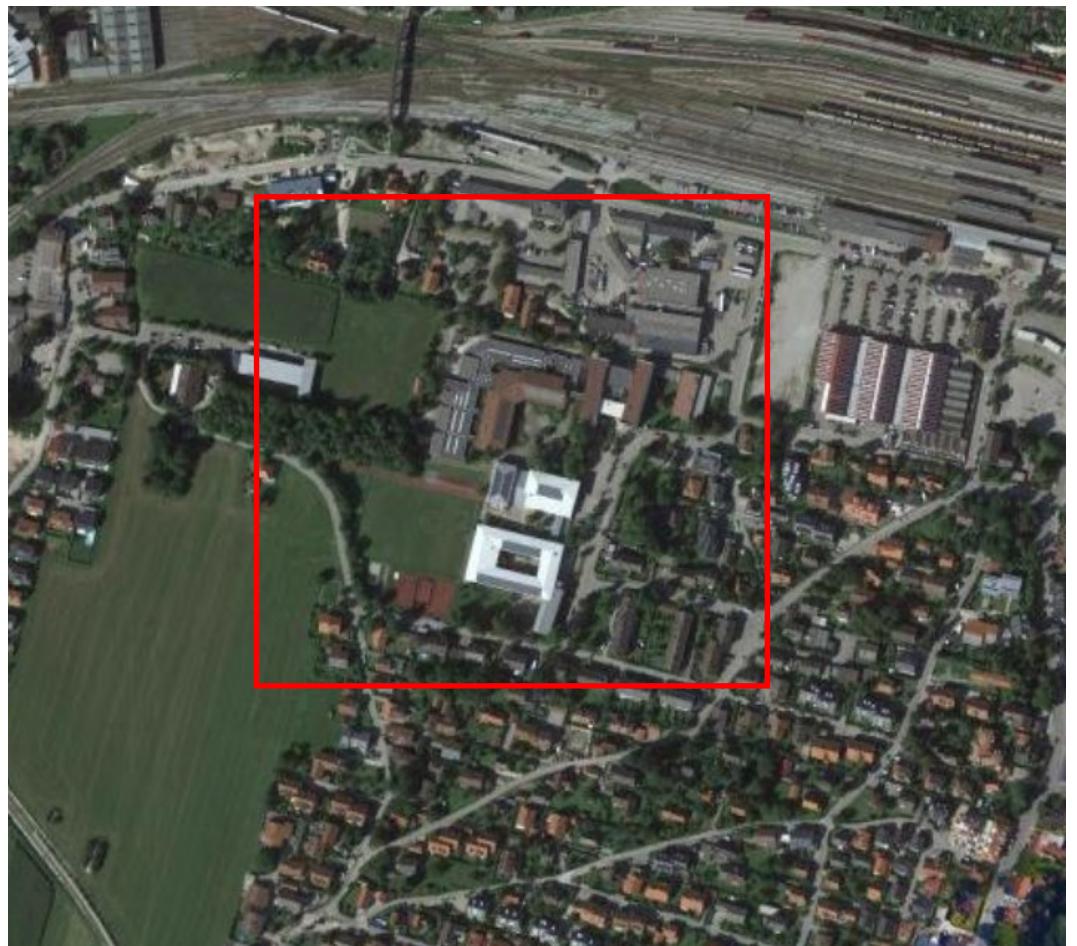


# **Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“**



**Stadt Freilassing  
Landkreis Berchtesgadener Land**

**Satzungsfassung Begründung**

**Stand: 17. Oktober 2025**

**Auftraggeber:**

Stadt Freilassing  
Münchener Str. 15  
83395 Freilassing

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31  
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99

.....  
Günter Jochum  
Dipl.-Ing., Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....  
Michael Seibert  
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung, stellvertretende Projektleitung

Heltersberg, am 17. Oktober 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planaufstellung und Zielsetzung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung .....	5
1.2 Ziel und Zweck der Planung .....	5
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	11
4.3 kommunale Planungskonzepte .....	13
<b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf .....	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
6.4 Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsf lächen .....	21
6.6 Verkehrsflächen .....	22
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen .....	22
6.8 Grünflächen .....	22
6.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	23
6.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen .....	24
6.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft .....	26
6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 .....	27
6.13 Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie .....	28
6.14 Immissionsschutz .....	28
6.15 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	34
6.16 Örtliche Bauvorschriften .....	35
<b>7. Abwägung und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>35</b>
7.1 Wahrung des Gebietscharakters und Belange des Nachbarschaftsschutzes .....	35
7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	36
7.3 Soziale und sonstige Infrastrukturangebote .....	38
7.4 Ortsbild .....	38
7.5 Belange der Ver- und Entsorgung .....	38
7.6 Belange der Entwässerung .....	38
7.7 Belange von Natur und Landschaft .....	39

---

7.8	Belange der Landwirtschaft .....	39
7.9	Belange der Erschließung und des Verkehrs .....	40
7.10	Belange des Immissionsschutzes .....	40
<b>8.</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten und Planverwirklichung.....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>44</b>

## 1. Planaufstellung und Zielsetzung

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungszentrum am Bahnhof" ist die Weiterentwicklung eines Bildungsstandortes mit mehreren, zum Teil bereits bestehenden Schulen und Bildungseinrichtungen im südlichen Teil des Stadtgebietes von Freilassing.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Planung der Stadt Freilassing ist hier erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Neuordnung und Erweiterung der bildungsbezogenen Sonderbebauung bauplanungsrechtlich zu sichern und Baurecht zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ein durch bestehende Sonderbauten geprägtes Baugebiet, welches in wesentlichen Teilen dem bisher ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, im Westen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Aufgrund der lagebedingten Dimensionierung der voraussichtlichen Baukörper, der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich sowie der Größenausdehnung und Höhe der Kubaturen lässt sich die angestrebte Bebauung nur schwer im Rahmen des bestehenden Baurechts realisieren.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ verfolgt die Stadt Freilassing das Ziel den Bildungsstandort mit dem Neubau einer Berufsschule zu stärken und zu erweitern. Dem untergeordnet wird die stadträumliche Neustrukturierung der zentral gelegenen Fläche und ihrer unmittelbaren Umgebung verfolgt. Als zulässige Nutzungen kommen ausschließlich Schulen bzw. Bildungseinrichtungen sowie Anlagen mit unmittelbarem Bezug zu jenen in Betracht. Die Planung dient demnach zur Verwirklichung von mindestens zwei eigenständigen Schulen.

Folgende Teilziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ angestrebt:

- Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes durch Neubau sowie Nutzungserweiterung der bestehenden Flächen der Berufsschule
- Erhöhung der Flächeneffizienz durch Hinzunahme und Überplanung von in Teilen mindergenutzten Flächen
- Konzentration von Bildungseinrichtungen und Schaffung von Synergieeffekten durch die räumliche Verbindung von Berufsschule und bestehender Realschule

- Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes
- Sicherung des Angebotes an Sportstätten an der Realschule und synergetische Nutzung durch andere Freizeitflächen im Quartier
- Schaffung eines stadtbildprägenden Schulgebäudeensembles durch eine städtebaulich und freiraumarchitektonisch hochwertige Gestaltung
- Neuordnung des südlichen Stadtteilgebietes sowie Schaffung von Anschlusspunkten für neue Siedlungserweiterungen

Unter Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz des Flächen-sparens wird die Bebauung im Bestandgebiets überplant und mit Blick auf spezifische Anfor-derungen der Architektur neu geordnet. Zudem werden bisher unversiegelte Flächen im Au-ßenbereich im Westen des Plangebietes zur Arrondierung in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan werden die notwendigen Baugebietflächen, Freiflächen sowie Straßenver-kehrsflächen bauplanungsrechtlich geschaffen, die nicht nur zur Entwicklung des Bildungs-zentrums dienen, sondern untergeordnet auch der Neustrukturierung des südwestlichen Stadt-teils dienen.

## 2. Verfahren

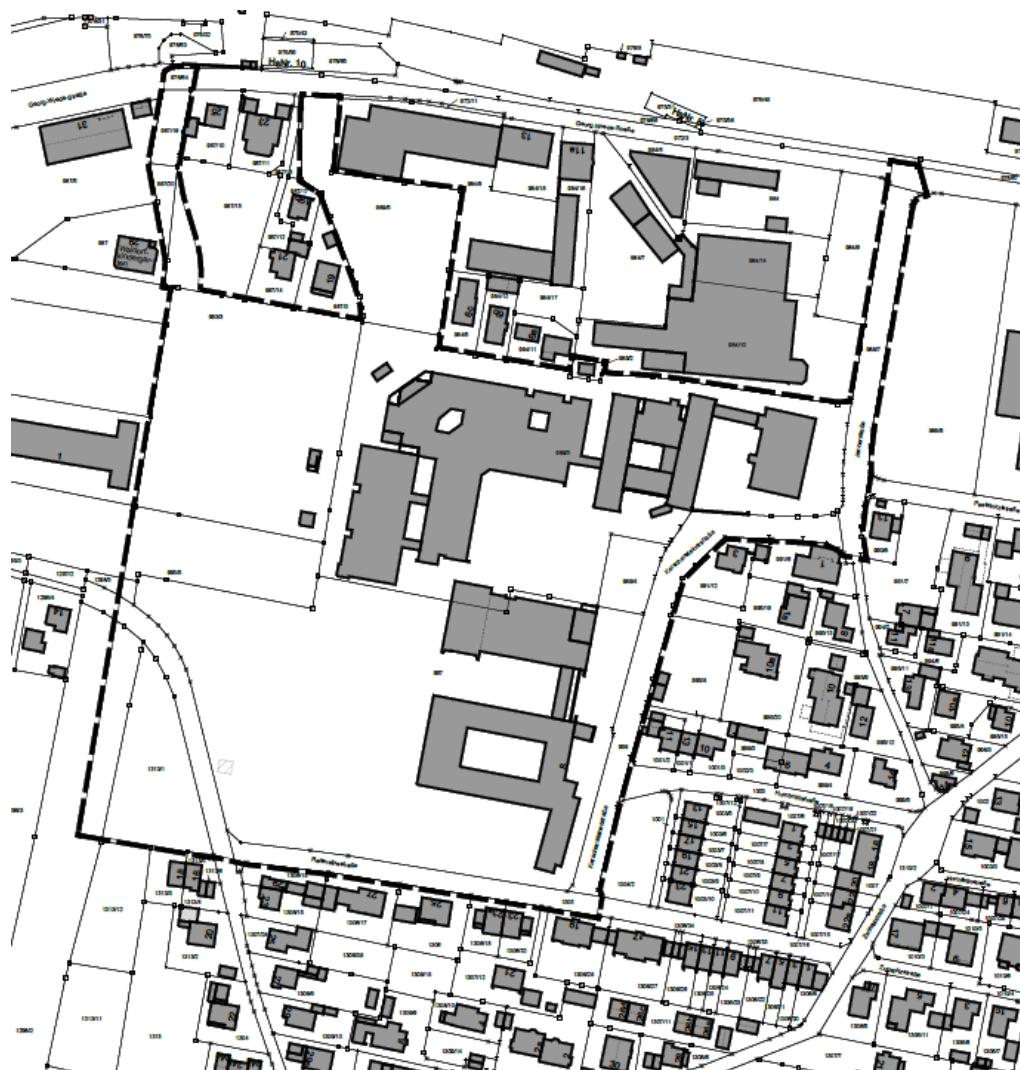
Die Planaufstellung zum Bebauungsplanverfahren „Bildungszentrum am Bahnhof“ erfolgte am 03.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich bei Planaufstellung umfasste im Wesentlichen den Bereich südlich des Bahnhofes mit seinen gemischt genutzten und gewerb-lichen Bauflächen sowie das Grundstück des Landeskreises mit den bestehenden Bildungs-einrichtungen und nahm eine Fläche von ca. 12,25 ha ein. Zur Eruierung möglicher Bebau-ungsszenarien wurden 2 städtebauliche Konzeptvorschläge mit dem ursprünglichen räumli-chen Umgriff des Plangebietes erarbeitet.

Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde daraufhin im Rahmen einer informellen Beteiligung im Zeitraum vom 05. 10. 2022 bis zum 07.11.2022 die Möglichkeit zur Stellungnahme geben.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen wurde der Geltungsbereich zwi-schenzeitlich am 25.07.2023 angepasst. Das Plangebiet umfasst seither im Wesentlichen nur noch die Standorte der Berufsschule und der Realschule sowie die erschließenden Straßen-verkehrsflächen. Anlässlich des Bedarfs an neuen Schulgebäuden zur beruflichen Bildung wurden von dem Grundstückeigentümer ein städtebauliches Konzept zur Realisierung einer

neuen Berufsschule in Auftrag gegeben, welches Gegenstand der Bebauungsplanung ist. Aufgrund weiterer räumlicher Konkretisierung umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 im Wesentlichen die Flächen, welche bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind und nimmt damit eine Fläche von ca. 6,86 ha ein. Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde daraufhin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 20.08.2024 bis zum 23.09.2024 die Möglichkeit zur Stellungnahme geben. Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan in der Stadtratssitzung am 22.07.2025 gebilligt. Im Rahmen der formellen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB konnten sich die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum vom 06.08.2025 bis zum 08.09.2025 erneut zu Planung äußern.

Abbildung 1: Geltungsbereich

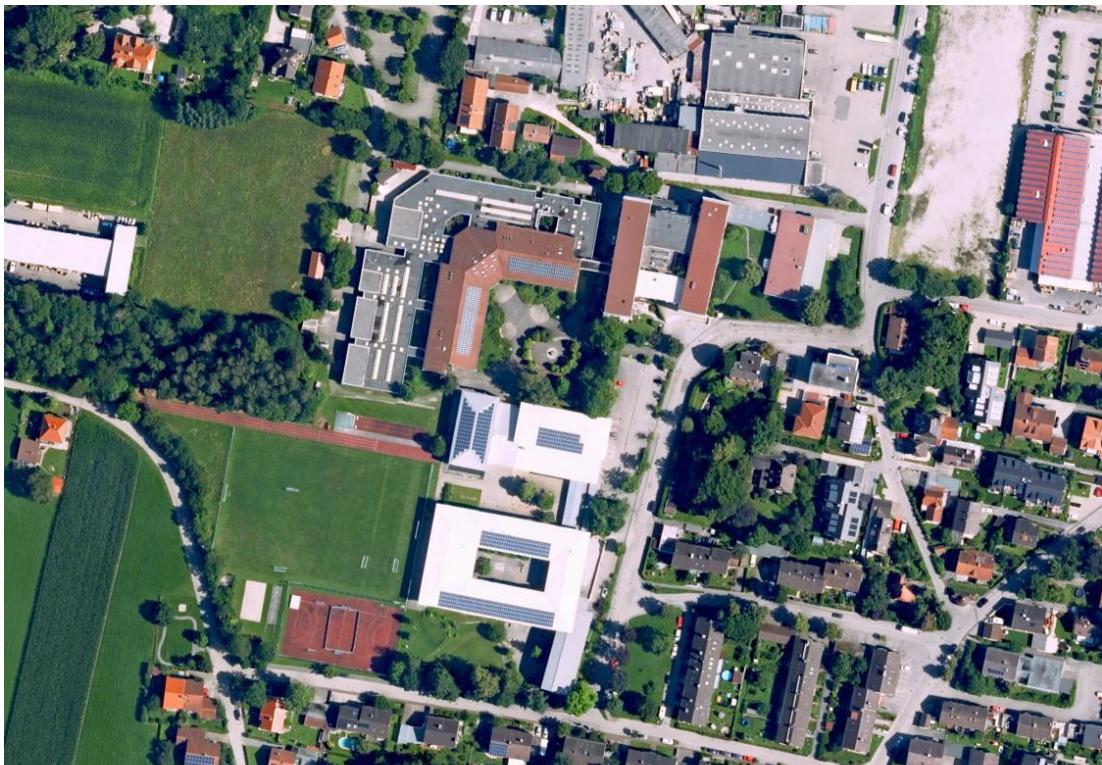


Quelle: Stadt Freilassing 2024, ohne Maßstab

### 3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage im Südwesten der Stadt Freilassing. Die Stadt Freilassing liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Grenzregion zum Nachbarland Österreich im Osten Bayerns. Das Plangebiet ist über die umlaufenden Sammel- und Erschließungsstraßen Kerschensteinerstraße, Jennerstraße im Osten, der Reiteralpestraße im Süden sowie der Georg-Wrede-Straße im Norden erschlossen. Das Areal beherbergt aktuell eine von großen und ungegliederten Kubaturen geprägte Sonderbebauung, die als Berufsschule dient. Das Gebäudeensemble der Berufsschule genügt aktuell nicht mehr den Anforderungen einer modernen Bildungseinrichtung. Auf dem südlichen Teilbereich befindet sich eine Realschule mit deutlich jüngerer Bausubstanz. Im Zentrum des bebauten Grundstücks befindet sich ein kleiner Platz, welcher den Eingangsbereich des Hauptgebäudes markiert und nahezu von allen Seiten von der Bebauung umrahmt wird. Im westlichen Teilbereich liegen Sportplatzflächen inklusive Tennisplatz, Laufbahn sowie Fußballplatz. Im Norden grenzt das Areal an Gewerbe- und Mischbauflächen, im Süden und Osten an Wohnbauflächen. Im Westen verliert sich die städtebaulich gegliederte Struktur und geht in den von großen Freizeitflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägten Landschaftsraum über. Die Staufenstraße besitzt aktuell keine erschließende Funktion, sondern grenzt lediglich die Sportplatzflächen im Westen zur freien Landschaft ab. Im Nordwesten überlagert das Plangebiet eine derzeit unversiegelte Wiesenfläche sowie eine kürzlich gerodete Fläche (Stand Frühjahr 2024).

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Landesamt für Digitalisierung 2021, ohne Maßstab

## 4. Einführung in die Gesamtplanung

### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In Bayern steuern das Landesentwicklungsprogramm in seiner aktuellen Fassung von 2020 sowie der Regionalplan für die Region Südostoberbayern in seiner aktuellen Gesamtfassung von 2002 als Ebenen der überörtlichen Gesamtplanung die Landesentwicklung und Raumordnung. Die bayerische Landesplanung trifft unter Ziel 8.3.1 sowie der dazugehörigen Begründung folgende für die Bauleitplanung und den Planstandort wesentliche Aussagen.

„(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilläufen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“ (LEP Bayern 2020)

„Zu 8.3.1 (B) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen tragen in besonderer Weise zur Chancengerechtigkeit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen

*in allen Teilläumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen. Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilläumen Rechnung zu tragen.“ (LEP Bayern 2020)*

Gemäß den Aussagen der Landesplanung ist der vorliegende Bebauungsplan nicht nur mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, sondern trägt mit der Ermöglichung eines modernen Bildungscampus mehr noch zur Chancengleichheit sowie zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen bei.

Im regionalen Raumordnungsgefüge nimmt die Stadt Freilassing zusammen mit der Stadt Bad Reichenhall die überörtlichen Funktionen eines Oberzentrums für den Planungsraum Südostoberbayern ein. Freilassing bildet mit Bad Reichenhall zudem einen Verdichtungsraum in einer überwiegend ländlich geprägten Region. Mit Blick auf die Bildungsinfrastruktur trifft die Regionalplanung der Region 18 für den Planstandort folgende konkretisierende Aussagen.

*„2. Z Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Grenzüberschreitende Angebote sollen einbezogen werden. Die Einzugsbereiche von Einrichtungen sollen sich an den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte orientieren, soweit nicht der österreichisch-bayerische Grenzraum berührt ist. Kleinräumig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nahe zu Sportstätten gelegen sein.“ (RP 2002)*

*„Zu 2. (B) Durch eine Abnahme der Bevölkerung besteht die Gefahr, dass sich die Nachfrage nach Dienstleistungen der Bildung, der Kultur und des Sozialen verringern wird. Die Reduzierung dieser Infrastruktureinrichtungen ist deshalb zu befürchten. Damit verbunden wäre jedoch eine Verschlechterung der Standortqualitäten der jeweiligen Teilläume der Region, was in einem nächsten Schritt eine Abwanderung der Bevölkerung in attraktivere Räume zur Folge haben könnte. Es ist deshalb notwendig, die für einen attraktiven Raum erforderlichen Einrichtungen weiterhin den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend vorzuhalten, so dass gleichwertige Lebensbedingungen auch in weniger bevölkerungsreichen Räumen erhalten werden.“ (RP 2002)*

*„3.1.5 Z Realschulen sollen verstärkt ausgebaut werden.“ (RP 2002)*

*„Zu 3.1.5 (B) Die Errichtung von Realschulen ist gerade im ländlichen Raum ein wichtiges Anliegen, um das vorhandene Bildungspotenzial stärker fördern zu können und um der neuen fachlichen Entwicklung Rechnung zu tragen, die praxisorientierter ausgerichtet ist.“ (RP 2002)*

*„3.1.6 G Das Netz der Berufsschulen, der betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildungsmöglichkeiten soll erhalten bleiben. Dabei sollen die Berufsschulen zu fachlich gegliederten Kompetenzzentren weiterentwickelt werden. Schwerpunkte sollen vor allem in der Informations- und Kommunikationstechnologie, Chemie und Gestaltung angestrebt werden. Als Standorte für Fachklassen mit überregionalem Einzugsbereich bieten sich insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, der Städtebund Inn-Salzach, der Raum Traunstein/Traunreut/Trostberg und das Umland von Salzburg an.“ (RP 2002)*

*„Um die hohe Qualität der beruflichen Ausbildung zu sichern, ist es erforderlich, die Berufsschulen bedarfsgerecht weiter zu entwickeln, so dass das vielfältige schulische Angebot in der Region in regionalen Zentren mit einem bestimmten Profil gebündelt werden. Aufgrund der Voraussetzungen kommt für die Informations- und Kommunikationstechnologie insbesondere das Oberzentrum Rosenheim mit der Fachhochschule und der Konzentration von Betrieben der Informations- und Kommunikationstechnologie oder Freilassing im Umland der Stadt Salzburg mit ihren vielfältigen Einrichtungen in Wissenschaft und Wirtschaft. Entsprechendes gilt im Bereich Chemie für den Städtebund Inn-Salzach oder die Elektronik im Raum Traunstein/Traunreut/Trostberg. Die hohe Nachfrage und das fehlende Angebot begründen die Forderung nach einer Fachschule für Gestaltung in Traunstein.“ (RP 2002)*

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung von berufsbildenden und allgemeinbildenden Schulen, wodurch Freilassing als insbesondere für Wissenschaft und Wirtschaft vorgesehener Bildungsstandort gestärkt wird. Gemäß den Aussagen der Regionalplanung steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1976 stellt in dem Planbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf dar, welche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB der Ausstattung des Gemeindegebiets mit baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen dient. In seiner räumlichen Ausdehnung umfasst die Darstellung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bereits bebaute Flächen der bestehenden

Schulgebäude als auch bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich. Im südwestlichen Bereich weist die Gemeinbedarfsfläche keine Zweckbestimmung auf. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden von Flächen für den örtlichen Verkehr, wie der Kerschensteinerstraße sowie der Reiteralpestraße, umrahmt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot im Kontext der Bauleitplanung ist jedoch nicht mit dem bloßen Vollzug oder dem Anpassen der Festsetzungen des Bebauungsplans an die Inhalte des Flächennutzungsplans gleichzusetzen, sondern meint vielmehr das planerisch-konzeptionelle Ableiten bzw. Konkretisieren der Inhalte auf der nachgeordneten Ebene (BeckOK BauGB/Petz BauGB § 8 Rn. 24).

Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Freilassing 1976, ohne Maßstab

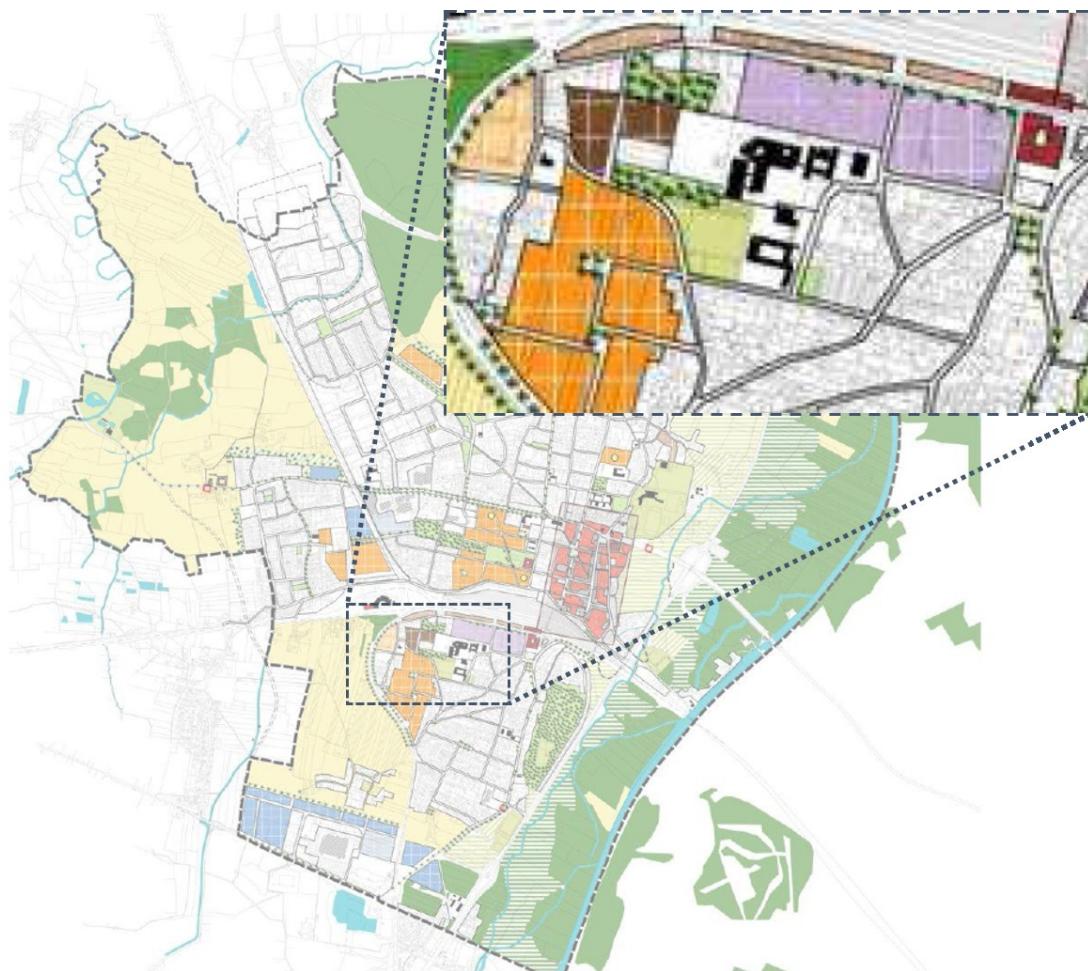
Der Bebauungsplan enthält zeichnerische Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine öffentliche Grünfläche sowie eine als Grünfläche deklarierte Sportplatzflächen, welche in ihrem räumlichen Umgriff sowie ihrer Zweckbestimmungen nicht wesentlich von den Inhalten des Flächennutzungsplans abweichen. Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bilden einerseits die tatsächlichen und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des örtlichen Verkehrs ab und tragen andererseits mit der Entwicklung neuer Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes bei. Die Festsetzung zur Staufenstraße gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung im FNP ab. Diese Abweichung ergibt sich aus der geänderten Routenführung der Straße, die nun weiter

südlich läuft. Da es hier nicht zu einer Streichung der Straße, sondern lediglich zu einer Verlagerung der örtlichen Verkehrsfläche kommt, ist die Abweichung noch planerisch begründbar und vertretbar. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Aufenthalt“ im Südwesten sieht die Etablierung eines begrünten Quartierplatzes vor, welcher für Bewohner des Stadtteils als Treffpunkt dienen soll. Durch den Quartiersplatz soll, neben der Freiraumversorgung und dem Spieltrieb von Kindern, insbesondere die Gemeinschaft und der Zusammenhalt gefördert werden, wobei mit der Lage an dem Schulgelände auch eine städtebaulich-freiraumplanerische Integration geleistet wird. Die Grünfläche dient damit den Interessen des Gemeinwesens und lässt sich daher trotz zeichnerischer Darstellung aus der Gemeinbedarfsfläche, welche hier keine Zweckbestimmung vorgibt, entwickeln. Die Festsetzungen zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind mit Blick auf ihren räumlichen und inhaltlichen Bezug zur Zweckbestimmung des Baugebietes vereinbar bzw. sind diese Flächen artverwandt mit der Gemeinbedarfsfläche. Zudem bildet die Lage der Sportplatzfläche im Wesentlichen den Bestand ab. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hält somit das Entwicklungsangebot ein.

#### 4.3 kommunale Planungskonzepte

Die Stadt Freilassing hat im Rahmen des im Jahr 2012 vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) auf kommunaler Ebene Planungsgrundsätze für die Stadtentwicklung in den Bereichen Städtebau, Wirtschaftsentwicklung, Verkehr, Energie und Klimaschutz, Landschaft und Ökologie definiert. Dieses Konzept ist Ausdruck des kommunalen Planungswillens und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das ISEK, welches unter der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freilassing erarbeitet und 2016 ergänzt wurde, dient als Grundlage für das Leitbild der Stadt Freilassing. Dabei positioniert sich Freilassing als bedeutsame Grenzstadt zu Österreich und Nebenzentrum in der Kernregion Salzburg, insbesondere für die Bereiche Verwaltung und Bildung. Die Stadt Freilassing betreibt auf dieser Grundlage eine Standortentwicklung, die aktiv, schrittweise und ausgewogen zur Wohn- und Gewerbegebächenentwicklung beiträgt, aber auch Landschaftsräume berücksichtigt und dabei in besonderer Weise auf Qualität wie Nachhaltigkeit setzt, um eine lebenswerte Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung zu gewährleisten.

Abbildung 4: Ausschnitt ISEK



Quelle: veränderte Darstellung der Stadt Freilassing 2012, ohne Maßstab

So verfolgt die Stadt Freilassing auf planerischer Grundlage des ISEKs die Stärkung des Bildungsstandortes im Bereich südlich der Bahnhofsstraße und der Georg-Wrede-Straße. Das ISEK sieht in diesem Bereich eine Fläche für Bildungseinrichtungen vor und weist diese Fläche für Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter können unter anderem eine Berufsschule, die eine oberzentrale Funktion für den gesamten Landkreis übernimmt, und weitergehende Bildungseinrichtungen subsumiert werden. Das ISEK dokumentiert insbesondere die Lagegunst der potentiellen Flächen zur Nutzung für Bildungseinrichtungen als Vorteil. Der Bereich südlich des Bahnhofes sollte demnach städtebaulich neugeordnet und als räumlicher Nutzungsschwerpunkt mit dem Fokus auf Bildung entwickelt werden.

Im Rahmen des Fachbeitrages Wirtschaft wird zudem die Bedeutung von Freilassing als technikorientierter Bildungsstandort mit den Schularten Berufsfachschule, Berufsaufbauschule, Fachoberschule mit technischer Ausrichtung, Fachschule, Berufsakademie sowie allgemeine Einrichtungen zur Weiterbildung ausdrücklich erwähnt. Die Sicherung des Bildungsstandortes, auch mit breiter fachlicher Ausrichtung trägt mittelbar zur wirtschaftlichen Entwicklung der

Stadt sowie ihres räumlichen Umfeldes bei.

Im Beitrag zu Landschaft und Ökologie ist im westlichen Bereich des Plangebietes ein Grüngzug mit Verbindungsachse sowie die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Des Weiteren soll die bestehende Sportplatzfläche gesichert werden, die zugleich im Westen an Potentialbereiche für neue Freizeitflächen angrenzt. Bei einer hochwertigen Freiraumgestaltung des Bildungszentrums bestehen räumliche Synergien mit den vorhandenen Sportplatzflächen und Potentialflächen im Westen des Plangebietes.

Die Planzeichnung zum integrierten Konzept sieht im südlichen Bereich der Stadt Freilassing die Umwandlung der bisher gewerblich und gemischt genutzten Bestandsfläche zwischen Bahnhof und Berufsschule sowie Potentiale für Wohnbauflächen im Westen vor. Aus freiraumplanerischer Sicht ist insbesondere die Entwicklung des Ortsrandes aber auch die Sicherung der Sportplatzflächen in diesem Bereich wesentlich. Der vorliegende Bebauungsplan weicht insofern von diesen Grundsätzen ab, als er keine Aussagen mehr zur Entwicklung des Bereiches zwischen Berufsschule und Bahnhof trifft sowie randlagige Grünstrukturen überplant. Die im Plankonzept zu sichernden Gehölzstrukturen wurden bereits gerodet, der Bebauungsplan selbst hatte diese Maßnahmen nicht vorbereitet. In seinen Grundzügen stimmt der Bebauungsplan mit den Zielen des ISEKs überein und schafft für den Teilbereich im Wesentlichen die baurechtliche Sicherheit für die formulierten Maßnahmen aus dem Bereich Bildung. Negative Auswirkungen auf andere vorgesehene Nutzungen wie das Wohnen, Gewerbe oder die KiGa im Bestandsgebiet aber auch auf zukünftige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht zu erwarten.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Landkreis als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Entwürfe zur Architektur sowie zu den Freianlagen als Teil eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist Teil der Begründung dieses Bebauungsplans und dienen bei der städtebaulichen Bewertung zur Überbauung des Plangebietes sowie der Freiraumnutzung als Orientierungsrahmen. Der Bildungsstandort soll auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes als moderner Bildungscampus mit zeitgemäßen Lehr- und Ausbildungsräumlichkeiten sowie einer hochwertigen Freiraumgestaltung entwickelt werden. Das Bildungszentrum dient vornehmlich der Ermöglichung von berufsbezogenen Bildungseinrichtungen, die Bestandsnutzung Realschule soll zudem mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Der Lageplan sieht die bauliche Neuordnung im nördlichen Teil des Plangebietes mit einer baulichen Konzentration im Nordwesten des Schulgrundstücks vor. Der südliche Teil des Entwurfes bildet unkommentiert den Bestand mit Sportplatzanlagen

und Realschule ab. Die Architektur folgt mit ihren kubistischen Großstrukturen modernen architektonischen Anforderungen, wie einer effizienten Erschließung, großzügiger Raumaufteilung sowie der Berücksichtigung energetischer Belange. Trotz der hohen Baumasse ermöglicht die Öffnung des Ensembles nach Süden hin, unterstützt durch die Atrien, eine ausreichende Belichtung und tragen durch die passive Nutzung von solarer Strahlung zur Energieeffizienz bei.

