere Möglichkeiten gäbe, städtebaulich entsprechend zu reagieren. Im Rahmen der Weiterentwicklung würden verschiedene Lösungsansätze geprüft werden.**

**Im Gremium wird betont, dass das Hauptaugenmerk auf die Entwicklung des Bildungszentrums am Bahnhof gelegt werden müsse. Die Entwicklung des Freilassinger Feldes könne noch etwas geschoben werden, da ohnehin noch sehr viele Fragen offen seien.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass im ersten Schritt in Workshops usw. zumindest die Aufgabenstellungen und Ziele ermittelt werden müssten, die mit der Entwicklung des Freilassinger Feldes erreicht werden sollen.**

**Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass zunächst geklärt werden müsse, an welchem Standort eine zweite Grundschule realisiert werden solle. Denn sollte die Wahl auf den Bereich des Freilassinger Feldes fallen, hätte dies Auswirkungen auf das ganze Gebiet und müsste entsprechend berücksichtigt werden. Zudem würden auch Unsicherheiten hinsichtlich B20-Anschluss bestehen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass die Möglichkeit eines weiteren Grundschulstandorts bei der Entwicklung des Freilassinger Feldes, beispielsweise auch bei der Verkehrsuntersuchung, mitberücksichtigt werden sollte, unabhängig davon, ob dies dann tatsächlich so kommen würde.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, den Geltungsbereich gemäß der Anlage 1 zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:**

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



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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

## b) Weiteres Vorgehen

Die bisherigen **Planungsansätze betreffen lediglich dem Status einer Entwicklungsstudie**, die zwar Flächenbereiche für die unterschiedlichen laut Baunutzungsverordnung z.B. Gemeinbedarfsflächen, WA, MI und Verkehrsflächen vorschlägt, aber **keine konkreten, berechenbaren, differenzierbaren und vergleichbaren städtebaulichen Ziele und Auswirkungen hinsichtlich Klimaschutz, Verkehrsinfrastruktur, Wohnraummix, Energieversorgung, Wärmeplanung, sozialer Infrastruktur, Freiraum, Raumbezug zur Umgebung** etc. ergibt.

Beispielhafte und nicht abgeschlossene Darstellung:

### Wohnraummix und Freiraumqualität:

Die Stadt Freilassing bietet einen attraktiven Lebens-, Arbeits- und Wohnraum an. Aus sozialer und gesellschaftlicher Sicht muss jedoch auch der demographische Wandel im Bereich der Wohnraumentwicklung und der Freiraumentwicklung beachtet werden (z.B. Ersatzwohnraum für Arbeitskräfte). Diese Potentiale werden in der Nachverdichtung qualitativ und quantitativ nur bedingt und untergeordnet abgebildet. Folgende Punkte zur Wohnraumentwicklung sind in der weiteren Entwicklung des Planbereichs differenziert und mit einer Varianz darzustellen:

- Wohnungsmix (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)
- Lage und Mischung der Wohnformen
- Entstehender Bevölkerungs- und Gesellschaftsmix
- Notwendigkeit der Freiraumgestaltung und des Sozialen Raums (auch mit der Umgebung)
- Grundsätze des Prinzips „Kurze Beine – kurze Wege“ und Schaffung von sozialer Infrastruktur in Verbindung mit der Wohnraumschaffung
- Usw.

### Energieversorgung und Klimaschutz:

Die Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 04. Juli 2023 den Beschluss zur Weiterentwicklung der bisherigen Untersuchungsergebnisse für die Energieversorgungsmodelle auch für den Geltungsbereich des Bildungszentrums und des Freilassinger Feldes gefasst.

Durch die Neuordnung des Geltungsbereichs für die Schulen (Berufsschule und Realschule) sollten die entstehenden energierelevanten Wechselwirkungen mit der Umgebung untersucht und planerisch berücksichtigt werden. D.h. der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ sollte weiterentwickelt werden.

Als logische Konsequenz sind dabei präzisere Angaben der zukünftig geplanten Geschossflächen und die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten erforderlich. (Berechnung der Wärmebedarfskapazitäten und -potentiale) Außerdem sollten auch die Baumassen und die Ausrichtung der Gebäude bzw. deren Dachflächen untersucht werden, damit entsprechende Potentiale für Solarnutzungen konkretisiert werden können.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Die Erfordernisse der stromseitigen Energieversorgung müssen auch im Einklang auf den Sektor Wärme und Verkehr betrachtet werden. Hier könnten unter anderem auch Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur in Frage kommen.

