Landratsamt Berchtesgadener Land
02. Okt. 2026
Eingegangen

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

BEGRÜNDUNG

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

28.07.2026

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 28.07.2026 zugrunde.
Der Stadtrat hat am 12.03.2024 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

   Im Süden der Stadt Freilassing ist die Schaffung eines neuen Standortes für die Bundespolizei vorgesehen. Dieser wurde im Rahmen einer Standortanalyse als einzig geeigneter verfügbarer Standort befunden. Demnach sind keine Alternativstandorte vorhanden. Das Vorhaben kann grundsätzlich als „Bauliche Maßnahme des Bundes und der Länder" nach § 37 Abs. 1 BauGB realisiert werden. Die Stadt Freilassing beabsichtigt den bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entsprechend zu ändern und möchte damit ihren Planungswillen klarstellen, dass die Bundespolizei an dieser Stelle richtig verortet ist.

   Im Rahmen der 36. Änderung soll daher im Süden des Stadtgebiets, östlich des bestehenden „Industriegebiets Süd", eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bundespolizei ausgewiesen werden. Zugleich ist vorgesehen, die nördlich daran angrenzende Fläche bis zum bestehenden Baugebiet „Engerach" ebenfalls als Bauland darzustellen. Dieser Bereich soll als Gemischte Baufläche entwickelt werden. Der gesamte Bereich war bereits im Bebauungsplan von 1972 als mögliche Entwicklungsfläche für bauliche Nutzung dargestellt. Ganz im Norden wird eine kleine Teilfläche, die zwischen bestehenden Wohngebäuden liegt, als Wohnbaufläche dargestellt.

   Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Freilassing–Berchtesgaden. Daran angrenzend sind bereits ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein Sondergebiet ausgewiesen.

   Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist die südlich Teilfläche als potenzielle Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Da im gesamten Stadtgebiet keine andere geeignete Fläche zur Verfügung steht, die den Anforderungen der Bundespolizei entspricht, soll insofern vom Ziel des ISEK geringfügig abgewichen werden. Der geplante Standort liegt zudem verkehrsgünstig direkt an der B 304 und verfügt damit über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

   Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

   Seit einigen Jahren wurde nach einer geeigneten Fläche für den neuen Standort der Bundespolizei innerhalb des Stadtgebiets gesucht. Zudem kann der Bedarf an Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung sowie Flächen für Handwerks- und kleine Gewerbebetriebe nicht ausreichend gedeckt werden. Die Verkehrserschließung der geplanten Flächen ist ausgehend vom bestehenden Kreisverkehr an der B 304 sowie der Reichenhaller Straße gut realisierbar, was eine effiziente Anbindung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die für künftige Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen und stellt somit eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Stadtgebietes dar. Im Stadtgebiet stehen zudem für die beabsichtigten Nutzungen keine alternativen Standorte zur Verfügung.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen hat sich die Stadt Freilassing im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich und unumgänglich ist und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

Die Einstufung Freilassings als Oberzentrum unterstreicht den grundsätzlichen Bedarf an Erweiterungsflächen. Der konkrete Nachweis des Flächenbedarfs kann zurückgestellt und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in einer gesamtheitlichen Betrachtung oder bei Aufstellung eines Bebauungsplans erbracht werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst rund 8,3 ha und erstreckt sich westlich der Reichenhaller Straße bzw. B304 bis hin zur Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und umfasst die Fl.-Nrn. 1137, 1137/42, 1139, 1139/3, 1139/4, 1360 und 1360/9 der Gemarkung Freilassing.

