

Planerische Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ der Stadt Freilassing

<p>Abwägung:</p> <p>Bei dem Abwägungsgebot handelt es sich um das zentrale Gebot, welches für Bauleitpläne bei rechtsstaatlicher und sozialgestaltender Planung zu beachten ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>
--

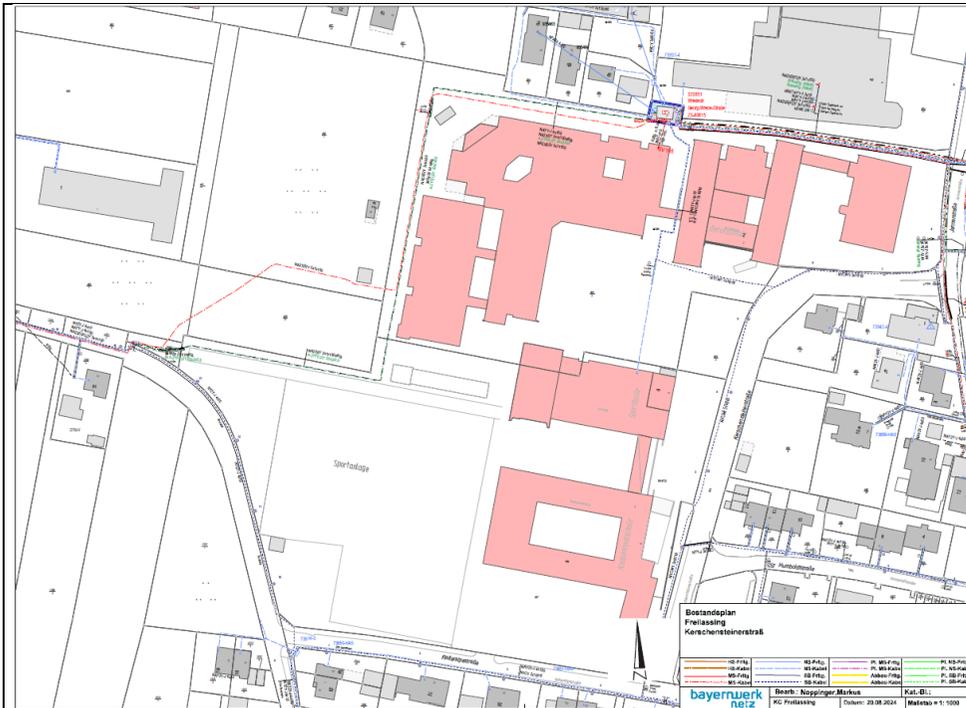
<p>Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:</p>		
<p>Hinweise:</p> <p>Eine Stellungnahme enthält Hinweise in dem Sinne, dass in der Regel nur kleinere redaktionelle Korrekturen / „Fehlerbeseitigung“ an der Planfassung oder / und der Begründung vorgeschlagen werden, die auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten oder / und Sachverhalten des Vortragenden beruht. Ergänzungen von Hinweisen berühren nicht die Grundzüge der Bauleitplanung.</p>	<p>Anregungen:</p> <p>Eine Stellungnahme enthält Anregungen in dem Sinne, dass in der Regel Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die zu einen anderen gleichwertigen oder einem anderen besseren Planungsergebnis führen sollen. Hier obliegt es der Abwägung, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Planänderungen aufgrund von Anregungen können die Grundzüge der Bauleitplanung berühren.</p>	<p>Bedenken:</p> <p>Eine Stellungnahme enthält Bedenken in dem Sinne, dass in der Regel Verstöße gegen rechtliche Bestimmungen vorgetragen werden, die sich aus dem Gesetz selbst, dessen Auslegungen oder / Kommentierungen oder der Rechtsprechung ergeben. Änderungen der Planung zum Ausräumen der Bedenken berühren in der Regel die Grundzüge der Bauleitplanung.</p>

-Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

-Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen, wobei 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen nach planerischer Würdigung zu Planänderungen führen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB

1. Bayernwerk Netz GmbH	
Stellungnahme vom 20.08.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Kabel. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p>Anlagen: Lageplan</p>	<p>Kommentierung Es werden Hinweise zu vorhanden Versorgungsleitungen sowie zu notwendigen Sicherheitsabständen gegeben.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Angaben zu den notwendigen Sicherheitsabständen der Trassenachsen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



2. Gemeinde Ainning	
Stellungnahme vom 19.08.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.</p>	<p>Kommentierung Es werden keine Einwände zur Planung vorgebracht. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bebauungsplan für das Gebiet "Bildungszentrum am Bahnhof" (Aufstellung des Bebauungsplans)</p> <p>Frist für die Stellungnahme bis 23.09.2024 (§ 4 BauGB)</p> <p>keine Äußerung</p>		
<p>3. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Kreisbrandrat</p>		
<p>Stellungnahme vom 23.08.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>zum vorliegenden Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof I“ nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien auf der Homepage der Stadt Freilassing, Stand Januar 2024 – Vorabzug - zur Verfügung.</p> <p>Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet knapp innerhalb der 10- minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Freilassing weist für das Gebiet eine knappe Überschreitung der Erreichbarkeit aus.</p> <p>Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.</p> <p>Bei planerischen Vorabstimmungen gab es schon Forderungen nach Fassadenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen (Holzfassade). Auf die Musterholzbaurichtlinie Punkt 6.3 „Wirksame Löscharbeiten für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung</p>		<p>Kommentierung</p> <p>Es wird auf die notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie auf die Musterholzbaurichtlinie zur Gewährleistung des Brandschutzes verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Anregungen und Verweise zu den notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.</p>