Verkehr und gemeindliche Infrastruktur:

Unterschiedliche Nutzungen verursachen auch unterschiedlichen Verkehr – Wohnen, ggf. Gewerbe, Schule, Kinderhaus usw. Damit eine konkrete Berechnung der zukünftigen verkehrlichen Belastung (Verkehrsdichte, Verkehrszahlen, Knotenberechnungen, ruhender Verkehr, Mobilitätskonzept) im Planbereich und den direkt verbundenen Siedlungsflächen (Neuhofham, Bahnhofsareal, Berufsschule und Realschule usw.) erfolgen kann, ist eine qualitative und quantitative Grundlagenermittlung der Bebauung erforderlich.

Gleiches gilt für die Erhebung der erforderlichen Umfeldmaßnahmen am Bahnhofsteil Freilassing Hofham. Die Anzahl der erforderlichen P+R, B+R Stellplätze, Überdachungen, ggf. WC Anlagen usw.

Auch das Thema der Ver- und Entsorgung (Entwässerung und Kanal, Wasser und ggf. Fernwärme) benötigt konkretere und nachvollziehbare planerische Ansätze, die weit über die bisherige Entwicklungsstudie hinausgehen.

Zeitlicher Ablauf der Planung und Realisierung:

Der Stadtrat beschäftigt sich bereits seit der Entwicklung des ISEK's 2012 bzw. der vorgelegten planerischen Überlegungen durch die Antragstellerin in den Jahren 2018/2019.

Durch die Größe des Geltungsbereichs und den unterschiedlichen Entwicklungspotentialen nach der Baunutzungsverordnung ist planerisch ein gesamtheitlicher, konkretisierter Ansatz in Verbindung mit der Umgebung sinnvoll und absolut empfehlenswert.

Die **planerischen Grundlagen** sollten **schrittweise in Verbindung** mit der Öffentlichkeitsbeteiligung und dem **vorhandenen Stadtentwicklungsbeirat und dessen Vertretern aus der Bürgerschaft und der Politik entwickelt werden**.

Dazu sind konkrete Workshops beispielsweise zu den erforderlichen Themenfeldern sinnvoll:

- Wohnen, Gewerbe und Freiraum in Verbindung mit der Sozialraumanalyse
- Soziale Infrastruktur In Verbindung mit der Sozialraumanalyse
- Verkehr, Mobilität und Infrastruktur
- Energie und Klimaschutz
- Sozialer Raum
- Sozialgerechte Bodennutzung in Abhängigkeit der Bebauungsstruktur

Die aus den Workshops gewonnenen Ergebnisse und Erkenntnisse können durch die Expertenmeinungen des Stadtentwicklungsbeirats in Verbindung mit externer, fachlicher und gutachtlicher Unterstützung qualitativ, quantitativ und planerisch konkretisiert werden. Durch den Vergleich verschiedener Varianten kann eine umfangreiche und konkrete Aufgabenbeschreibung für die erforderliche planerische Umsetzung der Bebauung des „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ entwickelt werden.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Vorschlag der Bauwerberin:

Die Bauwerberin hat in den jüngst stattgefundenen Abstimmungsgesprächen erkannt, dass die bisherigen planerischen Ansätze nicht den aktuellen städtebaulichen Zielen und Erfordernissen entsprechen.

Die Antragstellerin erkennt die Notwendigkeit der breiten Bürgerbeteiligung an und schlägt vor, dass eine Jury (z.B. der Stadtentwicklungsbeirat) die Aufgabenbeschreibungen für die zukünftige Nutzung und Bebauung des Freilassinger Feldes ausarbeitet und mit der zur Hilfenahme von Experten und Gutachtern schrittweise entwickelt.

Die dazu erforderlichen Kosten werden durch die Antragstellerin übernommen. Die Grundlagenermittlungen können bei erbrachter, abgestimmter und gemeinschaftlich getragener Qualität, Quantität und sozialgerechter Beteiligung in die Fortführung des mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03. November 2020 eingeleiteten Bauleitplanverfahren übertragen werden.

**Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt Herrn Hutterer (Vertreter der Bauwerberin) sowie die Anwesenden des Architekturbüros Kofler, die die aktuellen Überlegungen vorstellen.**

**Herr Hutterer stellt dar, dass seit den ersten Beschlüssen in der Zwischenzeit einiges passiert und ein reger Austausch erfolgt sei. Vor Kurzem sei auch ein Flächentausch durchgeführt worden, um die Entwicklung der beiden Gebiete Freilassinger Feld und Bildungszentrum zu unterstützen. Die weitere Entwicklung des Freilassinger Feldes soll ein gemeinsamer Prozess mit allen Akteuren sein.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, sobald mehr Erkenntnisse im laufenden, gemeinsamen Prozess gewonnen werden können, umso mehr Möglichkeiten gäbe es, gewisse Ziele, wie z. B. einen sozialen Ausgleich, leichter zu erreichen.**

