STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
Gemäß § 6a 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

09.11.2026

1. Vorbemerkung

Rechtsgrundlage:

Dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

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

Planungsanlass und Ziele:

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll im Süden des Stadtgebietes, östlich des bestehenden „Industriegebiets Süd“ die Schaffung eines neuen Standortes für die Bundespolizei vorbereitet werden. Zugleich sollen die nördlich angrenzenden Flächen bis zum bestehenden Baugebiet „Engerach“ ebenfalls als Bauflächen dargestellt werden.

Hierzu werden eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bundespolizei, gemischte Bauflächen sowie eine kleinere Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen sollen zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht und gleichzeitig der Fortbestand des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes mit genehmigter Tierhaltung berücksichtigt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen und ist über die vorhandenen Infrastrukturanlagen gut erschließbar. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

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 zur Flächennutzungsplanänderung und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen, die bei einer Realisierung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Hierbei wurden unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen insbesondere die Auswirkungen auf 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.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und wird im Übrigen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung sowie der Veränderung des bisher landwirtschaftlich geprägten Ortsrandes werden für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, insbesondere durch eine entsprechende Ein- und Durchgrünung, die möglichst weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Artenschutzes in den nachfolgenden Planungen, können die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter begrenzt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Die dabei entstehenden Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans sowie den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes kann unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 36. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes überwiegend Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild werden mittlere Auswirkungen erwartet. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

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

Der Stadtrat hat am 12.03.2024 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2025 bis 14.11.2025 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (schriftlich) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.10.2025 bis 14.11.2025.

Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine Stellungnahme durch einen betroffenen Grundstückseigentümer ein. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und führten unter anderem zu Anpassungen der Plandarstellung sowie der Begründung und des Umweltberichts.

Zudem gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Diese wurden sach- und fachgerecht gewürdigt und, soweit planungsrechtlich relevant, in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Wesentlichen bezogen sich die vorgebrachten Anregungen auf die Art der baulichen Nutzung, den Erhalt des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, die ursprünglich dargestellten Grünflächen, den Immissionsschutz, die Verkehrserschließung, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie Belange des Natur- und Denkmalschutzes.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Wohnbaufläche auf eine kleinere Teilfläche im Norden reduziert und der daran anschließende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Auf die ursprünglich vorgesehenen sonstigen Grünflächen wurde verzichtet. Die erforderliche Ein- und Durchgrünung soll im Rahmen der nachfolgenden Bebauungs- bzw. Vorhabenplanung berücksichtigt werden. Zudem wurden die Begründung und der Umweltbericht hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung, des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes ergänzt bzw. angepasst.

Der Entwurf der 36. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Plan, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.05.2026 bis einschließlich 03.07.2026 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 von Privatpersonen ein.

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zum Immissionsschutz und zu den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren vorgebracht. Im Wesentlichen bestand Einverständnis mit der Planung bzw. es wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen verwiesen. Die Stellungnahmen wurden sach- und fachgerecht abgewogen. Eine Änderung der Planung war daher nicht erforderlich.

Der Stadtrat hat am 28.07.2026 die 36. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 28.07.2026 verbindlich festgestellt.

Mit Bescheid vom 08.10.2016 wurde die 36. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 10.11.2026 wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

4. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden im Rahmen einer Standortanalyse alternative Standorte für die Bundespolizei geprüft. Unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen an den Standort sowie der städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen stellt die gewählte Fläche derzeit die einzige geeignete verfügbare Standortmöglichkeit dar.

Die angrenzenden gemischten Bauflächen ermöglichen eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes sowie Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Die Planung berücksichtigt zudem den Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie den Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Freilassing, den _____

_____
Markus Hiebl
Erster Bürgermeister