<p>der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW´s, Tabelle 1, richten.</p> <p>Bei planerischen Vorabstimmungen gab es schon Forderungen nach Fassadenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen (Holzfassade). Auf die Musterholzbaurichtlinie Punkt 6.3 „Wirksame Löscharbeiten für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p>Weitere Forderungen zum abwehrenden Brandschutz bestehen nicht.</p>	
<p>4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	
<p>Stellungnahme vom 26.08.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-1-8143-0282 „Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“.</p> <p>Die Ausdehnung des Bodendenkmals nach Norden ist bisher nicht abschließend geklärt, jedoch sind auch den unmittelbar südlich gelegenen Flstnr. 1296/3, 1298/2 und 1313/11 Lesefunde der römischen Kaiserzeit (Drei Münzen des 1.-2. Jh. n. Chr. und ein Schlüsselring des 2/3. Jh. n. Chr.) bekannt. Aus diesen Gründen sind im Geltungsbereich</p>	<p>Kommentierung Es wird auf das in etwa 200 m Entfernung gelegene Bodendenkmal D-1-8143-0282 „Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“ hingewiesen. Ferner wird aufgrund von Funden in der Nähe der Geltungsbereichsgrenze vermutet, dass auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler vorhanden sein könnten, die nach Landesrecht geschützt sind.</p> <p>Der Bereich, in welchem Bodendenkmäler vermutet werden, wird nicht näher konkretisiert. Stattdessen soll der gesamte Geltungsbereich mit der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) gekennzeichnet werden. Auf die Notwendigkeit von baubegleitenden Untersuchungen des Bodens sowie auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Befreiung) im Zuge von nachgewiesenen Funden wird hingewiesen. Die Ausführungen zum Denkmalschutz sind in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Planänderungen sind mit Blick auf fehlende gesicherte Erkenntnisse</p>

des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage

über Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig.

Beschlussvorschlag

Auf eine zeichnerische Übernahme der genannten gelisteten Bodendenkmäler wird verzichtet, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Zur Sicherung denkmalpflegerischer Belange innerhalb des Plangebietes wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgenommen.

und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

<p>- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p> <p>- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwen_der/dokuvorgaben_april_2020.pdf.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>		
5. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern		
Stellungnahme vom 10.09.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren		Kommentierung Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde

<p>Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.</p>	<p>verwiesen. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Energienetze-Bayern</p>	
<p>Stellungnahme vom 11.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.</p> <p>Bebauungsplan für das Gebiet "Bildungszentrum am Bahnhof" (Aufstellung des Bebauungsplans)</p> <p>Frist für die Stellungnahme bis 23.09.2024 (§ 4 BauGB)</p> <p>keine Äußerung</p>	<p>Kommentierung Es werde keine Einwände zur Planung vorgebracht. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Deutsche Bahn</p>	
<p>Stellungnahme vom 12.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.</p>	<p>Kommentierung Es wird auf die vorhandene Bahntrasse in etwa 230 m Entfernung, die notwendigen Sicherheitsabstände im Zuge von Bauarbeiten, die</p>

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu

Entwässerung sowie auf die zu vermeidende Blendwirkung durch Beleuchtungsanlagen oder Photovoltaikanlagen hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die geäußerten Hinweise und Anregungen der Deutschen Bahn zu den Sicherheitsabständen zur Bahntrasse, Entwässerung sowie die Vermeidung von Blendwirkungen werden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

<p>beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	
<p>8. Wasserwirtschaftsamt Traunstein</p>	
<p>Stellungnahme vom 16.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ der Stadt Freilassing; zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Frl-24365/2022 vom 02.11.2022 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Aufgrund des jetzt etwas geänderten Geltungsbereiches dürfen wir wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt –</p>	<p>Kommentierung Es werden Hinweise und Anregungen zur vorliegenden Planung gegeben. Auf das Einholen einer wasserrechtlichen Gestattung bei Eingriffen in das Grundwasser, auf den ordnungsgemäßen Anschluss an die Trinkwasserversorgung, auf den Umgang mit Starkregenniederschlägen, auf die Abwasserbeseitigung im Trennsystem, die Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Kanalisationssystem, auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die Möglichkeit der ressourcenschonenden Nutzung von Niederschlag als Brauchwasser sowie auf baubegleitende Untersuchung</p>

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)

- entfällt –

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

4.1.2 Wasserversorgung

der Fläche zum Ausschluss von Altlasten und auf dem vorsorgenden Bodenschutz wird verwiesen.

Die Aussagen im Entwässerungskonzept sind zu prüfen und ggf. zu überarbeiten. Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Neubauten nicht über ebenerdige, breitflächige Mulden, sondern durch unterbaute Rigolen erfolgen. Die getroffene Festsetzung ist dahingehend anzupassen, dass beide Versickerungsformen möglich sind. Gemäß verfügbarer Hinweiskarten zu potentiellen Fließwegen und Aufstaubereichen in Folge von Starkregen liegt in wenigen Teilbereichen der Neubebauung eine Betroffenheit vor. Aufgrund der begrenzten Gefährdungslage wird lediglich ein Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zum Grundwasser, zur Wasserversorgung, der hochwasserangepassten Bauweise, zur Abwasserbeseitigung, zur Regenwassernutzung, Altlasten sowie zum vorsorgenden Bodenschutz werden in den Bebauungsplan übernommen. Die bereits getroffene Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlags wird ergänzt. Eine Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen wird als Maßnahme mitaufgenommen.

<p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - entfällt –</p> <p>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</p> <p>4.2.1 Starkniederschläge Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in jeweils eigener Zuständigkeit von Kommune und Bauwerber Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann</p>	
--	--

der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir weisen daher auf § 37 WHG.

Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 “Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement“ hinweisen ([RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben \(RZWas 2021\) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 \(BayMBL. Nr. 782\) - Bürgerservice \(gesetz-bayern.de\)](#)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend sollen individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt werden. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung sollen dabei beleuchtet werden. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})

- entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt –

4.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

4.3.2.1 Versickerung

Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde seitens des Wasserwirtschaftsamts überschlägig geprüft. Dabei sind folgende Punkte aufgefallen:

- Es wird darin angegeben, dass gemäß den relevanten Angaben des Baugrundgutachtens von einer Durchlässigkeit des Untergrunds $k_f = 5 \times 10^{-4}$ m/s ausgegangen werden könne. In dem bezeichneten Baugrundgutachten finden wir diesen Wert für eine solche Durchlässigkeit nicht. Ergebnisse von zusätzlich genannten Schürfen liegen bisher den Unterlagen nicht bei.
- Es wird angegeben: „Gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine Reinigung zu gewährleisten.“

Hinweis: Dies ist nur zutreffend, sofern die Verschmutzung nicht nur geringfügig ist.

□ Es wird angegeben: *„Das anfallende Regenwasser des Grundstücks bleibt, im Bestand, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Regenwasser der Neubauten wird über Rigolen in den Untergrund versickert.“* Sofern die Beseitigung des Niederschlagswassers des Grundstücks aktuell nicht über einen reinen Regenwasserkanal erfolgt, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ohne Einleitung in den öffentlichen Misch- bzw. Schmutzwasserkanal zu realisieren.

Eine eingehende Prüfung mit amtlicher Begutachtung erfolgt erst im Rahmen eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens.

Soweit eine ordnungsgemäße Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

-Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

-Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

-Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst

durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
-Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

<p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.</p>	
<p>9. Regierung von Oberbayern</p>	
<p>Stellungnahme vom 10.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Die höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind.</p> <p>- Entsprechende Schutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes <u>nicht vorhanden</u>.</p> <p>- Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Planungsstand <u>nicht ausgeschlossen</u> werden:</p> <p>o In den Unterlagen fehlen Kartierungen für Reptilienarten. Es wurde nur eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen prüfen zu können, sind Kartierungen durchzuführen und deren Ergebnisse in den Unterlagen (saP) darzustellen.</p> <p>o Mit Verweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde am</p>	<p>Kommentierung</p> <p>Es werden Einwände gegen die vorliegende Planung vorgebracht, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Es wird bemängelt, dass die Kartierung zu den Reptilien als Teil SaP noch nicht vorliegt. Des Weiteren wird dem Plangebiet auch das Potential für Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln zugestanden; eine Klärung, ob geschützte Tierarten betroffen sein könnten, wird angemahnt. Auf die Möglichkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahme wird hingewiesen. Es wird ferner auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist der Kreis der betroffenen einzugrenzen. Ggf. sind weitere Untersuchungen vorzunehmen. Näheres ist der Kommentierung zur Stellungnahme der UNB (siehe 14. Stellungnahme LRA Berchtesgadener Land, FB 33) zu entnehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange, hier der Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG, ist das</p>

<p>LRA Berchtesgadener Land ergeht zusätzlich der folgende Hinweis: Das Bestandsgebäude und die Bäume auf dem Grundstück bieten potenziell Lebensraum für Fledermäuse und Vögel, deren Quartiere oder Brutplätze beim Abbruch oder der Fällung artenschutzrechtlich relevant sein könnten. Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung, Störung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu vermeiden, muss vorab geklärt werden, ob geschützte Tierarten betroffen sind. Werden solche Arten nachgewiesen, könnten Maßnahmen wie saisonale Einschränkungen oder das Anbringen von Ersatzquartieren notwendig werden. Können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren ist die Höhere Naturschutzbehörde kein Träger öffentlicher Belange. Diese Aufgabe übernimmt die untere Naturschutzbehörde. Wir bitten daher um Beachtung der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land vom 28.08.2024.</p>		<p>vorliegende Artenschutzgutachten in Abstimmung mit der zuständigen UNB zu überarbeiten und zu ergänzen. Das zu untersuchende Artenspektrum ist entsprechend zu erweitern, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zu ergänzen.</p>
10. IHK München		
Stellungnahme vom 18.09.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungszentrum am Bahnhof" der Stadt Freilassing Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind zum derzeitigen Stand der Planung nicht vorzubringen.</p>		<p>Kommentierung Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern		
Stellungnahme vom 18.09.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag

<p>gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Stadt Freilassing bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Kommentierung Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein</p>	
<p>Stellungnahme vom 19.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <p>Bebauungsplan Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungszentrum am Bahnhof"</p> <p>Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 23.09.2024</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben Bei den noch festzulegenden Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass</p>	<p>Kommentierung Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert. Die geplanten Ausgleichsflächen befinden sich auf extensiv genutzten Grünlandflächen, die gemäß verfügbarer Bodendaten eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit für landwirtschaftlich genutzte Böden (Bodenschätzwerte von 28 bis 60) aufweisen. Für eine Fläche sind keine Daten verfügbar. Qualitativ hochwertige Böden werden demnach nicht in Anspruch genommen. Die Auswahl der getroffenen Ausgleichsflächen erfolgte nach Flächenverfügbarkeit sowie ökologischer Aufwertungsmöglichkeiten.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

aus Gründen der Flächenknappheit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. qualitativ hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden	
13. Eisenbahnbundesamt – Außenstelle München	
Stellungnahme vom 19.09.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Ihr Schreiben ist am 14.08.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung verweise ich auf die Stellungnahme vom 07.11.2022, Gz: 65148-651pt/010-2022#768, die weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Planungsumgriff des vorgesehenen Bebauungsplans möglicherweise den Ausbau der Strecke 5723 Freilassing – Mühldorf "ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A / – Simbach – Grenze D/A, Planungsabschnitt 03, Tüßling – Freilassing“, (vormals „ABS 38“) berührt. Diese soll im Planfeststellungsabschnitt 3.6 (km 57,235 - 65,450) zweigleisig ausgebaut und durchgehend elektrifiziert werden (siehe https://www.abs38.de/pa3-tuesslingfreilassing.html). Der gesamte Planungsabschnitt 03 Tüßling - Freilassing befindet sich im Stadium der Vorplanung bei der DB Netz AG. Das</p>	<p>Kommentierung Es werden Hinweise zur laufenden Planfeststellung im Zuge des Ausbaus der Strecke 5723 Freilassing – Mühldorf "ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A / – Simbach – Grenze D/A, Planungsabschnitt 03, Tüßling – Freilassing gegeben.. Die Umbau- und Ausbaumaßnahmen berühren nach überschlägiger Prüfung die Bauleitplanung nicht, sodass sich keine Konflikte mit den verfolgten Zielen der Planfeststellung ergeben.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p>

<p>Eisenbahn-Bundesamt hat für den Planungsabschnitt 03 ein Scoping-Verfahren durchgeführt, welches mit Schreiben vom 10.01.2023 über die Unterrichtung des vorläufigen Untersuchungsrahmens der Umweltverträglichkeitsprüfung abgeschlossen wurde (EBA-Aktenzeichen 651pu/011-2021#001).</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p> <p>Im Rahmen der gebotenen Beteiligung der Deutschen Bahn bitte ich um Klärung von etwaigen Konflikten zwischen Ihrer vorgesehenen Bauleitplanung und dem Vorhaben "ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A / – Simbach – Grenze D/A, Planungsabschnitt 03, Tüßling – Freilassing“ im Abschnitt PFA 3.6. Diese sind ggf. zu lösen. Des Weiteren empfehle ich Ihnen zusätzlich zu dem Kompetenzteam der Deutschen Bahn das Projektteam der „ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A / – Simbach – Grenze D/A (vormals „ABS 38“)" direkt zu beteiligen (abs38@deutschebahn.com).</p>	
---	--

14. Landratsamt Berchtesgadener Land	
Stellungnahme vom 20.09.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag

<p>Verfahren: 1. Die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt sollte im weiteren Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Inhalt: 2. Wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanung ist u.a. auch die künftige Erschließung des Plangebiets. Die künftige Erschließungskonzeption für Bildungszentrum und Umgebung sowie die verkehrliche Anbindung der anliegenden Baugrundstücke an das Straßennetz muss daher eindeutig und zweifelsfrei ablesbar und festgelegt sein. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erfordert eine Straßenbegrenzungslinie, private Verkehrsflächen erhalten üblicherweise keine.</p> <p>3. Bei der Verkehrsplanung sollte insbesondere auch auf (öffentliche) Verbindungen und Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer geachtet werden. Diese können auch mit Geh- und Fahrrechten gesichert werden.</p> <p>4. Infolge des Bebauungsplanes aufzuhebende Grundstücksgrenzen sollten als Hinweis gekennzeichnet werden.</p> <p>5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung müssen sich deutlich von der allgemeinen Verkehrsfläche unterscheiden und eine eindeutige Zweckbestimmung aufweisen. Bspw. könnte nochmals geprüft werden, ob</p>	<p>1. Die untere Denkmalschutzbehörde hat sich bereits mit dem Schreiben des bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 26.08.2024 Kenntnis über das Verfahren.</p> <p>2. Die zeichnerische Festsetzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird angepasst, es werden ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Erschließung des Plangebietes dienen, sind über die Straßenbegrenzungslinie klar bestimmt.</p> <p>3. Die getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Blick auf mögliche Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer ausreichend. Die Sicherung eines Geh- oder Fahrrechts für die Öffentlichkeit auf dem Schulgelände ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Einzelheiten werden ggf. zwischen dem Landkreis und der Stadt Freilassing im Städtebaulichen Vertrag noch näher geregelt werden.</p> <p>4. Die Darstellung von neu zu planenden Grundstücksgrenzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auch ein Vorschlag von neuen Grundstücksgrenzen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sowie auf Grundlage der Planungsziele nicht zweckdienlich.</p> <p>5. Der Bereich des „Schulparkplatzes“ wurde der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen. Die Festsetzung zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde herausgenommen, die Stellplatzanlage</p>
---	---

<p>für die als „Schulparkplatz“ gekennzeichnete Fläche eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erforderlich ist oder eine Regelung nach der Nr. 4 mit Planzeichen Nr. 15.3 nicht zweckmäßiger wäre.</p> <p>6. Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte Fläche dürfte wohl auch künftig zur Bildungseinrichtung gehören und sollte dementsprechend als Bestandteil des Schulgeländes dargestellt werden.</p> <p>7. Die in der abweichenden Bauweise zulässige „Überlänge“ sollte mit einem konkreten Maß bestimmt werden, bzw. bezieht sich die zulässige Länge auf das Baufenster, sollte dieses zumindest vermaßt sein.</p> <p>8. Die (variable) Festsetzung 3.3 zur Höhenlage von Gebäuden ist zu unbestimmt (Bestimmtheitsgebot).</p> <p>9. Die in 3.4 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen können sich baugestalterisch, aber auch abstandsflächenrelevant auswirken, daher sollten die Aufbauten nur um mindestens 3 bzw. 4 m von der Attika zurückversetzt errichtet bzw. zugelassen werden.</p> <p>10. Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung 6, die ins Bauordnungsrecht eingreift, sollte geprüft und erläutert werden. Ergänzend zur städtebaulichen Rechtfertigung der Festsetzung ist daneben auch konkret darzulegen, wie der Zweck der Abstandsflächen gewahrt bleibt und welche Maßnahmen ggf. in der Objektplanung dafür zu ergreifen sind.</p>	<p>wird über die Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. mit dem Planzeichen 15.3 gesichert.</p> <p>6. Die Festsetzung des Sportplatzes diene der Klarstellung der Nutzung bzw. der näheren Zweckbestimmung innerhalb des Kontextes der Schulunutzung und sollte als solche auch zukünftig gesichert sein.</p> <p>7. Die abweichende Bauweise ist im Sinne der offenen Bauweise mit Überlänge von mehr als 50 m hinreichend bestimmt und begründet. Die Baufenster sind bemaßt.</p> <p>8. Als bestimmbarer unterer Höhenbezugspunkt zum Zweck der Schulgebäudeerweiterung wird die Bestandshöhe des EGs der Realschule (Oberkante des Fertigfußbodens) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt dient die Oberkante der Attika oder des Dachfirstes des jeweiligen Gebäudes.</p> <p>9. Die Überschreitungsmöglichkeiten für Dachaufbauten werden zugelassen, sofern diese 3 Meter hinter der Außenwand zurückversetzt hergestellt und eingehaust werden.</p> <p>10. Das Abweichen von Abstandsflächen dient der Realisierung des dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulichen Konzeptes. Gemäß dem Raumnutzungskonzept und der Grundrissorientierung im Rahmen der Objektplanung wird der Bereich zwischen BT 1 und Außenlager nicht als sensibler Aufenthaltsort dargestellt, der einer angemessenen Belichtung und Belüftung bedarf. Die Lage des Außenlagers ist zweckdienlich und konzeptionell nachvollziehbar. Im</p>
---	---

11. Die Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Umgebung sollten näher betrachtet werden. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Grundstücke FlNrn. 989, 992 und 993/5, sie wurden bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Mit Realisierung des Neubaus BT 1 ist fraglich, ob diese Einschätzung weiter aufrecht erhalten werden kann. Daher ist ein begründeter Regelungsbedarf bzw. dringendes Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, dies trifft auch für den nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang zu (Gemengelage).

Redaktionell:

12. In der Nähe vom Bildungszentrum liegt der „Waldorf“-Kindergarten (Fl.st. 987). Ein „Walddorf“-Kindergarten – wie im Plan westlich des Geltungsbereich zu lesen – ist nicht bekannt.

Bereich zwischen BT 3 und Realschule bleibt auch bei Unterschreitung der rechnerisch einzuhaltenden Abstände durch den verbleibenden Abstand von über 7 m der Mindestabstand von 3 m zur Außenwand des jeweiligen Gebäudes gewahrt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung kann in diesem Bereich über das Nutzungskonzept sowie der Grundrissorientierung gewährleistet werden. Die allgemeinen Anforderungen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach in beiden Bereichen gewahrt. Notwendige Abstände zu Nachbargrundstücken werden nach wie vor eingehalten. Baurechtlich können die Abstandsflächenregelungen der LBO durch die Bebauungsplanung vollständig oder teilweise ersetzt werden. Zur Klarstellung werden die textliche Festsetzung sowie die Begründung zu den abweichenden Abstandsflächen für den Entwurf ergänzt und präzisiert.

11. Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Schulstandortes, seiner Erweiterungsmöglichkeiten sowie die städtebauliche Neuordnung des Quartiers in diesem Stadtteil von Freilassing. Die bestehende Nutzung wird flächenmäßig sowie in ihrer Intensität erweitert, die Vorhaben fügen sich in die bestehende Nutzungsstruktur vollständig ein. Ob ein Planungserfordernis besteht soll von städtischer Seite im weiteren Verfahren geprüft werden.

12. Die Darstellung ist zu prüfen.

Zu AB 321 Immissionsschutz:

Die Erkenntnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

AB 321 Immissionsschutz

Im Vergleich zur informellen Beteiligung 2022 wurde der räumlichen Umfang 2023 angepasst und im Weiteren nochmals konkretisiert, so dass vom gegenständlichen Verfahren im Wesentlichen nur noch die Standorte der Berufs- und Realschule sowie der erschließenden Straßenverkehrsflächen umfasst werden. Der angepasste Geltungsbereich ist nach der Begründung bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Zum Belang Immissionsschutz sind den vorgelegten Unterlagen noch keine konkreteren Ausführungen zu entnehmen, es wird lediglich in der Satzung und Begründung ausgeführt, dass der Belang im Verfahren noch durch eine schalltechnische Untersuchung gewürdigt und die Unterlagen dann entsprechend ergänzt werden. Für eine Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes bleiben diese Unterlagen bzw. Ausführungen daher zunächst noch abzuwarten.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bodenschutz-Altlasten:

Überschneidungen mit der Altlastenverdachtsfläche Ölschaden Söllner sollten durch das geänderte Plangebiet auszuschließen sein. Sollten dennoch aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamtsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

FB 33 Naturschutz

Zu AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten:

Auf die Stellungnahme des WWA Traunstein wird verwiesen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen, wonach Bodenauffälligkeiten während der Bauphase dem LRA oder dem WWA Traunstein als zuständige Behörde umgehend zu melden sind.

Zu FB 33 Naturschutz:

Die Bebauungsplanung muss vom Zeitpunkt des Planungsbeginns ausgehen und kann nicht vorausgegangene Bestände adaptieren, begründen oder festsetzen, zumal es sich beim Bebauungsplan um

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

➤ Im Bestandsplan vom Juni 2024 wird die blau eingefärbte Fläche mit XR „Rohboden“ angegeben. Dies ist in diesem Fall nicht korrekt, da die Fläche im Winterhalbjahr 2023/2024 gerodet wurde. Dementsprechend ist der BNT hin zu dem ursprünglichen Bestand (ehemals Waldfläche) zu ändern. Gleiches gilt für die Darstellung in Tab. 3 auf S. 22 des Umweltberichts mit integrierter Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 2024. Hierzu empfehlen wir den Abgleich mit der avifaunistischen Untersuchung vom 22.11.2023, welche dem Rodungsantrag (siehe Anlage) beigelegt war.

➤ Sondergebiete mit dem BNT X3 werden laut Biotopwertliste mit 2WP gewichtet anstatt mit 3 WP (siehe Maßnahmenplan vom Juni 2024). Dies muss in den Unterlagen geändert werden.