**Herr Kofler präsentiert anschließend die derzeitigen Überlegungen (Anlage 2 zu TOP 1).**

**Im Gremium werden sich Gedanken bzgl. Schallschutz für eine Wohnbebauung gemacht.**

**Herr Hutterer weist darauf hin, dass dies bereits zu weit ins Detail gehen würde. Es sei erst zu klären, was genau im Bereich des Bebauungsplans gewollt sei. Dieser Prozess würde erfahrungsgemäß mindestens zwei Jahre dauern.**

**Im Gremium wird aufgeführt, dass ein solch großes Gebiet auf jeden Fall in einzelne Bauabschnitte aufgeteilt werden müsse, da eine Entwicklung im Gesamten nicht möglich sei. Natürlich müsse trotzdem bei jedem Entwicklungsabschnitt das Gesamtgefüge betrachtet werden. Außerdem dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass durch dieses Projekt enorme Kosten auf die Stadt zukommen würden.**

**Erster Bürgermeister Hiebl bestätigt, dass nur eine schrittweise Realisierung Sinn machen würde und von Anfang an das Areal gesamtheitlich betrachtet werden müsse.**

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob die personelle Kapazität in der Stadtverwaltung überhaupt vorhanden sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass durch die Unterstützung der Bauwerberin im Prozess auch die Verwaltung etwas entlastet werden könne.**

**Im Gremium werden die angedachte Entwicklung des Gebiets und die bisherigen Ideen grundsätzlich sehr positiv gesehen. Denn in Freilassing gäbe es fast keine Möglichkeiten, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Allerdings sollten davor noch gewisse Aufgaben erledigt werden, da diese die Planungen für den Bereich bedingen würden, wie z. B. die Standortwahl für eine zweite Grundschule und Lösungsfindung hinsichtlich des Gewerbebetriebs. Es wird sich für eine Ergänzung des Beschlussvorschlags ausgesprochen.**

**Andererseits wird es im Gremium so gesehen, dass der Standort der Grundschule nicht unbedingt ausschlaggebend für die Planungen sei. Damit könnte sich begleitend beschäftigt werden, um schneller voranzukommen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass es möglich sein würde, die Standortfrage bzgl. der Grundschule sowie die Entwicklung des Freilassinger Feldes parallel zu betrachten. Die Workshops etc. werden ohnehin auch einige Zeit in Anspruch nehmen. Das Thema Grundschulstandort könnte sich eventuell im Rahmen einer Klausurtagung des Stadtrates anbieten.**

**Die Erschließung müsse für den Bereich des Bildungszentrums auch gesichert sein, wozu sich dann bereits auch das Gebiet Freilassinger Feld angeschaut werden müsse, so aus dem Gremium. Es stelle sich jedoch die Frage, ob in der heutigen Sitzung überhaupt ein Beschluss gefasst werden sollte und ob sich dadurch schon darauf festgelegt würde, Gutachten etc. zu beauftragen. Dies sei dann nämlich wieder eine Kostenfrage.**

**Erster Bürgermeister Hiebl informiert, dass bzgl. der Kosten ein Vertrag mit der Bauwerberin zur Kostenübernahme geschlossen werden würde. Experten bzw. Gutachten seien notwendig für Angelegenheiten, die nicht seitens der Verwaltung erledigt werden könnten, wie z. B. ein Verkehrsgutachten.**

**Im Gremium wird auf die städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung verwiesen und aufgeführt, dass mit dem Geltungsbereich des Freilassinger Feldes fast ein ganzes Stadtviertel entwickelt würde. Hierzu müssten unbedingt die Bürgerinnen und Bürger von Anfang an miteinbezogen werden, um Bedenken, Ängste, Anregungen etc. vorbringen zu können. Regelmäßige Informationsveranstaltungen seien ebenfalls unbedingt notwendig. Dies sollte auch im Beschlussvorschlag ergänzt werden.**

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Stadt die Planungshoheit hätte und somit die grundsätzliche Richtung für die Entwicklung auch seitens der Stadt festgelegt werden sollte, bevor die Öffentlichkeit beteiligt würde.

Seitens des Gremiums wird geäußert, dass gegenüber der Öffentlichkeit entsprechend kommuniziert werden sollte, dass kein Anspruch auf Umsetzung von Ideen bestehen würde. Dann würde sicher nichts gegen eine bereits sehr frühe Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sprechen.