Auf Fl.-Nrn. 1137 sind Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden, welche derzeit für Wohnzwecke genutzt werden. Die Fl.-Nr. 1360 weist teils Wohnnutzung und teils auch gewerbliche Nutzungen auf. Ferner besteht hier eine Privilegierung als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter Tierhaltung (Umnutzung des bestehenden Stalles für 60 Schafe). Der übrige Teil des Änderungsgebietes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fl.-Nr. 1137/42 ist Teil des Bebauungsplanes „Engerach" und wurde im Rahmen eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da bisher keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist, wird die Fläche nun in den vorliegenden Änderungsbereich miteinbezogen und als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bereich wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Westlich angrenzend befinden sich jenseits der Bahnlinie ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein Sondergebiet. Im Süden angrenzend bzw. im Südwesten jenseits der Bahnlinie befinden sich Biotope (Biotopteilflächen Nr.: 8143-0236-023 und -22: Hecken und Feldgehölze). Das im Süden kartierte Biotop entspricht jedoch in seiner Ausdehnung tatsächlich nicht den örtlichen Gegebenheiten. Vielmehr ist dieses durch den südlich außerhalb des Änderungsbereiches verlaufenden Geh- und Radweg von den Bauflächen deutlich getrennt. Östlich der Reichenhaller Straße bzw. B 304 sind Waldflächen dargestellt. Im Nordosten liegt zudem ein kleines Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist durch den Kreisverkehr, die Reichenhaller Straße sowie die B304 gut an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO und Sonderbaufläche /Bundespolizei gemäß § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Flächen:	Wohnbauflächen	ca. 0,13 ha
	Gemischte Bauflächen	ca. 5,92 ha
	Sonderbauflächen / Bundespolizei	ca. 2,20 ha
	Änderungsbereich	ca. 8,25 ha

Im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet ist eine weitere Parzelle als Wohnbaufläche dargestellt, die bereits Teil des Bebauungsplanes „Engerach“ ist. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen und der ebenfalls vorhandenen gewerblichen Nutzung, sowie der angestrebten Mischung von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe, wird der gesamte Bereich bis zur geplanten Sonderbaufläche / Bundespolizei als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist auch der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet, wo eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung (60 Schafe) vorgesehen ist. Eine weitere Differenzierung in Baugebiete soll ggf. in einer nachfolgenden Bebauungsplanung erfolgen.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als Sonderbaufläche / Bundespolizei dargestellt. Damit möchte die Stadt Freilassing ihren Planungswillen zur Ansiedlung der Bundespolizei an diesem Standort unterstreichen.

Der Änderungsbereich ist teilweise sowohl von Verkehrslärm (Reichenhaller Straße/B304 und Bahnlinie) als auch Gewerbelärm betroffen. Bzgl. der Gewerbelärmimmissionen westlich der Bahnlinie sind in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd“ bereits Immissionsorte im Änderungsbereich berücksichtigt worden. In der nachfolgenden Bebauungsplanung sind ggf. entsprechende Vorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen vorzusehen.

5. Erschließung

   Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von den bestehenden Anlagen (Dachsteinstraße, Predigtstuhlstraße und Reichenhaller Straße) über gegebenenfalls erforderliche neue örtliche Verkehrsflächen. Die Sonderbaufläche / Bundespolizei kann voraussichtlich direkt über den bestehenden Kreisverkehr erschlossen werden. Eine gute Anbindungsmöglichkeit ist somit gegeben.

   Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Ortswasserleitung.

   Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalsystem in die städtische Kläranlage.

   Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

   Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz.

   Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird unter weitgehender Berücksichtigung der benachbarten Gebiete als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche sowie Sonderbaufläche / Bundespolizei dargestellt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.
2. Der Bundespolizei kann durch die Darstellung der Sonderbaufläche nach intensiver Suche ein geeigneter Standort zur Verfügung gestellt und die Präsenz und Sicherheit in der Region gewährleistet werden.
3. Die Ausweisung der Gemischten Bauflächen ermöglichen die Schaffung dringend benötigte zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen und eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle und deren teils gewerbliche Nutzung sowie deren Tierhaltung können in ihrem Fortbestand gesichert werden.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Süden des Stadtgebiets, östlich des bestehenden „Industriegebiets Süd", ein neuer Standort für die Bundespolizei geschaffen werden. Zugleich soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Norden eine Parzelle als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die dazwischenliegende Fläche soll im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle, der Wohnnutzung sowie gewerblichen Nutzungen als Gemischte Baufläche entwickelt werden, um eine funktionale städtebauliche Verbindung zwischen Wohngebiet und Sonderbaufläche herzustellen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 8,3 ha.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 2023) ist die Stadt Freilassing als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und liegt im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2013, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Das LEP sieht weiter vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G) LEP). Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden (1.1.4.(G) LEP).

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen (A II 3.2). Die Siedlungsentwicklung soll ressourcenschonend weitergeführt und an der vorhandenen Infrastruktur ausgerichtet werden (B.II.1).

