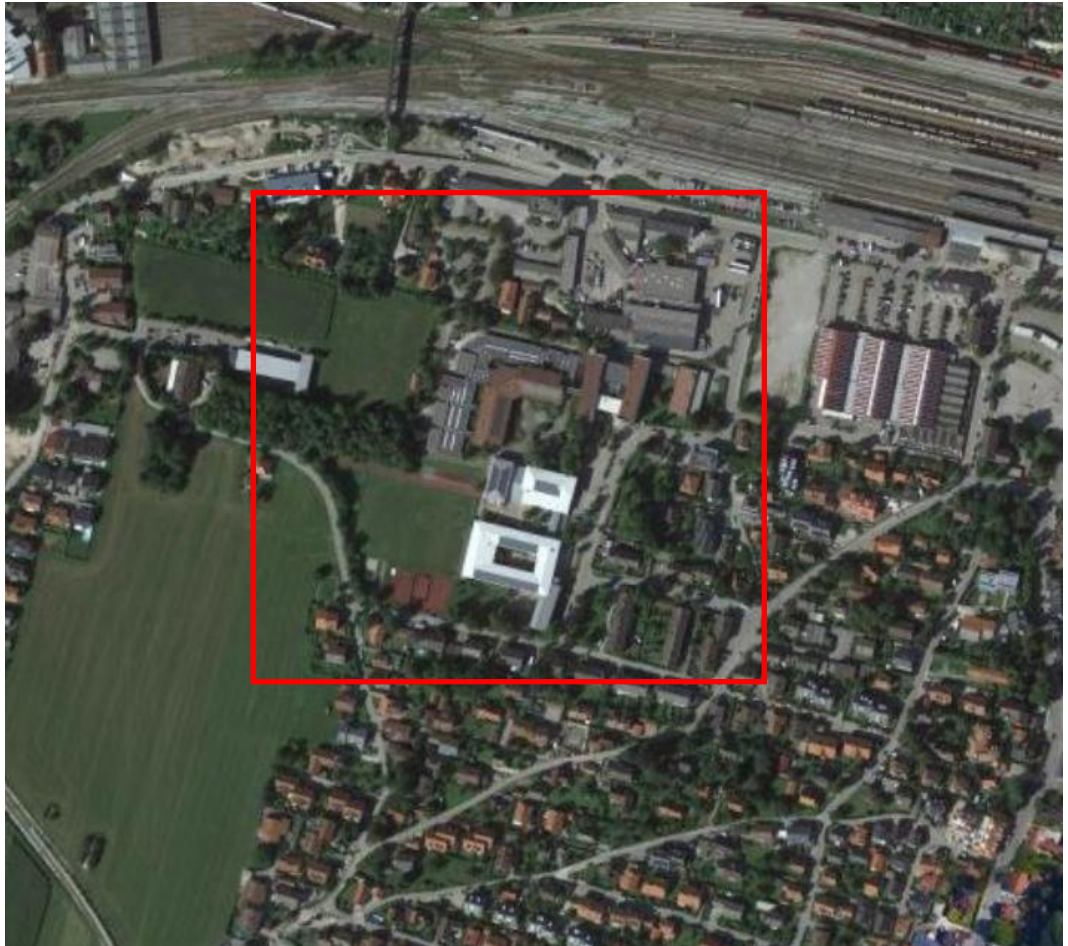


Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“



**Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land**

Zusammenfassende Erklärung

14.04.2026

1. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese erläutert, wie Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ liegt im südlichen Stadtgebiet der oberbayerischen Stadt Freilassing und dient der Realisierung eines Bildungszentrums, welches aus mehreren Schulen besteht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 972/3, 976/64, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 993/6, 995/5, 997, 999, 1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Freilassing mit einer Fläche von ca. 6,88 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der überwiegende Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen sowie formellen Beteiligung nebst Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt.

2. Planungsziele

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. 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 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildungszentrum am Bahnhof“ werden die Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes durch Neubau und Erweiterung der bestehenden Flächen, die Erhöhung der Flächeneffizienz durch Einbeziehung und Überplanung teilweise mindergenutzter Bereiche sowie die räumliche Zusammenführung von Berufsschule und Realschule zur Schaffung von Synergieeffekten angestrebt. Darüber hinaus soll die Realschule am bestehenden

Standort erweiterbar bleiben, das Sportstättenangebot gesichert und durch weitere Freizeitnutzungen im Quartier synergetisch ergänzt werden. Ziel ist zudem die Entwicklung eines stadtbildprägenden Schulensembles durch eine hochwertige städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung sowie die Neuordnung des südlichen Stadtteilbereichs, einschließlich der Schaffung von Anknüpfungspunkten für zukünftige Siedlungserweiterungen.