Abbildung 5: Lageplan städtebauliches Konzept



Quelle: Nickl & Partner 2023, ohne Maßstab

Die angestrebten Höhen der Gebäude sowie Dachformen sind mit Blick auf die nähere Umgebung und vorhandene Sonderbebauung mit dem Ortsbild vereinbar und städtebaulich vertretbar. Im Zentrum der umrahmenden Bebauung soll eine überwiegend begründete Mitte, eingefasst in hochwertig gestaltete Pflasterflächen, entstehen. Sie bildet den städtebaulichen, freiraum- und sozialräumlichen Mittelpunkt des Bildungszentrums mit ausgehenden Wegeverbindungen ins umliegende Quartier. Im Westen grenzt die Staufenstraße die Stadtrandlage zur offenen Landschaft ab. Die teilweise hohe Versiegelung durch Gebäude sowie Freianlagen

wird durch gliedernde Grünelemente unterbrochen. Baumpflanzungen tragen lokal zur Verschattung sowie Verdunstungskühlung bei. Der von Bebauung freizuhaltende, zentralgelegene Campus mit seinen Querverbindungen sowie die Sportplatzfläche im Süden ermöglichen nach wie vor kleinräumliche Luftaustauschbewegungen, die in der Zusammensetzung zu einem tolerablen Mikroklima beitragen.

## 6. Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen sind nicht Bestandteil des Baugebietskatalogs der BauNVO und unterliegen nicht deren Zulassungssystematik. Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs. Zu diesen gehören allgemein städtebauliche Infrastrukturen wie Schulen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen (vgl. BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 16). Die festgesetzte Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen zur allgemeinen und beruflichen Bildung und Weiterbildung. Mit der Festsetzung eines „Bildungszentrums“ als übergeordneter Zweck wird ein Rahmen für die Zulässigkeit von mehreren Gruppen oder Unterarten der Nutzung Schule bezweckt, die räumlich konzentriert werden. Aufgrund des Gebotes zur hinreichenden Bestimmtheit und zur notwendigen Konkretisierung wird der Umfang an zulässigen Nutzungen auf allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen beschränkt (vgl. Jarass/Kment BauGB § 9 Rn. 52 und BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 17). Zugleich wird mit der Aufführung unterschiedlicher Schularten als Variationen der zulässigen Nutzung Schule ein städtebaulich vertretbares Maß an Flexibilität gewahrt. Die nicht abschließende Auflistung von Raumbedarfen und untergeordneten Nutzungen, wie der Gastronomie, stehen in einem inhaltlich-sachlichen Zusammenhang zur Schulnutzung und dienen, auch mit Blick auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, der weiteren Konkretisierung bzw. Klarstellung.

Die räumliche Ausdehnung des Plangebietes sowie die Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ begründet zudem noch nicht die Notwendigkeit zur Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO (vgl. Jarass/Kment/Kment BauGB § 9 Rn. 53). Einerseits lässt sich mit der Schulnutzung regelmäßig ein Zweck des Gemeinbedarfs ableiten und andererseits lässt das Plangebiet aufgrund der nicht geringfügigen Raumbedarfe von Schulgebäuden und deren assoziierten Freiflächenbedarfen nur eine begrenzte Anzahl an Vorhaben zu. Die beiliegenden Entwürfe sowie der Blick auf die Bestands situation verdeutlichen in diesem Zusammenhang, dass

sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kaum mehr als zwei eigenständige Schulen errichten lassen.

Hausmeisterwohnungen sind mit Blick auf die übergeordnete Zweckbestimmung und zulässige Nutzung „Schule“ nur räumlich untergeordnet und in Ausnahmefällen zulässig. Die räumliche Limitierung und Zulassungsbeschränkung wirkt der Etablierung von Wohnungen oder wohnähnlichen Nutzungen entgegen. Zur Vermeidung lärmbezogenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des BT 2 wird die Zulässigkeit von Hausmeisterwohnungen zudem räumlich eingeschränkt. Insgesamt wird hierdurch sichergestellt, dass die Gebietsart gewahrt bleibt und keine störende Wirkung auf die Umgebung ausgelöst wird.

Aufgrund der straßenwidmungsrechtlichen Situation wird die Verlängerung der Georg-Wrede-Straße zur Berufsschule nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, sondern der Gemeinbedarfsfläche zugewiesen. Die bestehende Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes dient vorrangig der Erschließung der Berufsschule sowie untergeordnet den weiteren Grundstücksanliegern. Eingeschränkt durch eingetragene Dienstbarkeiten, wird privaten Grundstücksanliegern, dem Schulpersonal, den Schülerinnen und Schülern, den Besuchern der Schule, den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen der Zugang und die Durchquerung der Straße ermöglicht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Höhe von baulichen Anlagen und zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Da für Flächen des Gemeinbedarfs aufgrund der Spezifik des jeweiligen Verfahrens keine allgemeingültigen städtebaulich nachvollziehbaren Orientierungswerte existieren, wurde der zulässige Bebauungs- und Versiegelungsgrad aus dem vorliegenden Bebauungskonzept abgeleitet. Auf Basis der elaborierten Flächenbedarfe wird der Anteil der bebaubaren und zur Versiegelung überlassenen Teile des Baugrundstücks mit der Festsetzung einer GRZ von 0,55 angegeben. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unterliegt die Gemeinbedarfsfläche der Regelungssystematik der Baunutzungsverordnung, wodurch unter anderem die Bebauung und Versiegelung von Haupt- und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück reglementiert wird. Demnach darf das Baugrundstück durch die Grundflächen der Gebäude maximal bis zu 55 % bebaut werden. Aus Sicht der Stadt Freilassing ist die Übernahme der Regelungssystematik in diesem Zusammenhang planerisch geboten und gegenüber alternativen Steuerungsinstrumenten, wie dem Festsetzen von Grundflächen, vorzuziehen. Zur Klarstellung wird auf den Regelungsmechanismus des § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen. Die zulässige, bereits überwiegende Versiegelung des Baugrundstücks

durch Hauptanlagen ist mit Blick auf die notwendigen Flächenbedarfe, wie sie aus dem städtebaulichen Konzept hervorgehen, städtebaulich vertretbar. Der angestrebte Neubau der Berufsschule steht durch die Sicherung des Bildungsstandortes im öffentlichen Interesse und überwiegt, auch mit Blick auf den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Berufsschule und dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung, die Belange des Boden- und Flächenschutzes.

Dem hohen Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche, welcher unweigerlich mit negativen Auswirkungen für die natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes und des Mikroklimas einhergeht, können anderseits die festgesetzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Freizeit und Aufenthalt“ entgegengehalten werden. Aufgrund des charakteristisch niedrigen Versiegelungsgrad der Flächen kann diesen eine ausgleichende Wirkung für das gesamte Plangebiet zugesprochen werden. Der Versiegelungsgrad, welcher durch die Haupt- und Nebenanlagen ausgelöst wird, ist in der Abwägung und mit der Festsetzung ausgleichender Maßnahmen daher insgesamt städtebaulich vertretbar und gerechtfertigt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die vorgesehene Bebauung, trotz ihrer umgebungsuntypischen Kubaturen in die nähere Umgebung einfügt. Aufgrund des Charakters der Sonderbebauung, bestehend aus Unterrichtsräumen und Werkstätten, ist einerseits die Höhe baulicher Anlagen als absolutes Maß sowie anderseits die Anzahl der Vollgeschosse als vertikal gliederndes Element vorgesehen. Die Festsetzung der Höhen für bauliche Anlagen respektiert die Flächenbedarfe für moderne Schulgebäude und ermöglichen, unter Würdigung der Umgebungsbebauung, insbesondere der bestehenden Berufsschule mit maximal 16 m, der Realschule mit maximal 12 m und der Mischbebauung im Norden mit teilweise Gebäudehöhe von bis zu 20 m, eine gebietsverträgliche Höhenentwicklung. Die Ausschöpfung der vorgesehenen Höhen ermöglicht, in Verbindung mit der Grundflächenzahl, eine effiziente Flächenausnutzung und tragen damit dem städtebaulichen Gebot der Innentwicklung Rechnung. Die Festsetzung von drei Vollgeschosse für alle Baugebietsteile geht nicht über die real gegebenen Vollgeschosse der bestehenden Berufsschule hinaus und übersteigen die ein bis zweigeschossige Wohnbebauung im Osten des Plangebietes damit nur geringfügig. Die Anzahl der Vollgeschosse sichert darüber hinaus eine ortsbildverträgliche und, mit Blick auf die bestehende Realschule, umgebungstypische Ausgestaltung der Baukörper.

Die Angabe des unteren Bezugspunktes „Oberkante Fertigfußboden“ (OK FFB), angegebenen in NHN, dient der Bestimmung der Gebäudehöhe und berücksichtigt die ermittelten Planhöhen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Aufgrund der Bestandssituation wird im Bereich der

Realschule auf die bestehende OK FFB verwiesen, die mit Blick auf die Erweiterungsmöglichkeiten hinreichend bestimmt ist. Bei der Ausgestaltung der Dachform wird als oberer Bezugs punkt auf die Oberkante der Attika als höchster Abschluss der Außenwand bei einem Gebäude mit Flachdach bzw. alternativ auf den Dachfirst bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen verwiesen. Bei Gebäudehöhen zwischen 14 m und 15 m und 3 Vollgeschossen kann trotz bestehender Spielräume die Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft erwartet werden, welche sich in die Umgebung einfügt.

Zur Realisierung notwendiger technischer oder sonstiger Dachaufbauten wird ergänzend ein Toleranzbereich von 2,5 m, bzw. 4 m speziell für lufttechnische Anlagen, zuzüglich der absoluten Gebäudehöhe festgesetzt. Aufgrund des untergeordneten Charakters solcher Anlagen ist die Überschreitung noch städtebaulich vertretbar. Die Höhenfestsetzungen sind mit Blick auf die bestehende Bebauung sowie dem Planungszweck städtebaulich vertretbar und die Belange des Ortsbildes bleiben gewahrt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Längenausdehnung der Gebäudekubaturen erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit mehr als 50 m einer Seitenlänge von Gebäuden. Zur notwendigen, räumlichen Bestimmung der abweichenden Bauweise wird auf die Lage der vermaßten Baufenster verwiesen. Die seitlichen Abstände zur Nachbargrundstücksgrenze werden mit der Bemaßung der Baufenster in der Planzeichnung hinreichend bestimmt. Zur Sicherung der absehbaren Flächenbedarfe wurde eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster getroffen. Mit diesen Festsetzungen können die vorgesehenen Baukörper aus dem städtebaulichen Konzept hinsichtlich ihrer Lage und Ausformung, respektive vor- und zurücktretender Gebäudeteile sowie Atrien, realisiert werden. Städtebaulich gebotene und bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten, wie aus der Bemaßung der Planzeichnung hervorgeht. Abweichungen vom Abstandsflächenrecht werden unter der Festsetzung 5. entsprechend festgesetzt. Durch die Anordnung der Baukörper in Verbindung mit den Höhen der Anlagen wird eine übermäßige und unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke, wie aus der beiliegenden Verschattungsanalyse zu diesem Bebauungsplan hervorgeht, vermieden. Die zu allen Grundstücksgrenzen abschließende Anordnung der Baukörper gewährleistet nicht nur eine zweckdienliche Nutzung des Schulbetriebs, sondern fördert durch Ausbildung eines begrünten Innenhofes den angestrebten Campuscharakter gemäß städtebaulichem Konzept. Zudem wirkt sich die umrahmende Bebauung mindernd auf voraussichtlich störende Auswirkungen durch den Schulbetrieb, insbesondere im Bereich der Campusfläche

in der Mitte des Plangebietes aus.

