



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 12
vom 11. November 2025
- öffentlich -

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 22 anwesend.

5. Bebauungsplan Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stadtratsmitglied Eder kehrt um 17:54 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 22 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Freilassinger Betrieb Dankl Dampfsysteme benötigt einen neuen Gewerbestandort. Die notwendige auch bauliche Weiterentwicklung des Betriebes am aktuellen Standort Staufenstraße 1 ist aufgrund der Städtebaulichen Zielvorstellungen, welche die Stadt mit dem Aufstellungsbeschluss „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ vorgegeben hat, nicht optimal.

In Zusammenarbeit der Firma Dankl mit der Firma Max Aicher wurde nördlich der Traunsteiner Straße ein potentieller neuer Gewerbestandort ermittelt.

Die Firma Max Aicher Projekt Staufenstraße GmbH & Co. KG beantragt nun in Zusammenarbeit mit der Firma Dankl Dampfsysteme, mit Schreiben vom 04.11.2021 die Herstellung von Baurecht mittels einer Bauleitplanung sowie die ebenfalls notwendige Flächennutzungsplanänderung zur Errichtung eines neuen Firmenstandortes für die Firma Dankl Dampfsysteme. Die Firma Max Aicher Projekt Staufenstraße GmbH & Co. KG tritt als Vorhabenträger auf.

Der Stadtrat hat am 22.03.2022 folglich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing stellt in dem betreffenden Bereich u.a. eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Entsprechend ist mit einer projektierten Nutzung als Gewerbegebiet die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb entsprechend im Parallelverfahren geändert.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung einer weiteren Gewerbefläche für ein heimisches Unternehmen, dessen Erweiterungsbedarf am derzeitigen Standort nicht realisierbar ist. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, die derzeit nur einseitig genutzt ist, wäre dadurch künftig auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur gegeben und ein sparsamer Grundverbrauch gewährleistet.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 12
vom 11. November 2025
- öffentlich -

Das Verfahren wird gem. § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Für diesen ist noch ein Durchführungsvertrag zu erstellen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt. Zudem kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Die Erstellung des Durchführungsvertrages wird nun neben den weiteren Beteiligungsschritten angegriffen.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss beschlossen werden.

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ in der Fassung vom 22.07.2025 mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2025 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 06.08.2025 – 15.09.2025 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt (siehe **Anlage 4 zu TOP 5**).

Frau Klinger verliest eine Anfrage, die vor der Sitzung eingegangen ist, sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

„Besteht eine rechtliche Verpflichtung zur Errichtung des westseitigen Lärmschutzwalls? In der Abwägungstabelle (zum Fl.Nplan) argumentiert die Verwaltung mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung. Aus welchem Passus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich die Verpflichtung? Aus unserer Sicht ergibt sich aus der Untersuchung zwar, dass mit Lärmschutzwall die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Nicht aber, dass der Wall zur Einhaltung der Grenzwerte erforderlich ist.

Zur Einordnung unserer Anfrage: Aus unserer Sicht wäre es vorteilhaft, wenn keine rechtliche Pflicht zur Errichtung des Walls bestünde. Nur dann könnte der Wall nämlich in Zukunft, z.B. für eine Westtangente, wieder entfernt werden. Das könnte positiv an die Nachbargemeinde kommuniziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung abgestimmt mit der Planerin Frau Schmid, SCHMID + PARTNER, Stadtplaner Architekt PartG mbB



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 12
vom 11. November 2025
- öffentlich -

Der westseitige Lärmschutzwall ist sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, in der der Wall als maßgebliche Maßnahme zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte benannt ist (vgl. Gutachten, Textvorschläge zur Satzung, Punkt 15.1). Die Festsetzung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des im Gutachten als festzusetzenden Lärmschutzwalls.

Eine rechtliche Verpflichtung zur Errichtung ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Gutachten selbst, sondern aus der verbindlichen Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag. Darin werden sowohl der Grundstückstausch als auch die Herstellung und Begrünung des Walls konkret geregelt. Der Durchführungsvertrag wird dem Stadtrat noch in nichtöffentlicher Sitzung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Sollte sich künftig eine andere städtebauliche Nutzung oder Verkehrsführung ergeben, kann die Notwendigkeit des Walls im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans oder im Falle der Planung einer möglichen Westtangente im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erneut überprüft werden.“

Seitens des Gremiums wird es positiv gesehen, dass der Gemeinde Ainring entgegengekommen wird, indem für die Zukunft hinsichtlich Westtangente alles offengehalten wird.

Im Gremium wird nochmals die tatsächliche Notwendigkeit des Lärmschutzwalls in Frage gestellt.

Frau Klinger führt auf, dass die Errichtung des Walls mit den Verantwortlichen für Lärm- und Immissionsschutz sowie mit der Vorhabenträgerin abgestimmt sei. Zudem würde damit ein gewisser Abschluss des Industriegebiets zur Wohnbebauung hin entstehen. Durch die Änderung der Planung im Bereich des Korridors für eine künftige Westtangente, sei auch kein Verhinderungsgrund mehr gegeben.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der Lärmschutzwall als Eingriff gesehen, so eine Meldung aus dem Gremium. Denn in flacher Landschaft greife das Argument hinsichtlich Raumkanten nicht.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Anlage 4 „Abwägungstabelle zu TOP 4“ vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA 22 Stimmen



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 12
vom 11. November 2025
- öffentlich -

NEIN 0 Stimmen

b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung

Es liegt der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ in der Fassung vom 11.11.2025 mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.11.2025 (siehe **Anlagen 1-5 zu TOP 5**) zu Grunde.

Änderungen aufgrund der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungen:

Wesentliche Änderungen an der Entwurfsplanung stellen die privaten Grünflächen dar, welche zuvor als Ausgleichsflächen deklariert wurden.

Der Ausgleich ist nach wie vor ausreichend für das Vorhaben.

Außerdem hat sich die Firsthöhe des Gebäudes um 50 cm reduziert

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ vom 11.11.2025 mit samt der Begründung vom 11.11.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.11.2025.

Abstimmungsergebnis:

JA 22 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Nächsten Schritt des Bauleitplanverfahrens ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Seitens des Gremiums wird sich nach der Zeitlichkeit der weiteren Umsetzung erkundigt.

Frau Klinger erklärt, dass die erneute Beteiligung durchzuführen sei und parallel der Durchführungsvertrag ausgearbeitet würde. Danach könnte der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan könnte voraussichtlich Anfang 2026 rechtskräftig werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß 4a Abs. 3 BauGB.“

Abstimmungsergebnis:

JA 22 Stimmen



Auszug aus dem Sitzungsbuch
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 12
vom 11. November 2025
- öffentlich -

NEIN

0 Stimmen

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

**Freilassing, 24.11.2025
STADT FREILASSING
Nadine Karg**

Anlagen sind gegebenenfalls dem Original der Niederschrift beigelegt.