Im Gremium wird nachgefragt, wie es sich mit einem eventuellen zusätzlichen B20-Anschluss verhalten würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass im Rahmen der letzten Diskussion zum B20-Anschluss verschiedene Varianten vorgestellt worden seien. Inwieweit ein B20-Anschluss für die künftige Entwicklung notwendig sei, würde sich im Laufe des Prozesses herausstellen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, dass unter Einbeziehung des Stadtentwicklungsbeirats und unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie zugeschalteten Experten und Gutachtern eine gemeinsam mit der Antragstellerin entwickelte und getragene Aufgabenbeschreibung für die zukünftige Nutzung und Bebauung des Freilassinger Feldes ausgearbeitet und zur Beschlussfassung des Stadtrats vorgelegt wird.

Zeitgleich wird die Standortanalyse für die Grundschule vorangetrieben / ausgearbeitet. Darüber hinaus sollen die bauplanerischen Überlegungen zum Gewerbebetrieb forciert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**c) Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB**

Stadtratsmitglied Ehrmann verlässt um 16:09 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Wie bereits erwähnt hat der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 03.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Stadtrat hat außerdem die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Weiterhin hat der Stadtrat zur Sicherung der Planungen und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld“ am 03.11.2020 eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 11. November 2020 erstmals in Kraft getreten.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft und hatte gemäß § 4 der Satzung zur Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Freilassinger Feld“ bis zum 10. November 2022 Gültigkeit.

Der Geltungsbereich sah wie folgt aus:



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2022 (vor Ablauf der 2-Jahres-Frist) beschlossen, die Veränderungssperre zu verlängern und hat somit den Satzungsentwurf über die Änderung und Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „Freilassinger Feld“ vollinhaltlich erlassen.

Die Änderung sowie die Verlängerung der Veränderungssperre ist am Tag der Bekanntmachung (am 08.11.2022) in Kraft getreten. Die Frist läuft somit nach einem Jahr

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

am 07.11.2023 aus. Der Geltungsbereich entspricht hierbei weiterhin dem Stand vom November 2020.

Die Frist kann gemäß § 17 Abs. 2 um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern. Hierbei werden an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung erhöhte Anforderungen gestellt. Der Kommentar zum BauGB gibt genaue Auskunft über die verschiedenen Anforderungen. So liegen z. B. besondere Umstände vor, wenn die außergewöhnlichen Schwierigkeiten in der konkreten Planung selbst begründet sind. Hierzu zählen beispielsweise unvorhersehbare Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse oder auch, wenn z. B. umfangreiche und kostenintensive Untersuchungen zur Schaffung einer Entscheidungsgrundlage notwendig werden. Auch zeitlich aufwendige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren und erneute Beteiligungen im Planaufstellungsverfahren stellen diese besonderen Umstände dar. Der Aufwand muss sich also von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit abheben. Durch die Gemeinde selbst zu vertretende Verzögerungen hingegen begründen keine zweite Verlängerung. Der Kommentar zum Baugesetzbuch führt noch weitere Aspekte an, um die besonderen Schwierigkeiten zu definieren, die die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre begründen.

Die Notwendigkeit der Verlängerung einer Veränderungssperre kann derzeit nicht mehr gerechtfertigt werden. Die bisherigen Planansätze sollen weiterentwickelt werden, um eine qualitativ hochwertige, geordnete, städtebauliche Entwicklung mit der Unterbringung der verschiedenen Nutzungen zu erzielen.

Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde einer außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.  
Besondere Umstände, die es erfordern, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern, sind nicht gegeben.

Die Veränderungssperre läuft daher mit 7. November 2023 aus.

**Beschluss:**

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

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum am Bahnhof" - Vorberatung;**  
**a) Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB**  
**b) Weiteres Vorgehen zu den nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen**

**a) Ablauf der Frist der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** kehrt um 16:11 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 03.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Stadtrat hat außerdem die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Weiterhin hat der Stadtrat zur Sicherung der Planungen und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ am 03.11.2020 eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 11. November 2020 erstmals in Kraft getreten.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft und hatte gemäß § 4 der Satzung zur Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ bis zum 10. November 2022 Gültigkeit.

Der Geltungsbereich sah wie folgt aus:





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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Der Stadtrat hat dann in seiner Sitzung am 27.09.2022 die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ beschlossen, da für die informelle Beteiligung und im Rahmen der weiteren Erarbeitung der städtebaulichen Alternativen der Geltungsbereich angepasst werden musste.

Der Geltungsbereich sah dann wie folgt aus:



Daraufhin war der nächste Schritt, die erste Verlängerung der Veränderungssperre in die Wege zu leiten und in diesem Zuge auch den Geltungsbereich anzupassen. Der Stadtrat hat folglich in seiner Sitzung vom 18.10.2022 (vor Ablauf der 2-Jahres-Frist) beschlossen, die Veränderungssperre zu verlängern und hat somit den Satzungsentwurf über die Änderung und Verlängerung der Veränderungssperre zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof vollinhaltlich erlassen.