#### 6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes erfolgt die flächenscharfe Steuerung des ruhenden Verkehrs durch die zeichnerische Festsetzung von Stellplatzanlagen. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing nachzuweisenden Stellplätze können demnach nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen mit Zweckbestimmung „St“ hergestellt werden. Zur räumlichen Steuerung der ersichtlich notwendigen Nebenanlagen werden Flächen mit der Zweckbestimmung für Lagerräume festgesetzt. Aufgrund der spezifischen Anforderungen des Gemeinbedarfsfläche wird auf eine weitreichendere Steuerung von sonstigen Nebenanlagen verzichtet, sodass diese, insbesondere solche die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bleiben. Mit der Zulassung von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein großer Gestaltungsspielraum bei der Anlage von u.a. Wegen, Platzflächen, Terrassen, Zugänge und Zufahrten gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

#### 6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zur Realisierung der städtebaulichen Konzeption werden abweichende Maße der Tiefe von, nach Landesrecht notwendigen Abstandsflächen, für bauliche Anlagen zugelassen. Die Festsetzung dient der Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte und damit der Flächeneffizienz sowie der Ausbildung eines urbaneren städtebaulichen Gefüges.

Das Abweichen von Abstandsflächen sichert bei einer Neubebauung im Bereich zwischen Bauteil 1 (BT 1) und der Fläche „Außenlager“

1. das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. einer effizienten Flächennutzung sowie
2. den funktionalen Nutzungsverbindungen, welcher in der Gebäudenutzung in BT 1 sowie der Nutzung Außenlager begründet ist.

Gemäß dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird der Bereich zwischen BT 1 und Außenlager nicht als sensibler Aufenthaltsort dargestellt, der einer angemessenen Belichtung und Belüftung bedarf. Das Außenlager steht aufgrund des Materialtransports sowie der stattfindenden Nutzung im Bereich des BT 1 in einem engen funktionalen Zusammenhang. Das Abweichen von den Abstandsflächen ist daher notwendig, um ein reibungsloses Entladen und Verladen von Materialien im Bereich des BT 1 zu ermöglichen.

Das Abweichen von Abstandsflächen sichert bei dem Heranrücken einer Neubebauung an

das Bestandsgebäude im Bereich zwischen Bauteil 3 (BT 3) und der Realschule

1. das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. einer effizienten Flächennutzung sowie

2. die städtebaulich begründete Ausbildung eines, den grünen Campus rahmenden, dichten Bebauungszusammenhangs.

Im Bereich zwischen BT 3 und Realschule bleibt bei Unterschreitung der rechnerisch einzuhaltenden Abstände ein städtebaulich gebotener Mindestabstand von 3 m zur Außenwand des jeweiligen Gebäudes gewahrt. Die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge ist gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung in diesem Bereich nach Maßgabe des städtebaulichen Konzeptes nicht gewährleistet werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere die Versorgung mit ausreichend Tageslicht, sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Notwendige Abstände zu Nachbargrundstücken werden nach wie vor eingehalten.

## 6.6 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche sichert die bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung der geplanten Erweiterung sowie Neubau der Berufsschule, der Realschule sowie dem Quartier inklusive möglicher Siedlungserweiterungen dienen. Insbesondere die öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße“ erfüllt gemäß ihrer Lage und Breite eine quartiersweite Erschließungsfunktion und soll den Anschluss an zukünftige Baugebiete ermöglichen. Die Qualifizierung als öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der Größe des Schulgrundstücks (Gemeinbedarfsfläche), der Bewältigung des bestehenden und zukünftigen Verkehrs sowie des öffentlichen Interesses im Allgemeinen städtebaulich geboten (vgl. Mitschang/Rheidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 58 und Bracher, in: Bracher/Rheidt/Schiller, Bauplanungsrecht 2022, S. 121).

## 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung und Ermöglichung von Anlagen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von elektrischem Strom sowie zur Versorgung des Plangebietes werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 6.8 Grünflächen

Die Festsetzung der Sportplatzflächen dient der Sicherung des Bestandes und gewährleistet mit der Erweiterung eine flexible Flächenaufteilung der Anlagen. Zur Klarstellung wurden die

Flächenanteile, die dem bestehenden Sportplatz zuzurechnen sind sowie zukünftige Flächenanteile, trotz ihres sachlichen und räumlichen Bezugs zur Schulnutzung, als eigenständige Grünfläche festgesetzt. Durch diese räumliche Konkretisierung wird gewährleistet, dass in diesem Bereich keine bauliche oder sonstige schulische Nutzung stattfindet, welche mit dem Unterricht von Schulsport oder der Nutzung als Sportstätte unvereinbar ist. Sämtliche Anlagen, die der Ausübung von Sport oder dem Unterrichten von Sport dienen, bleiben zulässig. Zur Sicherung einer Straßeneingrünung wird zudem eine öffentliche Grünfläche im Westen und Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Die Grünfläche dient auch der Durchgrünung des Plangebietes insgesamt. Zur Entwicklung einer überwiegend begrünten und für die Freizeitgestaltung und zum Aufenthalt dienenden Freifläche wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Aufenthalt“ festgesetzt. Zweck der Festsetzung ist die Herstellung eines überwiegenden begrünten Platzes zur Freizeitgestaltung und zum Aufenthalt der Quartiersbewohner. Zur Klarstellung der angestrebten Nutzungsintensität und Gestaltung der Freifläche wurde die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgezogen. Die Entwicklung dieses begrünten Quartiersplatzes steht im Zusammenhang mit der möglichen Erweiterung des Siedlungskörpers und soll die ausreichende Grün- und Freiraumversorgung der zukünftigen Bewohner gewährleisten. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung sowie des Charakters einer Grünfläche wird der bebauungs- und Versiegelungsgrad auf max. 10 % begrenzt. Die zulässigen baulichen Anlagen dienen der Ermöglichung einer hochwertig gestalteten, frei zugänglichen Grünfläche für Bewohner unterschiedlicher Altersgruppen.

## 6.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes sowie soll das Baugebiet im Einklang der einschlägigen Fachgesetze und Leitvorstellungen weitestgehend abflusslos geplant werden. Dazu werden Festsetzungen getroffen, wonach das anfallende Niederschlagswasser lokal zu versickern ist. Da die Vorzugsvariante einer offenen Versickerung in Form von breitflächigen Mulden aufgrund der Aussagen im Entwässerungskonzept schwer umzusetzen ist, werden im Rahmen der Festsetzung alternative Rückhaltungs- und Versickerungssysteme ermöglicht. Die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes, wonach die Entwässerung im Bereich der Neubauten über Rigol-Systeme angestrebt wird, sind Teil der Begründung dieses Bebauungsplans und entsprechend zu berücksichtigen. Für die Bestandsgebäude bleibt die Möglichkeit der Einleitung in die bestehende Kanalisation bestehen.

## 6.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem erarbeitet Artenschutzgutachten sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wurden im Rahmen des Umweltberichtes nachfolgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Maßnahmen sind Teil der Festsetzungen und werden mit dem Erfordernis des Artenschutzes wie folgt begründet:

V1 Unterlassen von Fäll- und Schnittarbeiten an Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September: Die Festsetzung zu den Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28 Februar) dient dem Schutz von Brutvögeln. Die Bauzeitbeschränkung dient auch dem Schutz von Fledermäusen, da sie in diesem Zeitraum normalerweise im Winterschlaf sind und die Besiedlung von Tagesquartieren ausgeschlossen werden kann.

V2 Ökologische Baubegleitung: Eine ökologische Baubegleitung wird durchgeführt, um bei Baumaßnahmen situationsbedingt zu agieren. Falls bei den Arbeiten vorher nicht erkannte artenschutzrechtliche Potenziale erkannt werden, können diese schnell bearbeitet und der unteren Naturschutzbehörde übermittelt werden. Zudem sorgt die ökologische Baubegleitung für das Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase.

V3 Schutz von Lebensstätten (Gehölzbestände) und Förderung der Entwicklung natürlicher Baumhöhlen: Zur Sicherung des Baumbestands ist als Teil des Lebensraums von Vögeln und Fledermäusen ist dieser soweit wie möglich zu erhalten. Vorrangig ist hierbei bei der Erhaltung von Bäumen jedoch auch auf mögliche Lebensräume, wie Höhlungen, zu achten.

V4 Schutz von Lebensstätten an Gebäuden: Zum Schutz von Brutvögeln, sind Abrissarbeiten an Gebäuden, sowie Fäll- und Schnittarbeiten an Gehölzen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen sind die Gebäude vor Abriss nochmals zu untersuchen.

V5 Absammeln/Umsiedeln der Reptilienindividuen: Zur Minimierung des Verletzungsrisikos der Reptilienindividuen, werden etwaige im Bereich des Baufeldes lebende Reptilien eingefangen und umgesiedelt. Es ist zu beachten, dass geschlechtsreife Männchen bereits ab Juli eine Ruhephase beginnen und dann nicht mehr abgefangen werden können. Insgesamt ist die Aktivität in besonders trockenen Sommern ab Ende Juni eingeschränkt. Die Umsiedlung kann erst beendet werden, wenn nach dieser Zeit an drei aufeinanderfolgenden, fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten, Kontrollgängen innerhalb von 14 Tagen keine Zauneidechsen oder Schlingnattern mehr gesichtet werden. Für die Absammlung haben sich gemäß guter Praxis die Zaun-Kübel-Methode sowie das Benutzen von künstlichen Verstecken / Reptilienbleche etabliert.

V6 Kontrolle und Verschluss von Höhlenbäume sowie Kontrolle auf Horste vor Beginn der

Rodung: Da es sich um eine Worst-Case Betrachtung handelt, muss davon ausgegangen werden, dass vorhandene Bäume eine Eignung als Winterquartiere für Fledermäuse aufweisen. Darum muss im Vorfeld der Baumfeldräumung, und Abholzung im September eine Kontrolle der Bäume auf Besetzung erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden. Es gilt das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG.

V7 Aufbau eines Kleintierzauns zur Vermeidung von Einwanderungen in den Baubereich: Die Einzäunung des Baufeldes erfolgt, um eine Rückwanderung von zuvor umgesetzten Tieren in den Eingriffsbereich zu verhindern. Aufgrund der Bauzeit muss der Reptilienfangzaun entsprechend robust sein. Um eine Untergrabung zu verhindern, sollten die Zäune 15 cm tief eingegraben sein.

V8 Neuschaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitate: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten sowie Jagdhabitaten von Fledermäusen sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern (heimische, standortgerechte Laubgehölze) im Plangebiet vorzunehmen. Dies stellt sicher, dass auch in Zukunft das Gebiete als Jagdhabitat und als Lebensraum von Vögeln genutzt werden kann. Mit der Entwicklung eines Magerrasens an den Randbereichen wird ein Lebensraum für Zauneidechsen und Insekten angestrebt, die wiederum als Nahrung für Vögel und Fledermäuse dienen.