➤ Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sowie geeignete Ausgleichsflächen fehlen in den Unterlagen gänzlich. Dies muss in den Unterlagen dargestellt sein.

Spezieller Artenschutz:

➤ Das Bestandsgebäude sowie vorhandene Bäume auf dem gesamten Grundstück weisen eine gewisse Eignung für Fledermäuse und Vögel auf, deren Quartiere bzw. Brutstandorte beim Abbruch / bei der Fällung artenschutzrechtlich relevant werden können.

Um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) zu vermeiden, ist im Vorfeld auszuschließen, dass Fledermäuse / Vögel bzw. deren Quartiere von der Maßnahme betroffen sind.

Sollten am Gebäude oder an den Gehölzen geschützte Tierarten nachgewiesen werden, kann dies Vermeidungsmaßnahmen wie eine jahreszeitli-

eine Zielplanung handelt. Anders verhält es sich mit der naturschutz- und baurechtlichen Bewertung einschließlich des Artenschutzes im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Prüfungen. Aufgrund einer vorgenommenen Waldrodung ohne waldrechtliche und inkludierter naturschutzrechtlicher Genehmigung ist für die Bauleitplanung nun der damalige Waldbestand zu rekonstruieren.

Die Biotopeinordnung wurde auf Basis einer Vor-Ort-Begehung mit der Aufnahme des realen Zustandes der Fläche durchgeführt. Die Biotopeinordnung ist auf Grundlage neuer Erkenntnisse für den Bereich der gerodeten Waldfläche sowie dem Sondergebiet erneut zu prüfen und ggf. anzupassen. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden auf Basis des neu bewertet Ausgleichsbedarfs konzipiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Prüfung sind auch die ergänzenden Stellungnahmen seitens der UNB vom 26.03.2025 sowie vom 30.04.2025 zu beachten.

Eine Einschätzung der Habitatsignung des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurde im Rahmen der Umweltprüfung sowie im Artenschutzgutachten (Relevanzprüfung) bereits vorgenommen mit dem Ergebnis, dass ausschließlich für das in Frage stehende Vorkommen von Eidechsen eine vertiefte Untersuchung durchzuführen ist. Die Einschätzung zur Habitatsignung fußt auf einer systematischen Analyse von verfügbaren Umweltinformationen und auf den Erkenntnissen über die örtlichen Verhältnisse.

Aufgrund gegenläufiger fachlicher Einschätzung ist in Abstimmung mit der UNB das Artenspektrum um weitere Reptilienarten, Vögel sowie Fledermäuse im Rahmen einer worst-case-Betrachtung zu erweitern. Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange, hier der Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG, ist

che Beschränkung der geplanten Maßnahme oder die Anbringung von Ersatzquartieren erforderlich machen.

➤ Auch für Reptilienarten müssen im gesamten Eingriffsbereich Kartierungen erfolgen.

➤ Bzgl. der bereits gerodeten Waldfläche muss auch hier dem Verlust dieses Areals als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten (vgl. Avifaunistischer Fachbeitrag vom 22.11.2023) Rechnung getragen werden. Ein entsprechender Ausgleich hinsichtlich Fläche und Artenschutz ist zu erbringen.

➤ Geeignete Vermeidungs- / Minimierungs- und CEF-Maßnahmen müssen dementsprechend unter Ziffer 7 ab S. 18 im Umweltbericht mit integrierter Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt werden.

Hinweis an die Gemeinde und an den Bauherrn:

➤ Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzw. Art. 16 Bay-NatSchG).

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist frühestens nach Überarbeitung der bestehenden Unterlagen möglich.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es bestehen keine Einwände. Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Stadt Freilassing.

FB 41 Gesundheitswesen

Mit Verweis auf den Umweltbericht (Bodenversiegelung, -verdichtung, Entfernen von Vegetation) verweist das Gesundheitsamt angesichts der zunehmenden Bedeutung der Vermeidung von Überhitzung und den damit verbundenen gesundheitlichen Risiken auf eine großzügige Pflanzung

das vorliegende Artenschutzgutachten in Abstimmung mit der zuständigen UNB zu überarbeiten und zu ergänzen. Für das in Rede stehende Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

Zu FB 23 Straßenverkehrswesen:

Es werden keine Einwände zur Planung vorgebracht. Auf Zuständigkeiten wird verwiesen.

Zu FB 41 Gesundheitswesen:

Es wird auf die Bedeutung schattenspendender Bäume sowie heller und durchlässiger Materialien für die Gestaltung von Verkehrsflächen für den Hitzeschutz der Bevölkerung hingewiesen. Die getroffenen Maßnahmen sind mit Blick auf den verfolgten Zweck der Planung ausreichend. Im Plangebiet wurden bereits Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze festgesetzt. Die Herstellung

schattenspendender Bäume (Schatten + Verdunstungskühle) sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen aus durchlässigen und hellen Materialien (schwarzen Asphalt vermeiden!).

Z 2 Finanzmanagement (Liegenschaften)

Der Landkreis als Eigentümer der BSZ- und der Realschule-Grundstücke sowie als Bauherr des BSZ-Vorhabens hat seine Hinweise und Anmerkungen über den Fachbereich Z 5 bereits direkt an die Stadt Freilassing übermittelt.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.

Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Für private Wohneinheiten, z.B. Hausmeisterwohnung oder Schülerwohnen, gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung umfänglich. Für diese Art der Abfallerzeugung sind derzeit 3 Pflichttonnen (Restmüll-,

von hellen Straßenbelägen mit hoher Albedo zur Reduktion von Überhitzung des Straßenraums soll im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung geprüft werden.

Zu Z 2 Finanzmanagement (Liegenschaften):

Auf die informelle Stellungnahme des Fachbereichs Z 5 wird verwiesen.

Zu Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Belange der Abfallwirtschaft wurden mit der Festsetzung zu den Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen hinreichend gewürdigt.