Die Änderung sowie die Verlängerung der Veränderungssperre ist am Tag der Bekanntmachung (am 08.11.2022) in Kraft getreten. Die Frist läuft somit nach einem Jahr am 07.11.2023 aus.

Die Frist kann gemäß § 17 Abs. 2 um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern. Hierbei werden an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung erhöhte Anforderungen gestellt. Der Kommentar zum BauGB gibt genaue Auskunft über die verschiedenen Anforderungen. So liegen z. B. besondere Umstände vor, wenn die außergewöhnlichen Schwierigkeiten in der konkreten Planung selbst begründet sind. Hierzu zählen beispielsweise unvorhersehbare Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse oder auch, wenn z. B. umfangreiche und

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

kostenintensive Untersuchungen zur Schaffung einer Entscheidungsgrundlage notwendig werden. Auch zeitlich aufwendige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren und erneute Beteiligungen im Planaufstellungsverfahren stellen diese besonderen Umstände dar. Der Aufwand muss sich also von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit abheben. Durch die Gemeinde selbst zu vertretende Verzögerungen hingegen begründen keine zweite Verlängerung. Der Kommentar zum Baugesetzbuch führt noch weitere Aspekte an, um die besonderen Schwierigkeiten zu definieren, die die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre begründen.

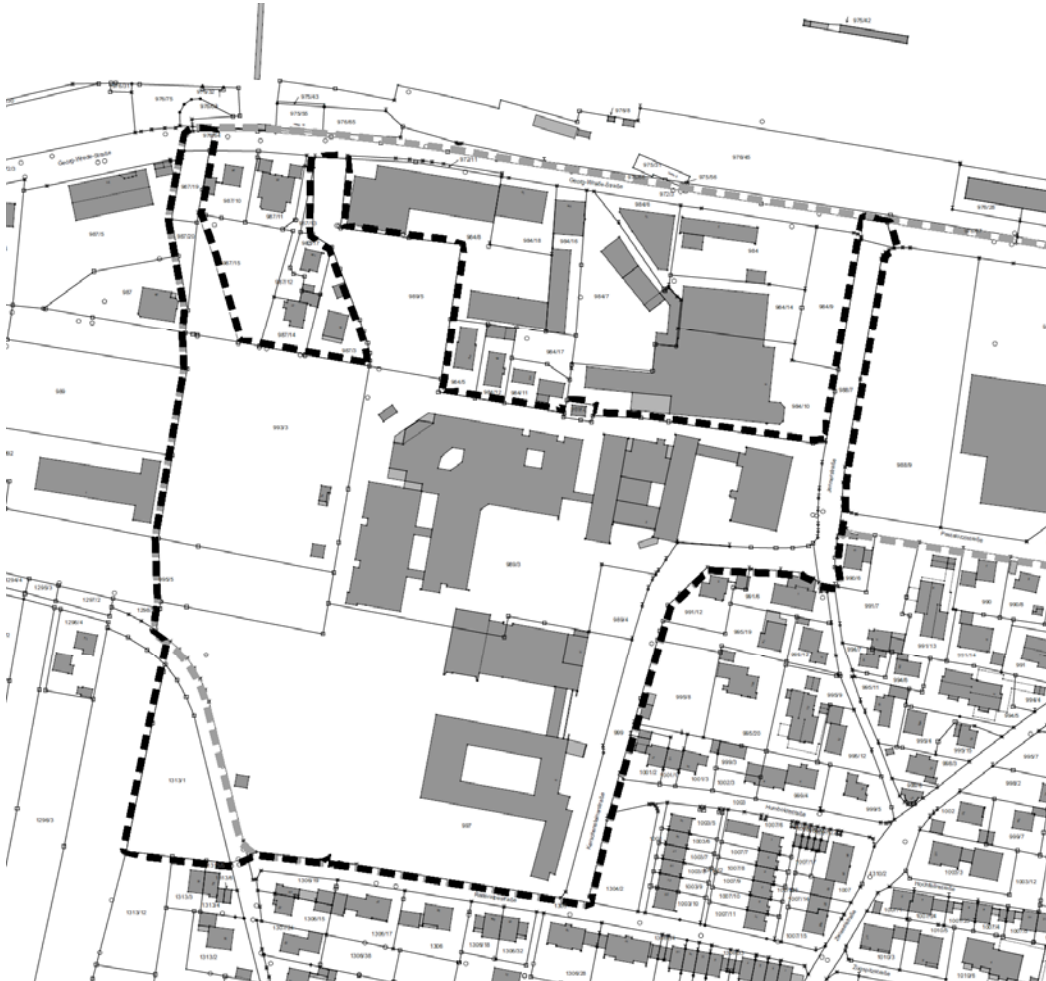
Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der Umgriff des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ nach Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2023 nochmals geändert bzw. verkleinert wurde. Hintergrund hierfür war die Notwendigkeit, mit der Bauleitplanung für die Berufsschule voran zu kommen, um die planerische Grundlage für einen Neubau bereitstellen zu können, wenn der Landkreis die entsprechenden Objektplanungen abgeschlossen hat. Aufgrund der Vielzahl an Beteiligten und entsprechend vielen unterschiedlichen Belangen, die während der Durchführung der informellen Beteiligung an die Stadt herangetragen wurden, ist das Ziel, den Bebauungsplan für das Bildungszentrum in einem Verfahren abzuhandeln und die anderen Bereiche, die dann aus dem Geltungsbereich rausgefallen waren, nochmals in einem anderen Kontext zu betrachten. Die vorgebrachten Belange der Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Einwände im Rahmen der informellen Beteiligung vorgebracht haben, wurden dann vorerst nicht zur Abwägung gebracht. Die Stellungnahmen werden aber zu einem späteren Zeitpunkt Beachtung finden und müssen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Diese Information wurde schriftlich an alle übermittelt, die innerhalb der informellen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben.