3. Verfahrensablauf

03.11.2020	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan
08.08.2024	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
20.08.2024 bis 23.09.2024	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplans
14.08.2024 bis 23.09.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans
06.08.2025 bis 08.09.2025	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07.08.2025 bis 08.09.2025	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans
11.11.2025	Satzungsbeschluss durch den Stadtrat

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Absatz 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Für die geplante Flächenänderung im Zuge der Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, welcher gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Zur Bewertung der Auswirkungen der Bauleitpläne auf die Schutzgüter nach BauGB wurden folgende Plandokumente und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung

- Verkehrserzeugungsuntersuchung
- Entwässerungskonzept mit anhängendem Baugrundgutachten

Die relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Schutzgebiete

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgebiet bzw. der Ortsrandlage sind die Auswirkungen der Planung auf das Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ als sehr gering zu bewerten. Es sind keine Beeinträchtigungen von Schutz- oder Entwicklungszielen des Schutzgebietes erkennbar.

Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG

Durch die Planung gehen ca. 0,47 ha Wald verloren. Die Waldfläche weist aufgrund ihres struktureichen und sehr gut gemischten Birken-Bergahorn-Kirschen-Eichen-Bestandes auf frischen bis feuchten Standorten eine hohe ökologische Bedeutung auf. Aufgrund einer Rodungserlaubnis ist ein walddrechtlicher Ersatz für 2.521 m² (Abgrenzung Geltungsbereich) in Form einer Aufforstung im Verhältnis 1:1 zu erbringen, der im Rahmen der Ausgleichskonzipierung zu den planbedingten Auswirkungen berücksichtigt wurde.

Mensch

Im Kontext des Schutzguts Mensch sind Aspekte wie Verkehr und Lärmemissionen zu bewerten. Für die Gemeindebedarfsfläche der Berufs- und Realschule betragen die festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tageszeit 57 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A). Die aus der schalltechnischen Untersuchung überführten Lärmschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster tragen dem Belang des Lärmschutzes ausreichend Rechnung.

Pflanzen und Tiere/Artenschutz

Bei einer Worst-Case-Betrachtung im Rahmen des erarbeiteten Artenschutzgutachtens ist von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Den erheblichen Auswirkungen auf natur- und artenschutzrechtliche Belange wird durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu Reptilien (v.a. Zauneidechse), Vögeln und Fledermäusen umfassend Rechnung getragen. Die Verluste von Biotopen (unversiegelten Freiflächen, Waldflächen, Bäumen und Sträuchern) werden über die Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind entsprechend den textlichen Festsetzungen im ersten Jahr nach Fertigstellung der Erschließung

bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umzusetzen. Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kontrollen bzw. der Baugenehmigung.

Boden

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einer Versiegelung und Befestigung von Freiflächen und einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (u.a. Filterwirkung und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Vegetationsstandort) und zu Bodenveränderungen (u.a. Bodengefüge). Zur Würdigung des Belangs Boden soll der Versiegelungsgrad im Zuge der Bauausführung begrenzt werden sowie der anfallende Mutterboden wiederverwendet werden.

Wasser

Mit der Versiegelung und Bebauung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Durch das Beseitigen von Vegetation, Bäumen und Sträuchern wird zudem die Verdunstung verringert. Durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, von Bebauung freizuhalten Grünflächen und eine verbindliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser, werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert und der naturnahe Wasserkreislauf aufrechterhalten.

Klima und Luft

Durch die Beseitigung der Bestandsbäume und Sträucher fallen Flächen zur Kalt- und Frischluftterzeugung weg. Durch die Bodenneuversiegelung und Befestigung von Freiflächen erhöht sich die Wärmerückstrahlung, sodass sich das Gelände verstärkt aufheizt. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden die planbedingten Auswirkungen gemindert, sodass die Einflüsse auf das Mikro- und lokale Klima begrenzt bleiben.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch den Abriss von Bestandsgebäuden, die Beseitigung von Sträuchern und die Versiegelung von Grünflächen stark verändert. Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und die Integration der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützt werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Zuge von Bauarbeiten kann es zur Freilegung von kulturhistorisch bedeutsamen Artefakten kommen, die als Bodendenkmäler nach den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalrechts zu

sichern sind. Zur Würdigung denkmalrechtlicher Belange wurde daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach entsprechende Funde im Zuge von Bauarbeiten der zuständigen Behörde zu melden sind.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen. Die Einwendungen zur Erschließung und Müllentsorgung, die Lage und Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Gebäudehöhe wurden im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen, da die betreffenden Anlagen planungsrechtlich zulässig und hinreichend bestimmt geregelt sind. Die Einwände zu den Ausgleichsflächen und deren Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen, hier insbesondere wirtschaftliche Nachteile durch Beschattung, erschwerte Bewirtschaftung sowie mögliche Vernässung waren sachlich begründet. Im Rahmen der Abwägung überwog jedoch das öffentliche Interesse an der ökologischen Ausgleichsfunktion gegenüber den privaten Belangen.