Bio- und Altpapiertonne) in notwendiger Größe vorzuhalten. Darüber hinaus werden Verpackungsabfälle über den gelben Sack der Dualen Systeme gesammelt. Müllübergabestellen sind so anzulegen, dass bei der Abholung der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Die bauliche Ausgestaltung der Übergabestelle muss derart sein, dass keine Gefahr für das Abfallwirtschaftspersonal oder die Öffentlichkeit besteht. Hierzu sind regelmäßig begradigte und befestigte Stellflächen mit Zugang zum öffentlichen Verkehr zu schaffen.

Die eigentlichen Bildungseinrichtungen zählen zu den sogenannten Nichthaushalten. Diese unterliegen umfänglich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Nichthaushalte sind zur getrennten Erfassung (Sammlung) von Abfällen und deren Verwertung verpflichtet, § 3 GewAbfV. Dies betrifft insbesondere Abfälle aus Metall, Glas, Papier oder Holz sowie biogene Abfälle, sowohl aus dem Bereich der Bildungstätigkeit (Berufsspezifisch) als auch aus dem Herkunftsbereich der Schüler und Lehrenden (personenbezogen). Darüber hinaus besteht die Pflicht zur Vorhaltung und Benutzung der Restmüllpflichttonne des Landkreises. Der erforderliche Platzbedarf für Sammlung und Bereitstellung (Übergabestelle) sollte bereits im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt werden und ist bei der Bauplanung und -ausführung zwingend zu berücksichtigen.

Die Campuseinrichtung bietet zudem aus abfallwirtschaftlicher Sicht Potential für eine Wertstoffinsel (Glascontainer, Altkleidung, ggf. weitere Sammeloptionen) zur Benutzung durch die Schüler und Lehrende sowie durch das angrenzende Wohnviertel. Wir bitten um Berücksichtigung des Platzbedarfs für eine Wertstoffinsel, einschließlich Erreichbarkeit für Leerungsfahrzeuge, und rechtliche Sicherung eines Standorts für eine Abfallsammeleinrichtung bei der weiteren städtebaulichen Planung.

Von den Abteilungen S030 Verkehrsmanagement und S030 Klimaschutzmanagement erfolgten keine Stellungnahmen.

Beschlussvorschlag

Den Stellungnahmen wird in wesentlichen Punkten gefolgt. Die Planunterlagen Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden entsprechend vorstehender Kommentierung angepasst, Hinweise werden in den Bebauungsplan entsprechend vorstehender Kommentierung aufgenommen.

<p>S030 Verkehrsmanagement <i>Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.</i></p>		
<p>S030 Klimaschutzmanagement <i>Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.</i></p>		
<p>15. Handwerkskammer für München und Oberbayern</p>		
<p>Stellungnahme vom 23.09.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben. Die Stadt Freilassing möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Bildungsstandortes mit mehreren, zum Teil bereits bestehenden Schulen und Bildungseinrichtungen schaffen. Es bestehen von unserer Seite aus weiterhin keine Einwände.</p>		<p>Kommentierung Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16. Wildes Bayern e.V. – der Wildtier Schutzverein</p>		
<p>Stellungnahme vom 20.09.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.08.2024 und die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungszentrum am Bahnhof" abzugeben. Wir begrüßen grundsätzlich die geplante Weiterentwicklung des Bildungsstandortes durch den Neubau einer Berufsschule sowie die Erweiterung der Realschule. Wir weisen jedoch drauf hin, dass folgende Punkte bei der Baumsetzung bedacht werden sollten.</p> <p>Maßnahmen gegen Vogelschlag Im besten Fall sollte bereits bei der Planung, der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüfte Vo-</p>		<p>Kommentierung und Abwägung Es werden Hinweise und Anregungen zur vorliegenden Planung geäußert. Für einen wirkungsvollen Schutz gegen Vogelschlag werden weitere Maßnahmen wie der Verzicht von Eckverglasung oder von hoher Vegetation in unmittelbarer Nähe der Glasfassade angeregt sowie gängige Schutzmaßnahmen wie Folienelemente in Frage gestellt. Ferner wird eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung sowie die naturnahe und insektenfreundliche Gestaltung von Freiflächen zur Entwicklung ökologischer Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung angeregt. Die Festsetzungen zum Vogelschutz stellen auf Maßnahmen nach</p>

<p>gelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollen nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Futterstellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.</p> <p>Naturfreundliche Außengestaltung Zusätzlich möchten wir zu einer naturfreundlichen Außengestaltung nach modernen baubiologisch umweltverträglichen Maßstäben anhalten wie Tier- und vor insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.</p> <p>Biotope und Grünflächen für Insekten Hier würde wir empfehlen Blühstreifen und Wildblumenwiese auf dem Gelände zu schaffen, um die Artenvielfalt zu fördern. Hier profitieren insbesondere Bestäuber wie Bienen und Schmetterlinge. Des Weiteren empfehlen wir die Umsetzung von ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, und oder Totholzhaufen.</p>	<p>dem Stand der Technik ab und sind ausreichend. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist als Maßnahme über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Eine Extensivbegrünung zur Förderung der Biodiversität, insbesondere von Insekten, ist zu prüfen und als Minderungsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen oder über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung ergänzt. Weitere Begrünungsmaßnahmen werden geprüft und bis zur öffentlichen Auslegung ggf. in die Planung aufgenommen.</p>
--	---

