STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN

„NÖRDLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET SÜD - VORHABEN DANKL“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a BauGB

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

16.11.2026

1. Vorbemerkung

Rechtsgrundlage:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Planungsanlass und Ziele:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Die Firma Dankl Dampfsysteme beabsichtigt aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort in der Staufenstraße eine Standortverlagerung. Hierfür wurde unmittelbar nördlich des bestehenden Industriegebietes Freilassing-Süd eine für gewerbliche Nutzung geeignete Fläche ermittelt. Ziel der Planung ist es, den Betrieb langfristig am Wirtschaftsstandort Freilassing zu halten und vorhandene sowie zusätzliche Arbeitsplätze zu sichern.

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Stadt Freilassing nördlich der Traunsteiner Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1443/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 1468 und 1168/4 der Gemarkung Freilassing mit einer Gesamtfläche von ca. 14.970 m². Die bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche schließt im Süden unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an und ist über die Traunsteiner Straße gut erschlossen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), in dem der Bereich als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Vorgesehen sind die Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle mit Verwaltungsräumen sowie die erforderlichen Stellplätze, Lager- und Rangierflächen sowie eine Carportanlage. Die zulässige Grundfläche wird auf 2.500 m² und die maximale seitliche Wandhöhe auf 10,25 m begrenzt. Für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ II von 0,80 zulässig.

Zur Eingrünung sowie als Sicht- bzw. Lärmschutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung werden unter anderem ein begrünter Lärmschutzwall, private Grünflächen sowie eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.10.2026 ist Bestandteil der Satzung und konkretisiert die vorgesehene Bebauung, die betrieblichen Nutzungsflächen sowie die Erschließung und Freiflächengestaltung.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Wechsel der Vorhabenträgerin beschlossen und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin ist nun die Dankl Vermögensverwaltungs-GmbH & Co. KG.

Die Durchführung des konkreten Vorhabens wird ergänzend durch einen Durchführungsvertrag geregelt. Dieser enthält insbesondere Regelungen zur zulässigen

Nutzung, zur fristgebundenen Umsetzung des Vorhabens sowie zu weiteren Anforderungen an die Durchführung.

Gemäß der Festsetzung nach § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet und denen die Stadt durch Vertragsunterzeichnung zugestimmt hat.

Der Durchführungsvertrag wurde den Beschlussgremien der Stadt vorgelegt und am 28.07.2026 durch den Stadtrat beschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen, die bei einer Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Hierbei wurde unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen insbesondere die Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Menschen und Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie mögliche kumulierende Wirkungen ermittelt.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein teilweise bepflanzter Lärmschutzwall, der im Rahmen des Vorhabens abgetragen werden soll. An der nördlichen Grenze des geplanten Gebietes ist ein neuer begrünter Lärmschutzwall und an der westlichen Grenze ein begrünter Erdwall zur Ortsrandeingrünung und zum Sichtschutz vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung, der damit verbundenen Bodenversiegelung und der Veränderungen des bisher landwirtschaftlich geprägten Ortsrandes werden für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit erwartet. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft.

Boden

Im Planungsgebiet liegt überwiegend Braunerde aus Verwitterungslehm über Carbonatsandkies bis Schluffkies vor. Unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten stehen postglaziale Kiese an, die von Schwemmsanden und Beckenschluffen unterlagert werden. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die geplante Bebauung sowie die erforderlichen Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und zum teilweisen Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird die zulässige Grundfläche begrenzt, wasserdurchlässige Stellplatzbeläge festgesetzt und Freilagerflächen weitgehend als Kiesflächen ausgeführt. Ergänzend sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Wasser

Ein Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser ist durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser (Tiefe von mehr als 5 m) ist ebenso nicht zu erwarten. Die anstehenden postglazialen Kiese sind grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur gering beeinträchtigt.

Zur Begrenzung der Auswirkungen der Flächenversiegelung ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist eine Sickermulde anzulegen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor einer Einleitung entsprechend den technischen Anforderungen

zu behandeln. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende städtische Kanalisation.

Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt. Neben den privaten Grünflächen und der Bepflanzung der Wälle sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume auf dem Gewerbegrundstück zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind vorrangig standortheimische und möglichst klimaresistente Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz besonders geschützter Tierarten sind die Gehölzentnahmen am bestehenden Wall auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeiten beschränkt. Vor der Entnahme sind die Gehölze auf relevante Habitatstrukturen zu überprüfen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere.