V9 Künstliche Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse an den Neubauten: Als Ersatz für die ggf. entfallenden Unterkünfte von Fledermäusen sind entsprechend frostsichere Spaltenquartiere in die neuen Gebäude einzubauen oder Ganzjahreskästen an den Gebäuden anzubringen. Aufgrund spezifischer Anforderungen für gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Mauersegler) sind Höhlen in das jeweilige Gebäude zu integrieren, z.B. im Traufkasten oder alternativ als Koloniekästen an den Gebäuden unterm Dachvorsprung anzubringen. Die Maßnahme dient darüber hinaus auch der Entwicklung von neuen Lebensräumen und der Erhaltung der Artenvielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

V10 Schutz vor Störungen durch Licht: Aufgrund der Lichtempfindlichkeit dürfen Bäume und künstliche Niststätten nicht beleuchtet werden. Zum Schutz von Insekten ist die künstliche Beleuchtung zu vermeiden bzw. werden entsprechende Anforderungen die Beleuchtung gestellt. UV-, blaues und weißes LED-Licht locken die meisten Insekten an. Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen. Deswegen wird ein möglichst geringer Blauanteil im Licht festgesetzt.

V11 Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag, und damit von Verletzungen oder gar Tötungen von Vögeln, sind wo erforderlich Vogelschutzmaßnahmen an der Außenfassade zu treffen. Hierzu zählen insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 % an Glasfassaden.

CEF1 Herstellung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen und Schlingnatter: Aus naturschutzfachlichen Gründen hat die Umsiedelung der Arten auf einer Fläche in der Umgebung mit entsprechenden Anforderungen ausreichend Nahrung, Fortpflanzungsstätten, Verstecke und Winterquartiere) zu erfolgen. Damit soll vor allem der Zustand der lokalen Population erhalten werden. Mit dieser Fläche wird so die Möglichkeit gegeben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Zauneidechsen umzusiedeln ohne die Umsetzung des Bildungszentrums zu verhindern. Um die Reptilien auch nach der Umsiedelung zu schützen, hat eine Nachsorge bzw. Pflege sowie ein Erfolgsmonitoring auf der Ausgleichsfläche stattzufinden.

CEF2 Entwicklung von Fledermausquartieren im räumlichen Zusammenhang: Um die Eingriffe in den Lebensraum von Fledermäusen auszugleichen sind künstliche Quartiere im Verhältnis 1:3 im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Die Anbringung erfolgt mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume und Gebäude (möglichst noch früher), um die Tiere an die künstlichen Quartiere zu gewöhnen. Nach aktuellem Kenntnisstand finden Fledermäuse neue Quartiere nicht leicht und nehmen diese nur selten spontan an. Um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass die künstlichen Quartiere gefunden und angenommen werden, braucht es eine hohe Anzahl von künstlichen Quartieren.

CEF3 Anlage von künstlichen Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel: Für höhlenbrütende Vögel sind Nisthilfen im Verhältnis von 1:2 anzubringen, d.h. für jeden zu entfernenden Höhlenbaum werden zwei Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten installiert. Diese Maßnahme stellt ebenso sicher, das höhlenbewohnende Vogelarten nicht vergrämt werden, sondern dass sie weiterhin in Freilassing zu finden sind und dass ausreichend Nistmöglichkeiten vorhanden sind.

## 6.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidung und Minderungsmaßnahmen der zugelassenen Eingriffe wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und werden wie folgt begründet:

V13 Erhalt Gehölze: Zum Schutz von Lebensräumen sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sollen prägende Bäume erhalten werden.

V14 Schutz des Mutterbodens: Die Maßnahme sichert den qualitativ hochwertigen Mutterboden, welcher wieder im Plangebiet eingesetzt werden kann, etwa zum Anlegen von Grünflächen. Die Maßnahme trägt gemäß den einschlägigen Rechtsnormen damit dem allgemeinen Bodenschutz Rechnung.

M1 Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets: Zur Minderung der Eingriffe in die beste-

henden Biotoptstrukturen ist eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets mit Pflanzflächen, Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, wodurch auch potenzielle Nahrungshabitate und gegebenenfalls auch Bruthabitate für ubiquitäre Arten geschaffen werden können.

M2 Entwicklung Gehölzstruktur: Das Plangebiet ist in Anlehnung an bestehende Gehölzstreifen im Süden und Westen mit neuen Gehölzstrukturen, vorzugweise Baumreihen, zu begrünen. Damit wird auch die Einbindung in die Landschaft gesichert.

M3 Dachbegrünung: Durch die Dachbegrünung werden mit dem Anlegen von Gräsern und anderen Vegetationsformen weitere Lebensräume, gerade für Insekten, geschaffen. Die Dachbegrünung wirkt sich aufgrund der Kühlungseffekte zudem positiv auf das Mikroklima aus. In der Zusammenschau mit der Retentionsleistung und abgeminderten Abfluss, die insbesondere der Überflutungsvorsorge in Folge von Starkregen Rechnung trägt, stellt die Dachbegrünung eine wirkmächtige Maßnahme zur Klimaanpassung dar.

M4 Begrenzung des Versiegelungsgrades: Mit der Maßnahme soll die Flächenneuinanspruchnahme reduziert werden. Bisher versiegelte Bereiche die zukünftig keiner baulichen Nutzung oder sonstige Nutzungen zugeführt werden sollen, insbesondere im Bereich der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, sollen entsiegelt werden.

M5 Verwendung sickerfähiger Beläge: Bei einer Bodenversiegelung sollen, wenn möglich, wasserdurchlässige Beläge benutzt werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufrecht zu erhalten. Der Einsatz dieser Beläge soll die negativen Auswirkungen einer Bodenversiegelung auf den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt, reduzieren.

M8 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase: Die Anforderungen gemäß DIN 18 920 zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen dienen der Erhaltung der Flora und Fauna sowie insbesondere den Bodenfunktionen.

## **6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3**

Um den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu gewährleisten, wird auf externen Flächen, die der Stadt Freilassing zur Verfügung stehen, Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung eines Amphibienhabitats, artenreichen Feuchtwiesen sowie zur Aufforstungen festgesetzt. Es handelt sich dabei um drei separate Flächen auf den Flurstücken 1620, 1901/1 und 1906. Ziel dieser externen Ausgleichsmaßnahmen ist unter anderem Habitate für heimische Frosch- und Molcharten zu entwickeln. Geplante Stillgewässer ergänzen zudem das extensive Grünland um eine wertvolle Gewässerstruktur. Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereich und die externen Ausgleichsmaßnahmen wird dem Ausgleichsbedarf in

vollem Umfang Rechnung getragen. Für eine weitere Erläuterung der Zielbiotope und der Ausgleismaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 6.13 Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie

Zur Förderung erneuerbarer Energien sowie einer dezentralen Energieversorgung werden, unbeschadet fachrechtlicher Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie getroffen.

## 6.14 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BlmSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinien im Bahnhofsgebiet Freilassing (u.a. Strecke 5703, 5723, 5740 sowie diverser Bahnhofsgleise) sowie der Georg-Wrede-Straße, Bahnhofstraße, Jennerstraße etc.. Des Weiteren befinden sich u.a. westlich, nördlich und östlich gewerbliche Nutzungen. Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-286-G01-E02-01" vom 30.09.2025 entnommen werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

### Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm bzw. nach der DIN 4109 sind Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.. Schädliche Umwelteinwirkungen nach BlmSchG Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

#### Bewertung der Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der nördlich und westlich gelegenen Gewerbebetriebe, die für die Gemeinbedarfsflächen der Berufsschule BT1 bis BT3 festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 57 dB(A) in der Tagzeit und von 40 dB(A) in der Nachtzeit teilweise überschritten werden. Es wurden für alle Fassaden und Stockwerke an denen festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, entsprechende bauliche Maßnahmen (nicht offbare Fenster etc.) festgesetzt. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe nördlich und westlich des Plangebietes. Anmerkung: Durch den Ausschluss der ausnahmsweise Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung im Bereich des BT2 sind in diesem Bereich ausschließlich schulische Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen finden nur außerhalb der in der TA Lärm definierten Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (07:00 bis 20:00 Uhr) statt. Daher wird im Bereich des BT 2 kein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachtzeit am BT2 ist der Immissionsrichtwert der Tagzeit heranzuziehen. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

#### Gemengelage

Der Gemeinbedarfsfläche der Realschule wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. In den Bereichen der Berufsschule in den Gemeinbedarfsflächen BT1 bis BT3 sind derzeit und auch zukünftig gewerbliche Nutzungen (Werkstätten etc.) vorgesehen. Des Weiteren grenzen nördlich unmittelbar Gewerbenutzungen an. In einer solchen sog. Gemengelage, in der gewerbliche Nutzungen und mit einem höheren Schutzanspruch dienende Gebiete aneinandergrenzen, können für die mit einem höheren Schutzanspruch (Wohnen) dienenden Gebiet herangezogenen Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert angehoben werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen hierbei als Regel-Obergrenze nicht überschritten werden (siehe Nr. 6.7 TA Lärm). Den Immissionsorten in den Gemeinbedarfsflächen der Berufsschule (BT1, BT2 und BT3) wird vor diesem Hintergrund der Tages-Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) um 2 dB(A) auf 57 dB(A) erhöht. Im Nachtzeitraum gilt weiterhin ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A), der dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

#### Lärmimmissionen der geplanten Schulen

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Bundes-Immissionsschutzgesetz in § 22 Abs. 1a

festlegt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. In Art. 2 des KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. Desse[n] ungeachtet ist bei der Planung dieser Anlagen darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu vermeiden/mindern bzw. die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende/geplante Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden deshalb die zu erwartenden Geräuschemissionen überschlägig ermittelt und bewertet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine typisierende Betrachtung eines möglichen Schulbetriebes unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen.

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Nutzung auf dem Pausenhof die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an der unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung in der Tagzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den relevanten Immissionsorten eingehalten. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (ein gemäß § 6 BauNVO ein u.a. dem Wohnen dienendem Gebiet) an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Bildungszentrum keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Die sich ergebenden Lärmimmissionen an der bestehenden Bebauung können als zumutbar angesehen werden und sind als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. Durch den „Anlagenbetrieb“ (PKW- und LKW-Verkehr, haustechnischen Anlagen) werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ eingehalten. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

#### Sportlärmimmissionen aus dem Plangebiet

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung soll die Möglichkeit geprüft werden, ob die Außensportanlagen auf dem Gelände des Bildungszentrums außerhalb des Schullaltages von Vereinen bzw. Sportgruppen genutzt werden könnten. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt hierfür nicht vor. Auf Grund der angrenzenden Wohnnutzungen ist eine außerschulische Nutzung in den Morgenstunden (7:00 bis 9:00 Uhr) und während der Nachtzeit

(22:00 bis 7:00Uhr) nicht möglich. Für die Berechnung einer möglichen außerschulischen Nutzung wurde eine Dauernutzung (Bolzplatz) über eine Nutzungszeit von 0,5 Stunden auf den möglichen Außensportanlagen angesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der südlich bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Die Berechnungen machen deutlich, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung ein konkretes Nutzungskonzept für eine mögliche Nutzung zu erarbeiten sein wird. So könnten z.B. Sportflächen, die unmittelbar an die schutzbedürftige Bebauung angrenzen, gar nicht und weiter entfernte Flächen einer längeren Nutzung zugeführt werden. Ergänzend könnten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand bzw. Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand) im südlichen Bereich der Außensportflächen eine höhere Nutzungszeit der Sportflächen ermöglichen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Genehmigungsverfahren ist dies zu betrachten ggf. sind zur Einhaltung der Richtwerte Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die Nutzungen einzuschränken.

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten. Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung der maßgebenden Schienenverkehrslärmimmissionen aufgrund der Erschließung des Plangebietes, der dazwischenliegenden Bebauung sowie der Entfernung der Bahnlinien nicht möglich. Zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen

- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

#### Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert. In der Fachwelt ist es umstritten, ob ein vom Gesetzgeber abgeschaffter "Schienenbonus" von 5 dB für Lärmimmissionen von Schienenwegen durch die Vorgaben der DIN 4109-02 "Schallschutz im Hochbau" in Form eines Pegelabzuges von 5 dB für die "Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen" wiedereingeführt werden soll. Die Schalldämm-Maße wurden in diesem Bebauungsplan ohne „Schienenbonus“ festgesetzt. Der Bauherr kann aber eigene Schalldämm-Maße ermitteln (lassen), die gegebenenfalls mit "Schienenbonus" festgelegt wurden, wenn dies bei dem zu errichtenden Bauwerk als sachgerecht zu sehen ist.

#### Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude

im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen. Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

#### Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Gemäß der Verkehrserzeugungsberechnung für das Bildungszentrum Freilassing zeigt sich, dass durch das Planungsvorhaben ca. 90 zusätzliche Kfz-Fahrten/ 24h zu erwarten sind. Diese sind auf Grund der ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden Nutzungen der Schulen auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr gemäß der RLS-19) zu legen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Kerschensteinstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 7 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

#### Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit wird die eines allgemeinen Wohngebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Wobei im Tagzeitraum für den Anlagenlärm ein Immissionsrichtwert von 57 dB(A) und in der Nachtzeit von 45 dB(A) maßgebend ist. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

## **6.15 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Realisierung des Freiraumkonzeptes, zur Wahrung des Ortsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes werden Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen wurden aus den landschaftspflegerischen Aussagen des Maßnahmenplans abgeleitet. Die Festsetzung von Pflanzflächen, die gärtnerisch und überwiegend begrünt zu gestalten sind, dient der Sicherung des Freiraumkonzeptes gemäß städtebaulichem Konzept und trägt zu einer weitreichenden Durchgrünung des Baugebietes bei. Die zentral gelegene Pflanzfläche dient der Realisierung eines grünen Innenhofs und greift damit die Leitidee des Campus auf. Ferner dient die Begrünung von ebenen Flächen sowie Dachflächen der Gestaltung und Aufwertung des Ortsbildes und wirkt vor dem Hintergrund des zulässigen Versiegelungsgrades durch Verschattung und Verdunstungskühlung dem urbanen Hitzeinseleffekt entgegen. Ferner dienen die Begrünungsmaßnahmen auch zu Minderung der verlorengegangenen Biotopstrukturen. Durch die Ausnahmeregelung für Zuwegungen und Zufahrten stehen die Belange der Erschiebung der Entwicklung der Pflanzfläche nicht entgegen. Ergänzend werden Belange der Wasserwirtschaft über die Festsetzung von Zisternen berücksichtigt.

Durch die Festsetzung wird die Begrünung von nicht unwesentlichen Teilen des Baugebietes sowie die Pflanzung und der Erhalt von Bäumen gesichert. Neupflanzungen sowie Bestandsbäume, sind bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Auf eine räumliche Verortung von Bestandsbäumen, die aufgrund ihrer naturfachlich definierten Qualitäten erhaltenswert sind, wurde aus Gründen der flexiblen Grundstücksausnutzung verzichtet. Sie werden aber durch die textliche Festsetzung mit der entsprechenden Einschränkung von notwendigen Bauarbeiten zur Verwirklichung der Vorhaben gesichert. Begrünte Flächen sowie Bäume sind entsprechend den Vorgaben herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Entsprechende Vorgaben werden durch das Festsetzen einer Pflanzliste 1 getroffen. Zur Entwicklung einer landschaftsästhetisch ansprechenden sowie arten- und klimagerechten Grünstruktur wurden bei den Pflanzlisten neben standortheimischen Arten auch klimaresiliente Baumarten und Arten mit hohem Zierwert zugelassen. Aus ökologischen Gründen sind jedoch standortheimische Arten vorzugsweise zu pflanzen. Daher sind bezogen auf das Baugebiet mindestens 80 Pro-

zent standortheimische Arten zu pflanzen. Bei der Auswahl der Bäume sind die in der Planzeichnung vorgegebenen, geringfügig veränderbaren Pflanzstandorte zu beachten, weitere Pflanzungen sind auch außerhalb der Standorte möglich. Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Staufenstraße werden aus Gründen des Ortsbildes sowie des Natur- und Arten- schutzes gesichert. Die Grünstrukturen bilden damit eine optische Trennung und Abschirmung der beiden Nutzflächen und tragen zur Eingliederung der neu geplanten Freizeitfläche in die Bestandsstruktur bei.

## 6.16 Örtliche Bauvorschriften

Zur Realisierung der angedachten Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die optimale Nutzung von erneuerbaren Energie sowie einer Dachbegrünung. Nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bleiben auch bei anderen Dachformen zulässig. Bezugnehmend zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sind auch Variationen, d. h. eine abweichende Ausprägung, insbesondere der Dachneigungen, der festgesetzten Dachformen zulässig. Ergänzend wird in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften die Lage von Dachaufbauten näher bestimmt. Im Bereich der Realschule ist zur Fortentwicklung der von bestehenden Dachform auch das Satteldach zulässig. Die Festsetzung dient der Regelung zur äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie dem Ausschluss von bauordnungsrechtlich ausgelösten Abstandsflächen bedingt durch die Höhe der Dachaufbauten.

# 7. Abwägung und Auswirkungen der Planung

## 7.1 Wahrung des Gebietscharakters und Belange des Nachbarschaftsschutzes

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist mit Blick auf die Rücksichtnahme bestehender Nutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere auf den Störgrad zu begründen. Die neue Bebauung muss die Bestandssituation in der näheren Umgebung berücksichtigen und darf hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme keine unzumutbaren Störungen für die Nachbarn erzeugen. Die Bestandssituation der näheren Umgebung zeichnet sich durch eine gewisse Gemengelage aus, die durch das Vorhandensein wesentlich störender Gewerbebetriebe im Norden, einer schutzwürdigen Wohnnutzung im Osten und Süden des Plangebietes sowie einer undifferenzierten, in Teilen schutzbedürftigen Nutzung im Westen konstituiert wird. Das Plangebiet bildet, als selbst bedingt störende Nutzung, eine gewisse Staffelung im Gebiet von stärker störenden Nutzung im Norden hin zu weniger störenden, schutzbedürftigen Nutzung im Süden und Osten ab. Durch die vorliegende Planung wird der Gebietscharakter des zu

überplanenden Gebietes nicht wesentlich verändert. Dennoch ist es im Zuge von Neuplanungen städtebaulich geboten, eine höhere Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen untereinander im Vergleich zur Bestands situation zu erreichen.

In der Abwägung wurde befunden, dass die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und der Ermöglichung eines Bildungszentrums mit der räumlichen Konzentration schulischer Nutzungen, unter der Berücksichtigung der Lagegunst des Standortes, der Bestandsnutzung, der Zweckbestimmung, der nachvollziehbaren Bedarfe sowie des Vorliegens eines öffentlichen Interesses in der Gesamtbetrachtung städtebaulich gerechtfertigt ist. Ferner ist die Planung trotz der erkennbar störenden Auswirkungen, unter Wahrung der getroffenen Regelungen zu städtebaulichen Parameter, gebiets- und umgebungsverträglich. Das Plangebiet umfasst eine bereits baulich überprägte und schulisch genutzte Fläche, die in ihrem Bestand gesichert und erweitert wird. Durch die Planung wird ein Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert und vorbereitet, welches keine für die Umgebung untypische Nutzung oder erkennbar unzumutbare störende Wirkung entfalten würde. Die voraussichtliche Lärmbelastung durch den Schulbetrieb ist mit Blick auf das öffentliche Interesse, der Eignung des Standortes sowie der erkennbaren räumlichen Bedarfe hinzunehmen. Die voraussichtlichen Lärmemissionen durch den Verkehr, den Schulbetrieb sowie sonstiger erheblicher Störquellen werden durch entsprechende Maßnahmen auf Basis des Lärmgutachten gemindert, sodass die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden.

## 7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Festsetzung zu abweichenden Tiefen der nach Landesrecht einzu haltenden Abstandsflächen wird die Realisierung einer zweckdienlichen, dichteren Bebauung ermöglicht. Landesrechtlich erforderliche Abstandsflächen dienen im Sinne der Gefahrenabwehr, insbesondere dem Brandschutz, sowie der ausreichenden Belichtung und Durchlüftung der Bebauung im Sinne der Wahrung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus dienen die Abstandsflächen der Zugänglichkeit von Gebäudezwischenräumen zur Reinigung und Instandhaltung von Gebäudeteilen, als Durchfahrts- und Durchgangsmöglichkeiten, der Freiflächenutzung und Begrünung, der Wahrung von Sozialabständen sowie dem Denkmalschutz oder der städtebaulichen Gestaltung. Ein Abweichen von den, nach Landesrecht einzu haltenden, Abstandsflächen kann umgekehrt städtebaulich vertretbar sein, wenn damit ein flächensparendes Bauen, eine aus städtebaulichen Gestaltungsgründen höhere Dichte verfolgt werden soll, oder aus Gründen des Schallschutzes eine Schließung von Lücken im Bebauungszusammenhang erreicht werden soll.

Gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept soll in den Räumlichkeiten des dem

Außenlager zugewandten Bereich des Gebäudes BT 1 sind hier Nutzung als Werkstatt, Füner- Maschinenraum, Labor sowie die Lagerung entsprechender Materialien angedacht. Der Außenraum zwischen Gebäude BT 1 und Außenlager wird unter anderem als Entladezone sowie zur grundstückinternen Erschließung genutzt. Die Außenlagerfläche dient der Lagerung von Materialien. Aufgrund der angestrebten Nutzung in diesem Bereich der Berufsschule lässt sich ein dauerhafter Aufenthalt und damit eine sensible Nutzung wie das Wohnen ausschließen. Auch deshalb treten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Durchlüftung sowie die Wahrung von Sozialabständen, im Rahmen der Abwägung zurück. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft können aufgrund des ausreichend verbleibenden Abstands zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen werden. Der Brandschutz bleibt aufgrund eines verbleibenden Abstands von mehr als 3,5 m Breite zwischen den Gebäudeteilen auf einer Länge von mehr als 12 m gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gewährleistet. Aufgrund der angestrebten, nicht sensiblen Nutzung in diesem Bereich kann die Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeschlossen werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll in den Räumlichkeiten des der Realschule zugeneigten Bereich des Gebäudes BT 3 eine Nutzung als Mensaküche mit entsprechenden Nebenräumen stattfinden. Darüber sind hier Aufenthaltsräume angedacht. Dem gegenüber stehen die Unterrichtsräume der bestehenden Realschule. Aufgrund der angestrebten Nutzung in diesem Bereich der Berufsschule und Realschule lässt sich ein dauerhafter Aufenthalt und damit eine sensible Nutzung wie das Wohnen zwar ausschließen, dennoch sind aufgrund des zeitlich begrenzten Aufenthalts während der Unterrichtszeit gewisse Anforderungen einzuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung und der Bezugnahme zu Fenstern ist somit für diesen Bereich zumindest eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der Brandschutz bleibt aufgrund eines verbleibenden Abstands von mehr als 7 m Breite zwischen den Gebäudeteilen auf einer Länge von mehr als 12 m gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausreichend gewährleistet. Der verbleibende Abstand ermöglicht zudem auch eine Freiflächengestaltung. In der Abwägung treten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Durchlüftung sowie die Wahrung von Sozialabständen, auch aufgrund des temporären Aufenthalts im Rahmen der Abwägung zurück. Die städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung einer dichten Bebauung überwiegen. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft können auch hier aufgrund des ausreichend verbleibenden Abstands zur Grundstücksgrenze sowie der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen werden.