5.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Leitungsinfrastruktur

Den Anforderungen der Versorgungsträger Bayernwerk Netz GmbH und Telekom Technik GmbH, die auf bestehende Leitungsinfrastrukturen im Plangebiet hinwiesen, wurde durch die Aufnahme der geforderten Schutzabstände zu Kabeltrassen sowie Einschränkungen bei Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen als Hinweise im Bebauungsplan entsprochen. Durch die vorgesehenen flexibleren Baumstandorte werden die erforderlichen Schutzabstände eingehalten.

Brandschutz und Gefahrenabwehr

Die Anforderungen der Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land an Feuerwehrezufahrten, Löschwasserversorgung sowie bauliche Ausführung (z. B. Holzfassaden) wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Die denkmalrechtlichen Anforderungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Belange der Bahn

Die Hinweise der Deutsche Bahn AG zu Immissionen, Sicherheitsabständen, Entwässerung wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erschließung und Verkehr

Gemäß den Anregungen des Landratsamts Berchtesgadener Land wurden die erforderliche Zuwegung und die Parkplatzflächen zur Erschließung der Schule als Teil der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein gab umfangreiche Hinweise zu Grundwasser, Niederschlagswasser, Starkregen und Abwasserbeseitigung. Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde dem Entwässerungskonzept folgend Festsetzungen zur Versickerung und der Stellungnahme folgend Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie sonstige wasserrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Natur- und Artenschutz

Den von der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Berchtesgadener Land geforderten artenschutzrechtlichen Prüfungen wurde durch eine Ausarbeitung einer Worst-Case-Betrachtung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Entsprechend den Annahmen im Artenschutzgutachten wurden daher Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien in Form von Vermeidungsmaßnahmen (z. B. ökologische Baubegleitung, gebietsheimische Pflanzen) und CEF-Maßnahmen (Ersatzquartiere) erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die zum Ausgleich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden neben den sonstigen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der ökologischen Auswirkungen als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die vom Verein Wildes Bayern e.V. angeregten Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurden ebenfalls als Festsetzung übernommen.

Immissionsschutz

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und den daraus abgeleiteten nach Anregung des Landratsamts Berchtesgadener Land präzisierten Festsetzungen zum passiven Schallschutz (bauliche Maßnahmen wie nicht offenbare Fenster, zu Schalldämmmaßen und Belüftung) werden immissionsschutzrechtliche Belange ausreichend berücksichtigt. Schädliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit nicht zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

Das Landratsamt Berchtesgadener Land (Kommunale Abfallwirtschaft) fordert die Berücksichtigung der Abfallentsorgung, insbesondere hinsichtlich Flächenbedarf, Sicherheit und Erreichbarkeit. Diese Anforderungen werden in der Planung berücksichtigt.

Klimaanpassung

Den Anregungen des Landratsamts Berchtesgadener Land zu gesundheitlich relevanten Maßnahmen, wie der Vermeidung von Überhitzung, wurde im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Forstrechtliche Belange

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten – wies auf die Rodung einer ökologisch wertvollen Waldfläche hin und fordert eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1. Den forstrechtlichen Belangen wurde im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption entsprochen.

6. Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes wurden bereits Planungsalternativen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Lage der Baukörper, der Erschließung, Begrünung sowie des ruhenden Verkehrs geprüft. In der Satzungsfassung des Bebauungsplans verblieben im Wesentlichen die im Vorentwurf und Entwurf erfolgte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Nach Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Konkretisierungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen, die zu Änderung der Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Grünflächen führten. Der Standort zur Planung eines Bildungszentrums ergibt sich aufgrund der Standortvorteile. Für den Standort sprechen insbesondere die bestehenden Nutzungen im Bestand (Berufsschule, Realschule), die verkehrstechnische Anbindung, Lage im Innenbereich, Grundstücksverfügbarkeit sowie synergetische Nutzungen im Planbereich. Weitere Standortalternativen ergeben sich daher nicht.