Mensch und Siedlung

Durch das Vorhaben rückt die gewerbliche Nutzung näher an die nördlich gelegene bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Hofham-Schaiding" heran. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die abschließende schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 05.10.2026 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Wesentliche Maßnahme ist die Errichtung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Daneben enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu den Betriebszeiten, den Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenbauteile, den haustechnischen Anlagen sowie zur Berücksichtigung der schalltechnisch untersuchten Betriebsabläufe. Ein Betrieb einschließlich des zugehörigen Liefer- und Parkverkehrs ist zur Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ausgeschlossen.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Gewerbebebauung und den gegenüber dem bisherigen Bestand höheren Lärmschutzwall wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern.

Zur landschaftlichen Einbindung werden die Wälle begrünt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Ergänzend sind private Grünflächen und Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

Der entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehene 3 m hohe Erdwall dient der Ortsrandeingrünung und dem Sichtschutz. Der nördlich gelegene Wall übernimmt darüber hinaus eine wichtige Funktion als Lärmschutzmaßnahme.

Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung und zusätzliche Flächenversiegelung kann es möglicherweise kleinräumig zu einer Erwärmung und Veränderung des Kleinklimas kommen. Erhebliche klimatische Auswirkungen werden jedoch nicht erwartet, da keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt werden.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung, die Verwendung klimaangepasster Gehölze sowie die Begrenzung der Flächenversiegelung vorgesehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Bei Bodeneingriffen wie z.B. Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Der Bebauungsplan enthält deshalb Hinweise auf die nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderliche denkmalrechtliche

Erlaubnis.

Im westlichen Bereich sind zudem die Schutzstreifen der bestehenden 110-kV-Bahnstromleitung sowie die damit verbundenen Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen zu berücksigtigen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) bearbeitet.

Für die geplanten Eingriffe wurde ein Ausgleichsbedarf von 9.863 Wertpunkten ermittelt. Zum Ausgleich wird im Norden des Geltungsbereiches im Bereich des neu anzulegenden Lärmschutzwalles eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Diese ist zu Extensivgrünland mit Gebüschgruppen zu entwickeln. Zudem sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Der damit erzielte Ausgleichsumfang beträgt 12.855 Wertpunkte. Somit übersteigt der Ausgleichsumfang den Ausgleichsbedarf für den Eingriff um 2.992 Wertpunkte. Diese werden dem Ökokonto der Stadt Freilassing gutgeschrieben.

Um eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, ist von Seiten der Stadt im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Baugrundstückes vorzunehmen.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan überwiegend Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild werden mittlere Auswirkungen prognostiziert.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können die mit der Planung verbundenen Auswirkungen voraussichtlich kompensiert werden.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat am 22.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (schriftlich) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.01.2025 bis 03.02.2025.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Bedenken der betroffenen Anwohner bezogen sich insbesondere auf die geplante Gebäudehöhe, die optischen Auswirkungen der Gewerbebebauung, die Höhe der gelagerten Gegenstände auf den Freiflächen sowie die Anordnung der Lärmschutzwälle.

Insbesondere wurde eine Reduzierung der Gebäudehöhe sowie die Errichtung eines zusätzlichen Lärmschutzwalles entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeregt.

Die vorgebrachten Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Die vorgesehene Gebäudehöhe wurde insbesondere mit den betrieblichen Anforderungen an die Fertigungshalle begründet. Eine Tieferlegung des Gebäudes wurde unter Berücksichtigung möglicher Starkregenereignisse nicht weiterverfolgt.

Ein zusätzlicher Lärmschutzwall an der Ostseite wurde aufgrund der schalltechnischen Untersuchung nicht als erforderlich angesehen. Die Höhe der drei zulässigen mobilen Regallager ist bereits in den Festsetzungen geregelt. Für die die Lagerung von Gegenständen auf den Freiflächen wurde eine ergänzende Festsetzung aufgenommen.

Zudem gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere den Immissionsschutz, den Denkmalschutz, die geplante Verkehrserschließung, den Brandschutz, die Niederschlagswasserbeseitigung, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie die bestehende 110 kV Bahnstromleitung.

Die Gemeinde Ainring wies auf den gemeinsam vorgesehenen Suchkorridor für eine mögliche Westtangente hin und forderte, eine spätere Realisierung dieser Verkehrsverbindung nicht durch die geplante Bebauung oder die Ausgleichs- und Lärmschutzmaßnahmen auszuschließen.

Das Wasserwirtschaftsamt regte unter anderem Ergänzungen zum Umgang mit Starkregenereignissen, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Bodenschutz an.