### 7.3 Soziale und sonstige Infrastrukturangebote

Durch die Planung wird, im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie Planungsgrundsätzen und Zielen informeller Planungskonzepte der Stadt Freilassing, die Bildungsinfrastruktur gesichert und weiterentwickelt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung soll die bestehende Bildungsinfrastruktur bedarfsgerecht gesichert und ausgebaut werden und trägt grundsätzlich zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse und zur Chancengleichheit bei. Das Angebot von allgemeinbildenden Schulen und insbesondere berufsbezogenen Bildungseinrichtungen ist ein nicht unwesentlicher Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt sowie auch der Region. Ferner werden mit dem vorliegenden Bildungs- und Sportangebot gerade die Interessen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen berücksichtigt, deren Berufs- und Entwicklungschancen maßgebend durch das Vorhandensein adäquater Bildungsinfrastrukturen geprägt wird.

### 7.4 Ortsbild

Mit der Überplanung der städtebaulich integrierten Bestandssituation im südlichen Stadtteil von Freilassing tritt an die Stelle der von Walm- und Flachdach geprägten Schulgebäuden eine weitere Sonderbebauung, für welche Flachdächer, Pult und Walmdachvariationen, sowie untergeordnet Satteldächer, vorgesehen sind. Die Höhe der Bebauung ist für die angedachte Nutzung weder untypisch noch fügen sich die Kubaturen mit Blick auf die Bestands- und Umgebungsbebauung im Norden nicht in die Umgebung ein. Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Überbaubarkeit, der Dachformen sowie zur Durchgrünung wurde gewährleistet, dass keine negativen Auswirkungen der Sonderbebauung auf das Ortsbild zu erwarten sind und sich die Sonderbebauung trotz der Dimensionierung der Kubaturen in die nähere Umgebung einfügt.

### 7.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie sonstiger Medien und der Gewährleistung der Abfallentsorgung wurden entsprechende Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Ferner wurden Festsetzungen zu Entsorgungsflächen und Flächen für die Versickerung und Rückhaltung getroffen, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gebiet schadlos zu beseitigen. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

### 7.6 Belange der Entwässerung

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes konnte, aufbauend auf den Grundlagen des Bo-

dengutachtens, die Versickerungsfähigkeit anhand des Kf-Wertes der maßgebenden Bodenschicht (Terrassenschotter bzw. postglaziale Kiese) für das zu beseitigende Niederschlagswasser nachgewiesen werden. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das anfallende Niederschlagswasser der Berufsschule vor Ort auf dem Grundstück über Rigolen-Systeme versickert, während die Bestandgebäude nach wie vor über den bestehenden Regenwasserkanal entwässert werden. Eine breitflächige Versickerung über offene Mulden ist in Ermangelung von Flächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich, sodass die Versickerung unterhalb von teils bebauten Flächen erfolgt. Im Rahmen der entwässerungstechnischen Untersuchung wurden auch Starkregenereignisse gemäß den technischen Regelwerken (vgl. KOSTRA-DWD-2020) berücksichtigt, welche im Rahmen des Klimawandels sehr wahrscheinlich zunehmen werden. Damit wird auch dem Belang der Klimavorsorge Rechnung getragen. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeführt.

## 7.7 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Planung werden bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild führen. Die negativen Auswirkungen der Planung betreffen alle Naturpotentiale. Jedoch sind viele der Beeinträchtigungen bereits bei der jetzigen Bebauung vorhanden und werden durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets nicht wesentlich erheblicher als bereits in der Bestands situation. Wesentliche Konflikte die mit der Planung einhergehen sind die Beseitigung von Vegetation, die Überbauung von Lebensräumen, die Versiegelung und dauerhafte Flächeninanspruchnahme, der Biotopverlust, die Veränderung des Landschaftsbilds und bezogen auf den Artenschutz Verdrängungseffekte sowie eine Barrierewirkung. Durch die getroffenen Festsetzungen zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht wird diesen Eingriffen Rechnung getragen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund des hohen Ausgleichsbedarfs zudem auf externen Flächen festgesetzt. Den fachrechtlichen Belangen des Arten schutzes, welche sich einer Abwägung entziehen, wurden im Rahmen der speziellen Arten schutzrechtlichen Prüfung mit worst-case-Betrachtung über entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen.

## 7.8 Belange der Landwirtschaft

Durch den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden bisher landwirtschaftliche Flächen, hier Grünland, für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen stehen die Flurstück 1620 und in Teilen 1901 einer extensiven Grünlandbewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung. Auf dem Flurstück 1901

und 1906 wird zudem eine Aufwertung durch weitere Extensivierung und Vernässung des bestehenden Grünlands festgesetzt, wodurch eine Mahd nach wie vor vorgesehen ist. Diese Maßnahme wirkt sich jedoch im Vergleich zur bisherigen Bewirtschaftung ertragsmindernd aus. Zudem kommt es im Randbereich der umliegenden Flurstücke der Aufforstungsfläche (Flstn. 1901) zukünftig zu einer verstärkten Verschattung durch Bäume, die sich ebenfalls ertragsmindernd auswirkt. Über eine entsprechende Bepflanzung der Bäume mit größerem Abstand zu den umliegenden Grenzen kann die Verschattung gemindert werden. Die naturschutzrechtlichen Belange überwiegen in der Abwägung die Belange der Landwirtschaft. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen können jedoch nach wie vor Teile der betroffenen Flächen in einer angepassten Bewirtschaftung genutzt werden.

## 7.9 Belange der Erschließung und des Verkehrs

Die Erschließung der Realschule sowie der Berufsschule erfolgt auch nach der baulichen Erweiterung über die bestehenden Zufahrten. Demnach erfolgt die Erschließung der Berufsschule über den bestehenden Parkplatz an der Georg-Wrede-Straße sowie für die Realschule über die Jennerstraße und Kerschensteinerstraße. Die neu geplanten Erschließungsachsen, wie die Planstraße im Westen sowie die Neuordnung der Reiterealestraße im Süden dienen der Neuordnung und Erweiterung des Siedlungskörpers, sodass sie für die unmittelbare Erschließung der Schulen nicht relevant sind. Aufgrund der baulichen Erweiterungen wird ein Anwachsen der Anzahl der Schülerinnen und Schüler um 60 bei der Berufsschule sowie um 250 bei der Realschule angenommen.

Die dem Bebauungsplan beiliegende Untersuchung zur Erzeugung von Kfz-Verkehr im Zuge der Planungen zum Bildungszentrum ergeben, trotz erhöhter Schülerzahlen, keine nennenswerte Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Dies lässt sich mit dem relativ geringen Anwachsen an Stellplätzen, von derzeit 131 auf 135, begründen. Die durchgeführte Berechnung zur Kfz-Verkehrserzeugung durch das Planungsvorhaben wurde, aufbauend auf dem Tagesverkehr, nach anerkannten technischen Standards ermittelt. Insgesamt zeigt sich, dass durch das Planungsvorhaben ca. 90 Kfz-Fahrten/ 24h zu erwarten sind, von denen 60 auf die Berufsschule und 30 auf die Realschule entfallen. Für die untersuchten Knotenpunkte wurde bei einer worst-case-Betrachtung mindestens eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt, sodass keine ergänzenden Maßnahmen notwendig sind. Die Belange der Erschließung sowie des Verkehrs wurden auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung damit angemessen gewürdigt.

## 7.10 Belange des Immissionsschutzes

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BlmSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinien im Bahnhofs-bereich Freilassing (u.a. Strecke 5703, 5723, 5740 sowie diverser Bahnhofsgleise) sowie des Verkehrs u. a. der Georg-Wrede-Straße, Bahnhofstraße und Jennerstraße. Des Weiteren befinden sich u.a. westlich, nördlich und östlich gewerbliche Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-286-G01-E01-01" vom 12.02.2025 entnommen werden.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm bzw. nach der DIN 4109 sind Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien sowie Büros etc.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) maßgeblich. Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Die Untersuchungsergebnisse der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass durch die Lärmemissionen der nördlich und westlich gelegenen Gewerbebetriebe, die für die Gemeinbedarfsflächen der Berufsschule BT1 bis BT3 festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 57 dB(A) in der Tagzeit und von 40 dB(A) in der Nachtzeit teilweise überschritten werden. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe wurden an allen Fassaden und Geschossen, an denen die festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, entsprechende bauliche Maßnahmen (nicht öffbare Fenster etc.) festgesetzt. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar bewertet.

Der Gemeinbedarfsfläche der Realschule wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. In den Bereichen der Berufsschule in den Gemeinbedarfsflächen BT1 bis BT3 sind derzeit und auch zukünftig gewerbliche Nutzungen (Werkstätten etc.) vorgesehen. Des Weiteren grenzen nördlich unmittelbar Gewerbenutzungen an. In einer solchen Gemengelage, in der gewerbliche Nutzungen und mit einem höheren Schutzanspruch dienende Gebiete aneinandergrenzen, können für die

mit einem höheren Schutzanspruch (Wohnen) dienenden Gebiet herangezogenen Immissionsrichtwerte auf einen geeignete Zwischenwert ermittelt werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen hierbei als Regel-Obergrenze nicht überschritten werden (siehe Nr. 6.7 TA Lärm). In Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde daher für die Gemeinbedarfsflächen der Berufsschule (BT1, BT2 und BT3) der Tages-Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) um 2 dB(A) auf 57 dB(A) erhöht, um dem städtebaulichen Charakter bzw. der gemischten Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen. Im Nachtzeitraum gilt weiterhin ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A), der dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind. In Art. 2 des KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. Dessen ungeachtet ist bei der Planung dieser Anlagen darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu vermeiden und zu mindern bzw. die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende und geplante Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden deshalb die zu erwartenden Geräuschimmissionen überschlägig ermittelt und bewertet.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine typisierende Betrachtung eines möglichen Schulbetriebes unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Nutzung auf dem Pausenhof die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an der unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung in der Tagzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den relevanten Immissionsorten eingehalten. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (ein gemäß § 6 BauNVO ein u.a. dem Wohnen dienendem Gebiet) an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Bildungszentrum keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Die sich ergebenden Lärmimmissionen an der bestehenden Bebauung können als zumutbar angesehen werden und sind als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. Durch den „Anlagenbetrieb“ (PKW- und LKW-Verkehr) und haustechnische Anlagen werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum

Schutz gegen Lärm“ eingehalten. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BlmSchG vor, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist im Rahmen der Genehmigung zu prüfen, inwieweit eine außerschulische Nutzung der Sportstätten bei einem entsprechenden Nutzungs-konzept möglich ist.

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV im gesamten Plangebiet überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

## 8. Flächenstatistik

Innerhalb des Geltungsbereiches setzen sich laut Planung folgende Flächenanteile zusammen:

Flächennutzung (Planung)	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil
<b>Baugebiet</b>	<b>44.759</b>	<b>0,65</b>
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	44.759	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>9.795</b>	<b>0,14</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>14.104</b>	<b>0,21</b>
Öffentliche Grünfläche (ÖG)	727	
Sportplatzflächen	10.389	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt und Freizeit“	2.988	
<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>	<b>132</b>	<b>0,00</b>
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>68.790</b>	<b>100</b>

## 9. Kosten und Planverwirklichung

Die Kosten für die Planung sowie Planverwirklichung werden von der Stadt Freilassing und dem Landkreis Berchtesgadener Land als Vorhabenträger getragen. Die Kostenregelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag als Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

## **10. Anlagen**

**Umweltbericht**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

**Städtebauliches Konzept**

**Entwässerungskonzept mit Bodengutachten**

**Verkehrserzeugungsberechnung**

**Schalltechnische Untersuchung**