17. Staatliches Bauamt Traunstein	
Stellungnahme vom 26.09.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag

<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)</p> <p>Bebauungsplan für das Gebiet "Bildungszentrum am Bahnhof"</p> <p>Frist für die Stellungnahme 23.09 .2024 (§ 4 BauGB)</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.10 .2022.</p>	<p>Kommentierung</p> <p>Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert. Auf eine frühere Stellungnahme wird verwiesen. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs wird aufgrund des begrenzten Wirkungsbereiches des Bebauungsplans nicht erkennbar. Die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes sind bereits mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten ausreichend untersucht worden. Weitere Verkehrsuntersuchungen sind nicht notwendig. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten</p>	
<p>Stellungnahme vom 30.09.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Bezug nehmend auf Ihr Anschreiben vom 12.08.2024 (Az.: 07.02.2024 6102.0.106) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:</p> <p>Vorhaben</p> <p>Überblick über das Projekt: Das vorliegende Projekt bezieht sich auf die Erweiterung des Bildungszentrums in Freilassing. Ziel ist die Erweiterung der bestehenden Berufsschule und Realschule um insgesamt 135 zusätzliche Plätze. Die Berufsschule soll um 60 Plätze und die Realschule um bis zu drei Klassen mit insgesamt 75 Plätzen erweitert werden. Der Planungsumfang umfasst die Neuordnung und Erweiterung der bestehenden Gebäudestruktur sowie die Anpassung der umliegenden Freianlagen. Das Projekt zielt darauf ab, den Bildungsstandort zu stärken und den Anforderungen an moderne</p>	<p>Kommentierung</p> <p>Bei der bereits gerodeten Fläche handelte es sich um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetz. Eine Rodungserlaubnis wurde ohne Darstellung und Sicherung der notwendigen Ersatzaufforstung oder naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen mit Bescheid vom 27.02.2024 durch das AELF bereits erteilt. Hinsichtlich notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichs wurde mit diesem Bescheid, der sich an den Grundstückseigentümer richtete, lediglich auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren verwiesen, das von der Stadt Freilassing durchzuführen ist. Die nebenstehende Stellungnahme des AELF gibt den Sachstand und Sachverhalt somit leider nicht vollständig wieder. Die erlaubte Rodung erfolgte im Winterhalbjahr 2023/2024 vor Ortsbegehung im Zuge der Biotopkartierung. Soll der Bebauungsplan rechtssicher und in der vorgesehenen Zeit aufgestellt werden, so ist jetzt die Wertigkeit des beseitigten Waldes sowie der</p>

Bildungsstätten gerecht zu werden.

Bisheriger Verfahrensablauf:

11.05.2024: Vor-Ort-Begehung zur Ermittlung der Artenschutzrelevanten Tierarten.

17.06.2024: Zweite Vor-Ort-Begehung zur Ergänzung der Datenlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

24.05.2024: Erstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ (Plan-Nr.: BSZ-1-LP3-NP-BT1-GR-00-ARC-000).

12.07.2024: Letzte Fortschreibung und Aktualisierung der Planung

Betroffene Waldfläche

Von o. g. Vorhaben ist unmittelbar Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) auf **Flur-Nr. 995/5** (Gemeinde Freilassing, Gemarkung Freilassing) mit einer Gesamtfläche von **0,4713 ha** betroffen.

Es handelte (**Rodung bereits getätigt**) sich um einen strukturreichen und sehr gut gemischten Birken-Bergahorn-Kirschen-Eichen-Bestand. In der Naturverjüngung befand sich u. a. auch die Baumart Eibe. Der Bestand war ca. 12 bis 17 Meter hoch und hatte ein Alter von 20 bis 30 Jahre. Aus forstfachlicher Sicht war der Bestand naturschutzfachlich wertvoll und befand sich in einem, für den Landkreis Berchtesgadener Land, **waldarmen Gebiet**.

Waldrechtliche Beurteilung

Die Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und bedarf nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG durch **Satzungen**, Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen und sonstige behördliche

nach Landesrecht erforderliche Umfang der Ersatzaufforstung im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu diesem Bebauungsplan darzustellen und zu regeln. Im weiteren Verfahren sind die Maßnahmen zur Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 sowie die dafür verfügbare Fläche mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beschlussvorschlag

Im Entwurf zum Bebauungsplan sind die Ersatzmaßnahmen und –flächen für die Aufforstung von Wald zu ergänzen. Eine geeignete Ersatzfläche wird in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde eruiert und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die der Stadt entstehenden Kosten für die Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen „Waldrodung“, die bereits im Zuge der waldrechtlichen Genehmigung auf den damaligen Antragsteller hätten umgelegt werden müssen, sind in dem zwischen dem Landkreis Berchtesgadener Land und der Stadt noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag so zu regeln, dass sie vom Veranlasser der Waldrodung oder vom Landkreis als bescheidende Fachbehörde zu tragen sind.

Gestattungen aufgrund **anderer** Gesetze ersetzt werden. Die materiell-rechtlichen Rodungsvorschriften der Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß von der **federführenden Behörde** zu beachten.

Dem geplanten Vorhaben stehen **folgende Gründe** gem. Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG **entgegen**:

- **Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 BayWaldG** („Die [Rodungs]Erlaubnis **ist zu versagen**, wenn der Rodung Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes [= außerhalb BayWaldG] entgegenstehen“):

→ Muss von der federführenden Behörde geprüft werden. Hier: **hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des betreffenden Waldes** (untere Naturschutzbehörde).

- **Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG** („Die [Rodungs]Erlaubnis soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient.“):

→ Die Gemeinde Freilassing befindet sich in einem, für den Landkreis Berchtesgadener Land, **waldarmen Gebiet**. D. h., dass ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt der Gesamtwaldfläche im Gemeindegebiet besteht.

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein teilt der federführenden Behörde, unter Berücksichtigung des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG (s. o.) mit, dass der beantragten Rodung zugestimmt werden **kann**, sofern folgende **Auflagen** (vgl. Art. 36 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, kurz: BayVwVfG) beachtet werden:

<p>1. Einvernehmen von der unteren Naturschutzbehörde erforderlich (vgl. Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 BayWaldG).</p> <p>2. Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 innerhalb des Gemeindegebietes Freilassing (vgl. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG).</p>		
---	--	--