Die Kreisbrandinspektion wies auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, die Anforderungen an Feuerwehrflächen und die erforderliche Überprüfung der Alarmierungsplanung ggf. unter Einbindung der Feuerwehr Ainring hin. Diese Belange sind in der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der behördlichen Stellungnahmen wurden insbesondere die Darstellung der Bodendenkmäler und der 110 kV Bahnstromleitung ergänzt und jeweils Hinweise aufgenommen. Zudem wurden die Festsetzungen und die Begründung hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt.

Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ bestehend aus Plan, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 15.09.2025 öffentlich ausgelegt, im Amtsblatt sowie im Internet veröffentlicht und war auf der Homepage der Stadt einsehbar. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Diese erklärten überwiegend ihr Einverständnis mit der Planung bzw. es wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen verwiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege regte eine Anpassung der Hinweise zum Denkmalschutz an. Der betreffende Hinweis sowie die Begründung wurden entsprechend überarbeitet.

Die Gemeinde Ainring brachte erneut Bedenken hinsichtlich der geplanten Ausgleichsflächen und des Lärmschutzwalles innerhalb des Suchkorridors für die mögliche Westtangente vor. Diese wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die ursprünglich im Bereich des Suchkorridors vorgesehene Ausgleichsfläche wurde um 392 m² reduziert und stattdessen als private Grünfläche festgesetzt. Damit sollte vermieden werden, dass eine verbindlich festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme die spätere Trassenplanung beeinträchtigt. Die entsprechenden Änderungen wurden in die Planzeichnung und die Begründung übernommen.

Im Zuge der weiteren Planung wurde die Gebäudehöhe durch die Wahl einer geänderten Dachkonstruktion reduziert. Dabei verringerte sich die Firsthöhe um ca. 49 cm und die seitliche Wandhöhe um ca. 5 cm. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend angepasst. Damit konnte den bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Reduzierung der Gebäudehöhe zumindest teilweise Rechnung getragen werden.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen erfolgte eine erneute Beteiligung in der Zeit vom 25.11.2025 bis 02.01.2026.

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Das Landratsamt Berchtesgadener Land regte eine Präzisierung der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen an. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden um die Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" ergänzt.

Die untere Naturschutzbehörde regte eine weitergehende Untersuchung möglicher Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern im Eingriffsbereich an. Die Anregung wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zur Überprüfung relevanter Habitatstrukturen vor Gehölzentnahmen.

Die Gemeinde Ainring hielt ihre Bedenken hinsichtlich des westlichen Lärmschutzwalles aufrecht. Trotz der Reduzierung der Ausgleichsfläche wurde weiterhin eine Beeinträchtigung der möglichen Westtangente befürchtet. Die Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Aufgrund der inzwischen überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der westliche Wall zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht erforderlich ist. Daher wurde die Planung dahingehend angepasst, dass der westliche Wall nicht mehr als zwingend erforderlicher Lärmschutzwall, sondern als begrünter Erdwall zur Ortsrandeingrünung und zum Sichtschutz vorgesehen ist. Ein späterer Rückbau im Falle einer Realisierung der Westtangente soll dadurch möglich bleiben. Der 5 m hohe Lärmschutzwall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt als erforderliche Immissionsschutzmaßnahme unverändert erhalten.

Weitere erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund weiterer Anpassungen der Planung erfolgte eine zusätzliche erneute Beteiligung in der Zeit vom 18.08.2026 bis 25.09.2026.

Es sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Davon sind zwei bereits vor Beginn dieses Beteiligungszeitraumes eingegangen und wurden jedoch dennoch berücksichtigt.

Die privaten Stellungnahmen befassten sich schwerpunktmäßig mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die nördlich gelegene Wohnbebauung, dem Entfall des westlichen Lärmschutzwalles, der betrieblichen Nutzung sowie der Nachvollziehbarkeit der schalltechnischen Untersuchung. Darüber hinaus wurden Fragen zum Umgang mit möglichen Bodenbelastungen, zur Niederschlagswasserversickerung, zur Grünordnung und zur Verbindlichkeit der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht.

Die Einwendungen bezogen sich insbesondere auf die ausreichende Abschirmung der nördlichen Wohnbebauung, die Berücksichtigung der Produktions- und Lagergeräusche, die Betriebs- und Verkehrsbewegungen sowie die haustechnischen Anlagen. Die schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin erneut überprüft und hinsichtlich der Betriebsabläufe, der mobilen Regallager und weiterer Schallquellen ergänzt. Die abschließende Untersuchung vom 05.10.2026 bestätigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der geänderten Anordnung des westlichen Walls und der Stellplätze eingehalten werden.