Freilassing gehört seit 2010 zum **Biosphärenreservat** Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden

Die Landschaftsstruktur wurde maßgeblich während der letzten Eiszeit (Würm) durch den Salzachgletscher sowie nachfolgende Zerfallsprozesse geformt. Der Änderungsbereich befindet sich auf einer würmzeitlichen Schotterterrasse. Laut Übersichtsbodenkarte Bayern ist in diesem Gebiet nahezu ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) verbreitet.

Der Boden im Änderungsgebiet ist teilweise bebaut und im Übrigen anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur

Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Ein wesentlicher Teil des Gebietes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Hinsichtlich Altlasten ist nichts bekannt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Auswirkungen:

Im Zuge von Baumaßnahmen wird der anstehende Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Ggf. werden Maßnahmen zur Bodenverdichtung erfolgen. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Aufgrund der zu erwartenden teilweisen Versiegelung des Untergrundes wird anlagenbedingt ebenso mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Die geplanten Bauflächen liegen in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Es ist möglicherweise mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Aufgrund der angestrebten Nutzung ist insgesamt von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist jedoch nach Möglichkeit vor Ort in den Untergrund zu versickern, sodass mit keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist. Die anfallenden Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt.

Auswirkungen:

Bau- und betriebsbedingt wird mit geringen Auswirkungen gerechnet. Anlagenbedingt wird aufgrund der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet ist teilweise bebaut, jedoch derzeit überwiegend als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist nur im Bereich der bestehenden bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Gehölzstrukturen auf. Auf den landwirtschaftlichen Intensivwiesen sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vor Abbruch von Gebäuden und dem Beginn sonstiger baulicher Maßnahmen sowie vor der Entnahme von Gehölzen ist durch Fachpersonal eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, Vogelnistplätzen oder sonstiger geschützter Tierarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Dies ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung entsprechend vorzusehen. Ebenfalls ist in der nachfolgenden Planung auf eine entsprechende Ein- und Durchgrünung zu achten.

Im Nahbereich befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Südlich und südwestlich des Änderungsbereiches liegen von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen (Biotopteilflächen Nr. 8143-0236-023 und 022: Hecken und Feldgehölze, naturnah). Diese sind einerseits durch die Bahnstrecke und andererseits durch den bestehenden Rad-/Fußweg vom Planungsgebiet getrennt. Die in der Biotopkartierung dargestellte Fläche im Süden entspricht in ihrer Ausdehnung nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und endet am bestehenden Rad und Fußweg. Innerhalb des Änderungsbereiches sind hier keinerlei Biotopstrukturen vorhanden.

Auswirkungen:

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt sind für Tiere und Pflanzen Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante Nutzung zu erwarten. Es ist somit insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

2.4 Schutzgut Mensch und Siedlung

Durch die Ausweisung des Sonderbaufläche für die Bundespolizei kann die Sicherheitslage in der Region gewährleistet werden. Im Bereich der Gemischten Bauflächen kann der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert, weitere Gewerbebetriebe angesiedelt und zusätzliche Wohnhäuser entstehen.

Die geplante Baulandausweisung ist weitgehend auf die bestehende bauliche Nutzung angestimmt, so dass mit keiner wesentlichen gegenseitigen Beeinträchtigung zu rechnen ist. Allerdings bestehen im Änderungsbereich Lärmeinwirkungen von den bestehenden Verkehrsanlagen (Straße, Bahnlinie) sowie vom Gewerbe- und Industriegebiet jenseits der Bahnlinie. Bzgl. der Gewerbelärmimmissionen sind bei der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd" bereits Immissionsorte im Änderungsbereich berücksichtigt und entsprechende Emissionskontingente festgelegt worden. Somit ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich die Emissionen von den Betrieben jenseits der Bahn im zulässigen Rahmen liegen. Dennoch ist in einer nachfolgenden Bebauungsplanung die Lärmsituation zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorzusehen.

Aufgrund der bisherigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind im Änderungsbereich keine öffentlichen Erholungsflächen vorhanden, die verloren gehen. Durch die Nutzung als landwirtschaftliche Wiese diente diese zwar der Futtermittelproduktion, damit aber nicht unmittelbar der Nahrungsmittelproduktion, so dass der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Menschen hat.

Durch die gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird von keiner unzumutbaren Mehrbelastung der Straßen im bestehenden Siedlungsgebiet ausgegangen. Insofern wird sich auch die Verkehrslärmbelastung nicht wesentlich erhöhen.

Auswirkungen:

Baubedingt ist durch Lärm- und Staubbelastung zeitlich begrenzt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt wird nur von geringen Auswirkungen ausgegangen. Insgesamt werden die Auswirkungen für Mensch und Siedlung daher als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Temporär wird das Orts- und Landschaftsbild während der Bauphase durch Kräne und Baumaschinen geprägt werden.

Eine Einbindung der Bauvorhaben in die bestehende Ortstruktur soll durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung sichergestellt werden. Im Bereich der Sonderbaufläche / Bundespolizei wird die Begrünung unter Berücksichtigung sicherheitsrelevanter Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen bzw. im Rahmen der Baumaßnahme realisiert.

Auswirkungen:

Das Orts- und Landschaftsbild im Süden von Freilassing wird sich deutlich verändern. Der bisher landwirtschaftlich geprägte südliche Stadtrand bzw. die industrielle Nutzung im Südwesten werden durch die geplante bauliche Nutzung zu einem kompakten Siedlungskörper zusammengefügt. Negative Auswirkungen können durch eine ansprechende bauliche Gestaltung und Begrünung weitgehend vermieden werden. Durch die Darstellung eines wesentlichen Teiles als Gemischte Bauflächen kann die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des bestehenden Anwesens gesichert und der landwirtschaftlich geprägte Ortsrand in Teilen erhalten werden.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet. Insgesamt wird daher von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Freilassing liegt großräumig im Klimabezirk des Oberbayerischen Alpenvorlandes mit charakteristischen Stau- und Föhneffekten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1100 und 1300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius.

Auswirkungen:

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein wesentlicher Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Im Nähebereich des Änderungsbereiches befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-1-8143-0094: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke.
D-1-8143-0166: Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
D-1-8143-0106: Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
D-1-8143-0051: Körpergräber des frühen Mittelalters.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auswirkungen:

Sollten im Baugebiet während der Baumaßnahme Bodenfunde gemacht werden ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen.

Es ist somit insgesamt von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches.

2.9 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	mittel	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Für die Bundespolizei müsste andernorts nach einem neuen Standort gesucht werden. Der Bedarf an Bauflächen für Betriebe und die örtliche Bevölkerung würde weiterbestehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

   Die Eingriffsregelung ist im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die dabei entstehenden Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

5. Alternative Planungslösungen

   Im Vorfeld wurden im Rahmen einer Standortanalyse alternative Standorte für die Bundespolizei geprüft. Unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzung und der städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen stellt die vorliegende Planung derzeit die einzige realisierbare Lösung dar.

6. Methodisches Vorgehen

   Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungsstufen unterschieden – gering, mittel, hohe Erheblichkeit.

7. Monitoring

   Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

   Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten erhebliche Umweltauswirkungen gegebenenfalls überwacht werden.

8. Zusammenfassung

   Im Süden der Stadt Freilassing ist die Entwicklung eines neuen Standorts für die Bundespolizei sowie die Ausweisung der angrenzenden Flächen als Gemischte Bauflächen geplant. Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Bei einer der beiden vorhandenen Hofstellen ist die landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben. Bei der anderen ist eine Umnutzung des Stalles für 60 Schafe vorgesehen.

   Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

   Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen, da keine geschützten Arten nachgewiesen wurden.

   Da das anfallende Oberflächenwasser weitgehend vor Ort versickert werden soll und keine stofflichen Einträge zu erwarten sind, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet. Ebenso wird insgesamt von geringen Auswirkungen auf Klima und Luft ausgegangen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und Siedlung wird auch nur mit geringen Auswirkungen gerechnet.

   Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die künftige Bebauung verändern. Negative Auswirkungen können jedoch weitgehend durch eine ansprechende Architektur und Begrünung vermieden werden, sodass mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist.

   Für Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, sodass auch hier nur von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen ist.

   Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen und die erforderlichen Ausgleichsflächen sind vorzusehen.

   Insgesamt sind die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung überwiegend von geringer Erheblichkeit. Es ist somit davon auszugehen, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in die Schutzgüter durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann.

Freilassing, den 24.09.26

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

BAYERN · STADT FREILASSING