Der Umgriff der Veränderungssperre entspricht demnach nicht mehr dem aktuellen Umgriff des Bebauungsplans.

Der aktuelle Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ sieht wie folgt aus:

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -



Im hier vorliegenden Fall ist eine weitere Verlängerung nicht zielführend, da der Planungsfortschritt erkennen lässt, dass die Notwendigkeit einer Veränderungssperre nicht mehr gegeben ist.

Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Die ursprünglichen Ziele, die mit der Veränderungssperre einhergingen sind zum Teil mit der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht mehr weiter zu verfolgen, da die betreffenden Bereiche zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr mit betrachtet werden. Ein Teil der Ziele bleibt jedoch weiterhin bestehen – diese betreffen insbesondere den Ausbau und die Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes und weitergehende Bildungseinrichtungen (ausführlich siehe Punkt b).

Diese können mit dem Bebauungsplan ungehindert umgesetzt werden. Die Zusammenarbeit mit dem Landkreis ist als sehr positiv zu bewerten. Besondere Umstände, die es erfordern, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern, sind nicht gegeben.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

Die Veränderungssperre läuft daher mit 7. November 2023 aus.

**Beschluss:**

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

**b) Weiteres Vorgehen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Ziele festgelegt. Diese lauteten wie folgt:

- Ausbau und Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes für die Berufsschule und weitergehende Bildungseinrichtungen mit entsprechender Flächenmehrung und dichterem Bebauung unter Hinzunahme bzw. Überplanung von in Teilen mindergenutzten Flächen sowie Flächen von derzeit der Lage und Funktion nicht entsprechenden gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnhofsstraße und Georg-Wrede-Straße
- Ansiedlung weiterer weitergehender Bildungseinrichtungen, um den Bildungsstandort zu stärken und Synergieeffekte in Verbindung mit der Berufsschule zu nutzen
- Nutzungsänderung der bestehenden Flächen der Berufsschule nach Neubau
- Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes
- Ausbau und Weiterentwicklung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule und synergetische Nutzung durch vorhandene andere Bildungseinrichtungen im Quartier
- Schaffung und Sicherung von gemischt genutzten Flächen für Wohnraum und Flächen für gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind
- Schaffung einer städtebaulich attraktiven und stadtbildprägenden Situation im Bereich der Georg-Wrede-Straße und Bahnhofsstraße durch Neuordnung und Nutzung mit einer nachverdichteten und hochfrequentierten Nutzung
- Schaffung einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung des Bildungszentrums an den übergeordneten Fuß- und Radverkehr mit Anbindung an die nördlichen Stadtteile

Die im ISEK aufgeführten Ziele für die Entwicklung und Stärkung des Bildungsstandortes bleiben weiterhin bestehen und werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ weiter verfolgt.

Das ISEK weist diesen Flächen insbesondere Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter kann unter anderem die im Plangebiet verortete Berufsschule, die eine oberzentrale Funktion für den gesamten Landkreis übernimmt, verstanden werden.

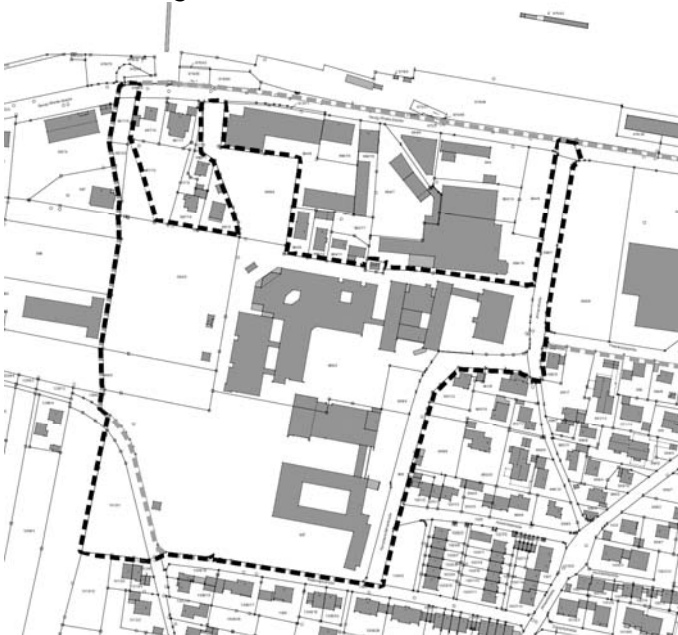
Die nördlich und östlich gelegenen Bereiche, die dann aus dem neuen Geltungsbereich herausfallen, sollen in einem anderen Kontext nochmals neu betrachtet werden.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -



Alter Geltungsbereich



Aktueller Geltungsbereich

Inwieweit und mithilfe welcher Planungsart dies erfolgen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt und entschieden. Die für diese Flächen vormals festgelegten, städtebaulichen Ziele sind weiterhin von Bestand. Hier stehen mehrere Planungswerkzeuge zur Verfügung, wo natürlich auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden wird. Wichtig hierbei wird sein, alle Beteiligten rechtzeitig mit einzubinden, so dass gemeinschaftlich eine gute Lösung gefunden werden kann, die auch einen städtebaulichen Mehrwert bietet, wo den städtebaulichen Defiziten, wie Brachflächen und mindergenutzte Flächen, die von erdgeschossigen, flächigen (Einzelhandels-)Nutzungen in wertvoller zentralstädtischer Lage geprägt sind, entgegengewirkt wird. Somit kann die Schaffung eines urbanen Zentrums angesteuert werden, indem dann das Gebiet nochmals im gesamten betrachtet wird. Im ISEK wird auch die Lagegunst der Flächen zum Ausdruck

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

gebracht, so dass in Kombination mit dem barrierefreien Ausbau des Bahnhofs sowie weiteren Entwicklungen am Lindenplatz viele Chancen der Aufwertung genutzt werden wollen. Die hohe Wertigkeit des Gebietes ist somit unstrittig, die Aufgabe wird sein, alle unterschiedlichen Bereiche in einer Gesamtbetrachtung zusammen zu bringen. Auch der Bereich des Bildungszentrums wird dann nochmals miteinbezogen werden, da ein Zusammenhang mit den anderen Bereichen natürlich weiterhin vorhanden ist.

Die Verwaltung möchte die unterschiedlichen Möglichkeiten prüfen, die als Instrumente zur Erstellung einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung zur Verfügung stehen.

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, es gehe vor allem darum, mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke Gespräche über städtebauliche Möglichkeiten zu führen, wenn Wünsche bzgl. Veränderungen auf den Grundstücken bestehen würden.**

Seitens des Gremiums könne nicht nachvollzogen werden, um welche Flächen es sich genau handeln würde.

Frau Sura zeigt hierzu einen Plan, in dem die betreffenden Flächen gelb markiert sind (Anlage 1 zu TOP 2). Die Klarstellung wird auch im Beschlussvorschlag mitaufgenommen.

Im Gremium wird die Frage gestellt, warum das ehemalige Tankstellengrundstück außen vor gelassen würde.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass es für den Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes bereits einen Bebauungsplan zur Realisierung einer Markthalle geben würde.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass diese Idee doch mittlerweile schon wieder etwas veraltet sei und das Gelände in die Betrachtung zum Bahnhofsumfeld mitaufgenommen werden sollte. Es sollte deshalb im Beschlussvorschlag aufgenommen werden, diesen Bereich mit zu berücksichtigen. Außerdem sollte für den Geltungsbereich des Bildungszentrums am Bahnhof spätestens Anfang des nächsten Jahres aktiv damit begonnen werden, die gewünschte Bebauung auszuarbeiten und festzulegen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, dass die Verwaltung beauftragt wird, die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Erstellung einer geordneten und sinnvollen, qualitativ hochwertigen, städtebaulichen Entwicklung zu prüfen (Geltungsbereich: gelb dargestellte Flächen der Anlage). Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, das ehem. Tankstellengelände in den Geltungsbereich aufzunehmen. Das Ergebnis der Betrachtung wird vorgelegt.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

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

**3. Informationen und Anfragen**

**3.1 Radarmeldungen Stadtradeln**

Im Aktionszeitraum des STADTRADELNS Freilassing (1.-21. Mai) konnten die BürgerInnen über die online Meldeplattform „RADar“ auf Gefahrenstellen im städt. Radverkehr hinweisen, sowie Anregungen mitteilen.

Außerdem hatten die BürgerInnen bei der Siegerehrungsveranstaltung zum STADTRADELN die Möglichkeit, Ideen und Anregungen einzubringen.

Die eingegangenen Meldungen/Anregungen sind der **Anlage 1 zu TOP 3.1** zu entnehmen.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert zu, die Auflistung auch ins RIS einzustellen.

**Herr Feil** und **Herr Egger** erläutern die eingegangenen Meldungen und an welchen Punkten etwas zur Verbesserung umgesetzt werden könne.

**Stadtratsmitglied Mertl** würde gerne wissen, ob alle Personen eine Antwort erhalten würden oder ob z. B. eine zusammengefasste Information im Stadtjournal geplant sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass die Anregungen teilweise anonym abgegeben werden konnten und somit Einzelantworten nicht immer möglich seien. Der Vorschlag mit dem Stadtjournal sei gut und würde sich angeschaut.

**Stadtratsmitglied Judl** weist darauf hin, dass im Laufe der Zeit öfter unzulässige Dinge „hinzuwachsen“ würden, wie z. B. zu hohe Grundstücksmauern, Hecken etc. Hier sei eine entsprechende Kommunikation mit den Grundstückseigentümern notwendig.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass Einzelfälle bei Bekanntwerden geprüft würden.

**Stadtratsmitglied M. Standl** stellt die Frage, wie die Radwegeführung beim weiteren Ausbau der Münchener Straße geplant sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erläutert, dass die Planungen seitens des Staatlichen Bauamts erarbeitet würden. Der Radfahrstreifen sollte grundsätzlich fortgeführt werden.

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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** weist außerdem darauf hin, dass die Stadt Freilassing unter den Newcomer-Kommunen den ersten Platz erreicht habe. Hierfür würde die Stadt im Rahmen der Abschlussveranstaltung zum Stadtradeln am 09.11.23 in Nürnberg eine Auszeichnung bekommen.

**Stadtratsmitglied Riehl** regt an, wenn möglich, einen Ansprechpartner in der Verwaltung bekanntzugeben, um den Bürgerinnen und Bürgern unabhängig vom Stadtradeln weiterhin die Möglichkeit zu bieten, Auffälligkeiten bzgl. Radwege etc. zu melden.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert Überprüfung zu.

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

<b>3.2 Information zum Grundstück FlNr. 928/8, Fürstenweg 16</b>
--

In Bezug auf die Wettannahmestelle im Fürstenweg 16 wurde uns seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land folgendes mitgeteilt:

Bei einer Ortsbesichtigung am 18.10.2023 konnte festgestellt werden, dass die Möglichkeit für Livewetten besteht und auch angeboten wird. Es handelt sich somit um keine Wettannahmestelle, sondern um ein Wettbüro. Dies hat zur Folge, dass eine Baugenehmigungspflicht besteht. Die Bauaufsichtsbehörde hat sich der Sache angenommen und den Betreiber aufgefordert einen entsprechenden Bauantrag bis zum 08.11.2023 einzureichen.

Der Betreiber teilte daraufhin dem Landratsamt mit, dass er das Wettbüro zum 31.12.2023 aufgeben wird. Dem Betrieb des Wettbüros bis zum 31.12.2023 kann das Landratsamt allerdings ohne Erteilung einer Baugenehmigung nicht zustimmen. Ab dem 01.11.2023 ist der Betrieb zu unterlassen. Falls keine Betriebseinstellung erfolgt, wird seitens des Landratsamtes eine kostenpflichtige Nutzungsuntersagung angeordnet werden.

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

<b>3.3 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben</b>
---

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 22.09.2023-30.10.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 3.3** beigefügt.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** würde gerne wissen, was es mit der Errichtung einer Wohncontaineranlage in der Hermann-Löns-Straße auf sich habe.



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

Sitzung Nr. 11  
vom 7. November 2023  
- öffentlich -

**Frau Ljubec** erklärt, dass diese für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs benötigt würden.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:54 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 28.11.2023 genehmigt.

Freilassing, 14.11.2023  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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