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen zum nördlichen Lärmschutzwall, zu den Betriebszeiten und zu den schalltechnischen Anforderungen an die baulichen Anlagen. Weitergehende Schallschutzwälle an der West- und Ostseite wurden nicht als erforderlich angesehen.

Von Anwohnerseite wurde angeregt, den westlichen Wall aus dem Suchkorridor der

Westtangente nach Osten zu verschieben und dort dauerhaft als Lärmschutzwall festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da eine entsprechende Verschiebung die für das konkrete Vorhaben benötigten Betriebs-, Rangier- und Lagerflächen erheblich einschränken würde. Da der westliche Wall gemäß der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung für den Immissionsschutz nicht erforderlich ist, wurde an der vorgesehenen Ausführung als begrünter Erdwall zur Ortsrandeingrünung und zum Sichtschutz festgehalten.

Zudem wurde von den Anwohnern die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG im Hinblick auf das nördlich gelegene Baugebiet „Hofham-Schaiding" infrage gestellt. Durch die verbleibenden Freiflächen, den 5 m hohen Lärmschutzwall entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die Begrenzung der gewerblichen Nutzung wird eine ausreichende räumliche und immissionsschutzbezogene Trennung gewährleistet. Die schalltechnische Untersuchung bestätigt die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Damit wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden mögliche frühere Abfallablagerungen im Bereich des Plangebietes thematisiert. Gemäß der Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land sind die betroffenen Grundstücke nicht im Altlastenkataster registriert und werden nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt. Die im geotechnischen Bericht beschriebenen auffälligen Auffüllböden liegen nach dem dortigen Lageplan außerhalb des Geltungsbereiches. Eine weitergehende orientierende Altlastenuntersuchung vor dem Satzungsbeschluss wurde nach dem dokumentierten Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Umgang mit Bodenauffälligkeiten sowie zur Niederschlagswasserversickerung. Im Bereich belasteter Auffüllungen oder Altlastverdachtsflächen darf keine Versickerung vorgenommen werden.

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Diese brachten im letzten Beteiligungsschritt überwiegend keine neuen Einwendungen vor bzw. verwiesen auf bereits abgegebene Stellungnahmen.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land regte eine redaktionelle Angleichung der Bezeichnung der Vorhabenträgerin im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Planunterlagen an. Zudem wurde angeregt, im Vorhaben- und Erschließungsplan den Begriff „Bauplatzfläche" durch „maßgebendes Baugrundstück" zu ersetzen, ein Planzeichen für den Wall in die zeichnerischen Hinweise aufzunehmen sowie die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung vom 05.10.2026 wurde ergänzt und die Textvorschläge für Satzung und Begründung konkretisiert. Die textliche Festsetzung C.I.7.1 wurde auf dieser Grundlage überarbeitet und die Festsetzung C.I.7.2 klarstellend angepasst. Da sich hierdurch keine Änderungen der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse ergaben, wurden die Anpassungen als redaktionell eingestuft.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden sach- und fachgerecht gewürdigt. Neben redaktionellen Anpassungen der Planunterlagen waren gemäß den Abwägungsvorschlägen keine weitergehenden Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die wesentlichen öffentlichen und privaten Belange wurden dabei untereinander und gegeneinander abgewogen.

Der Stadtrat hat am 21.10.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" in der Fassung vom 21.10.2026 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.11.2026 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurden die standörtlichen Voraussetzungen und die Möglichkeiten einer anderweitigen gewerblichen Entwicklung betrachtet.

Die geplante Fläche ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freilassing bereits als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Sie liegt unmittelbar im Anschluss an das bestehende Industriegebiet Freilassing-Süd und ist über die vorhandene Traunsteiner Straße erschlossen.

Eine Verlagerung des Betriebes auf anderweitige Gewerbeflächen wurde insbesondere aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs, der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der zeitlichen Verfügbarkeit nicht weiterverfolgt.

Alternative Planungslösungen mit vergleichbar geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung stehen nicht zur Verfügung.

Auch hinsichtlich der konkreten Anordnung des Vorhabens wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren unterschiedliche Möglichkeiten geprüft und gegeneinander abgewogen.

Die gewählte Planung ermöglicht die Umsiedlung des ortsansässigen Betriebes unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich die Belange der benachbarten Wohnbebauung sowie von Natur und Landschaft beachtet.

Unter weitgehender Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geprüften Planungsmöglichkeiten stellt die gewählte Vorhabenplanung eine geeignete Lösung dar.

Freilassing, den 16.11.2026

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister