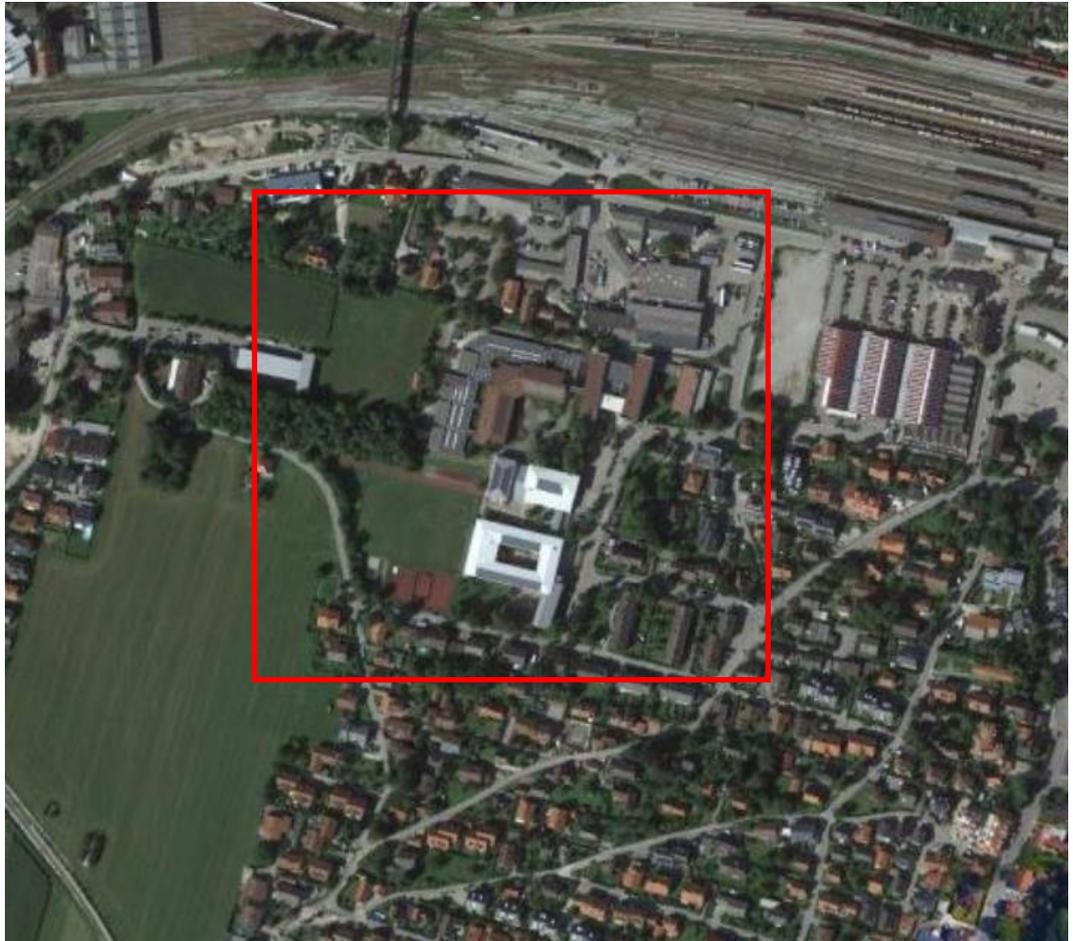


Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“



**Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land**

Begründung

Stand: Juli 2024

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

Bad Kohlgrub, im Juli 2024

1.	Planaufstellung und Zielsetzung	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Verfahren und Geltungsbereich	5
3.	Lagebeschreibung	6
4.	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
4.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
4.3	Informelle Planungskonzepte.....	10
5.	Städtebauliche Konzeption	11
6.	Begründung der Festsetzungen.....	12
6.1	Flächen für den Gemeinbedarf	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
6.5	Abstandsflächen	15
6.6	Verkehrsflächen	15
1.	Flächen für Versorgungsanlagen	15
6.7	Grünflächen	15
6.8	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.10	Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie	16
6.11	Immissionsschutz.....	16
6.12	Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
6.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.	Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung	17
7.1	Wahrung des Gebietscharakters und Belange des Nachbarschaftsschutzes	17
7.2	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturangebots	18
7.3	Belange des Ortsbildes.....	18
7.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	18
7.5	Belange des Umweltschutzes	18
7.6	Belange des Verkehrs.....	19
7.7	Lärmerzeugung und Immissionsschutz.....	19
8.	Anlagen.....	19

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 der Verwirklichung von mindestens zwei eigenständigen Schulen.

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

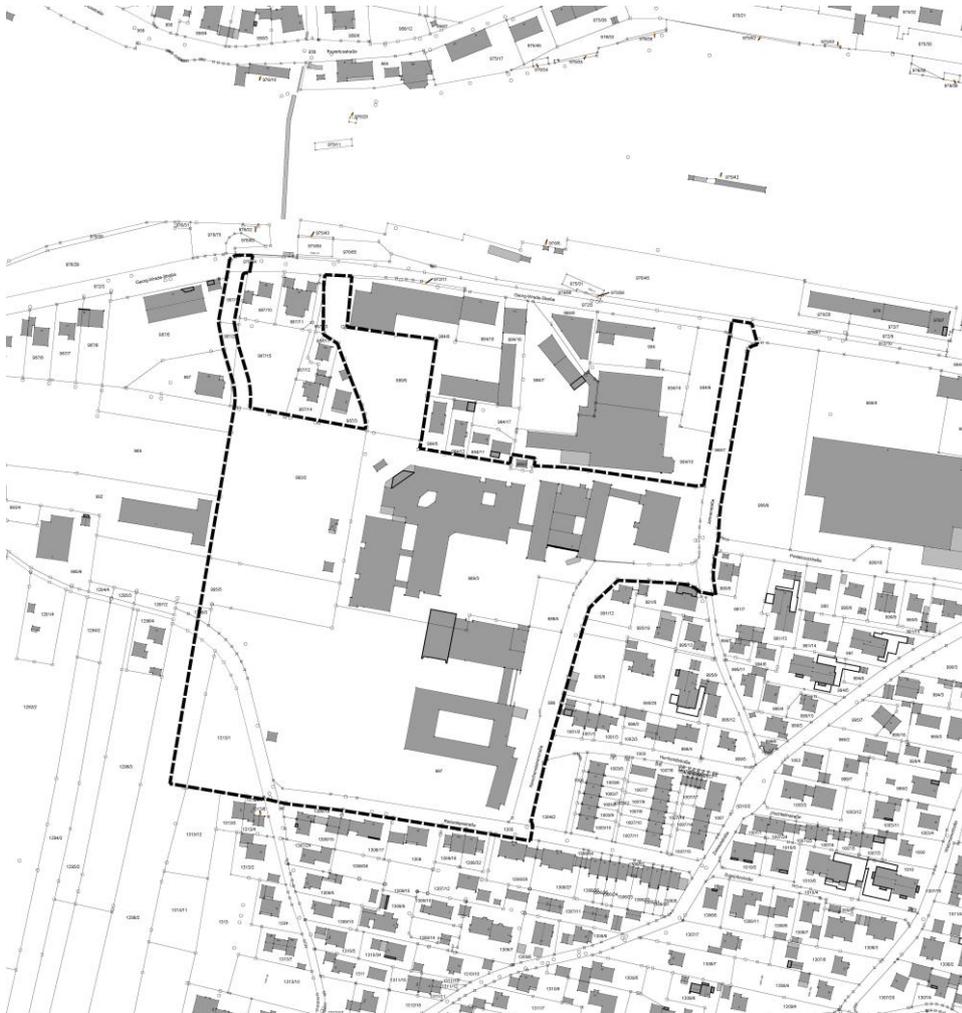
- Weiterentwicklung des Berufsschulstandortes durch Neubau sowie Nutzungserweiterung der bestehenden Flächen der Berufsschule
- Erhöhung der Flächeneffizienz durch Hinzunahme und Überplanung von in Teilen minder genutzten Flächen
- Konzentration von Bildungseinrichtungen und Schaffung von Synergieeffekten durch die räumliche Verbindung von Berufsschule und bestehender Realschule
- Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Realschule im Bereich des bestehenden Standortes
- Weiterentwicklung 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 Anschlusspunkte für neue Siedlungserweiterungen

Unter Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz des Flächensparens wird die Bebauung im Bestandgebiets überplant und mit Blick auf spezifischen Anforderungen der Architektur neu geordnet. Zudem werden bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich im Westen des Plangebietes zur Arrondierung in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan werden die notwendigen Baugebietsflächen, Freiflächen sowie Straßenverkehrsflächen bauplanungsrechtlich geschaffen, die nicht nur zur Entwicklung des Bildungszentrums dienen, sondern untergeordnet auch der Neustrukturierung des südwestlichen Stadtteils dienen.

2. Verfahren und Geltungsbereich

Die Planaufstellung zum Bebauungsplanverfahren „Bildungszentrum am Bahnhof“ erfolgte am 03. November 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich bei Planaufstellung umfasste im Wesentlichen den Bereich südlich des Bahnhofes mit seinen gemischt genutzten und gewerblichen Bauflächen sowie das Grundstück des Landkreises mit den bestehenden Bildungseinrichtungen und nahm eine Fläche von ca. 12,25 ha ein.

Abbildung 1: Geltungsbereich



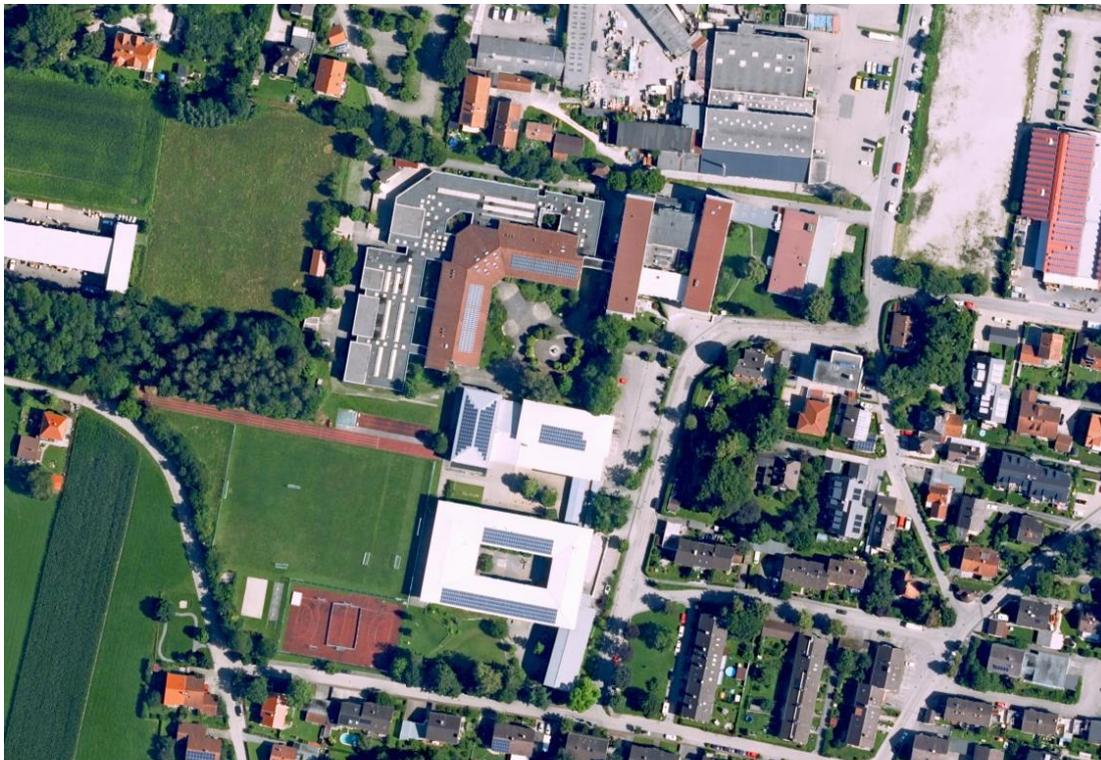
Quelle: Stadt Freilassing 2024, ohne Maßstab

Zur Eruierung möglicher Bebauungsszenarien wurden 2 städtebauliche Konzeptvorschläge mit dem ursprünglichen räumlichen Umgriff des Plangebietes erarbeitet. Der Öffentlichkeit wurde

daraufhin im Rahmen einer informellen Beteiligung im Zeitraum vom 05. Oktober 2022 bis zum 07. November 2022 die Möglichkeit zur Stellungnahme geben. Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen wurde der Geltungsbereich zwischenzeitlich am 25.07.2023 angepasst. Das Plangebiet umfasst seither im Wesentlichen nur noch die Standorte der Berufsschule und der Realschule sowie die erschließenden Straßenverkehrsflächen. Anlässlich des Bedarfs an neuen Schulgebäuden zur beruflichen Bildung wurden von dem Grundstückseigentümer architektonische Entwürfe zur Realisierung einer neuen Berufsschule in Auftrag gegeben, welche Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Aufgrund weiterer räumlichen Konkretisierung umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 im Wesentlichen die Flächen, welche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind und nimmt damit eine Fläche von ca. 6,83 ha ein.

3. Lagebeschreibung

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Landesamt für Digitalisierung 2021, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage im Südwesten der oberbayerischen Stadt Freilassing. Die Stadt Freilassing liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Grenzregion zum Nachbarland Österreich im Osten. 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 großflächigen und ungegliederten Kubaturen geprägte Sonderbebauung, die als Berufsschule dient. Das Gebäudeensemble der Berufsschule genügt aktuell nicht mehr den architektonischen Anforderungen einer modernen Bildungseinrichtung. Auf dem südlichen Teilbereich befindet sich 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 Teilbe-

reich 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 Freizeiflächen 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).

4. Planungsrechtliche Situation

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 Teilräumen 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 Teilräumen 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 Teilräumen 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 nahezu 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 Teilräume 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 rechtsgültige 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 Gemeindegebietes 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. 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). Der Bebauungsplan stellt eine planerische Fortentwicklung des Flächennutzungsplanes dar, wobei abweichende Festsetzungen zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bei Wahrung der Grundkonzeption vertretbar sind (BeckOK BauGB/Petz BauGB § 8 Rn. 25)

Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans



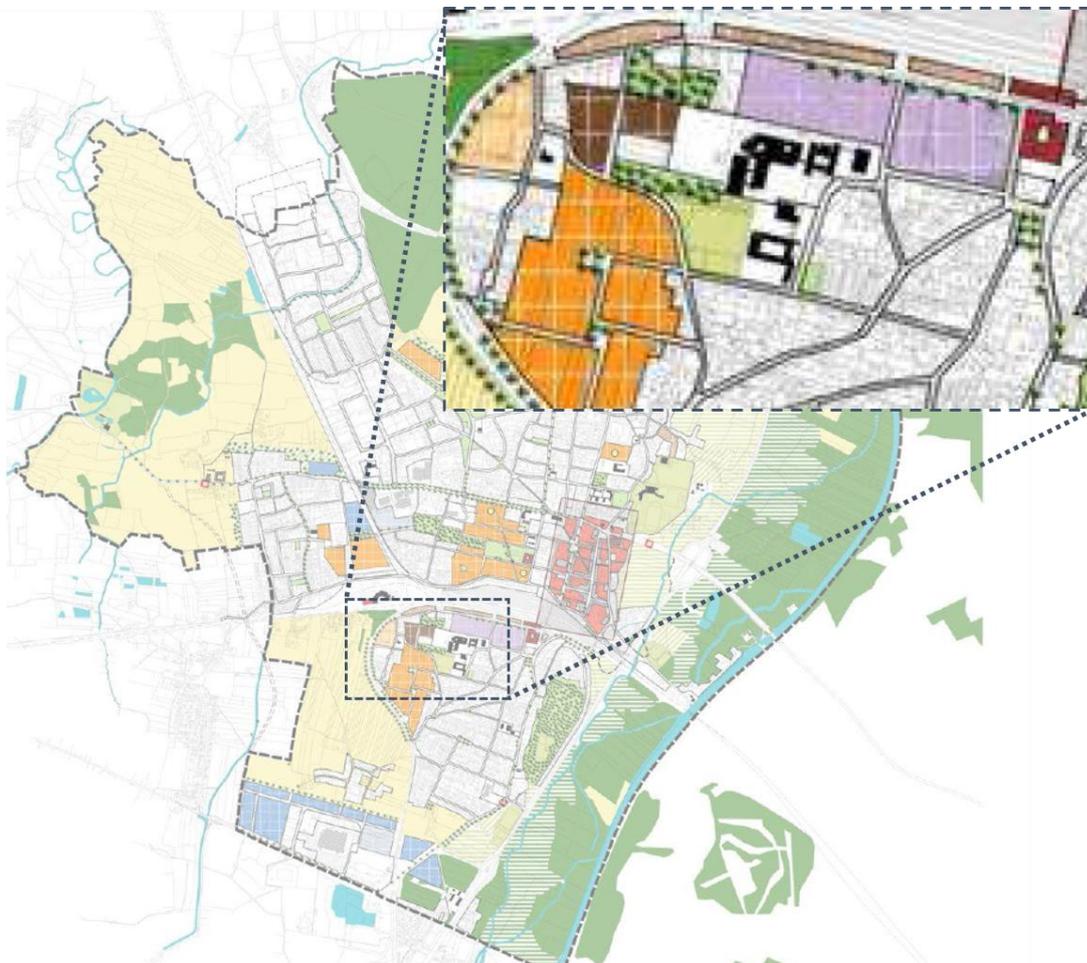
Quelle: Stadt Freilassing 1976, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf 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 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 Entwicklungsgebot ein.

4.3 Informelle Planungskonzepte

Die Stadt Freilassing hat im Rahmen des im Jahr 2012 vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) auf kommunaler Ebene Planungsgrundsätze für 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. Nach eigener Aussage betreibt die Stadt Freilassing auf dieser Grundlage eine Standortentwicklung, die aktiv, schrittweise und ausgewogen zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung beiträgt, aber auch Landschaftsräume berücksichtigt und dabei in besonderer Weise auf Qualität wie Nachhaltigkeit setze, 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 die Fläche für Bildungseinrichtungen vor und weist diese Fläche für Funktionen mit oberzentraler Wertigkeit aus. Hierunter können unter anderem eine Berufs-

schule, 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 werden 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 Grünzug 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 beauftragt. Die vorliegenden Entwürfe sind 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 der vorliegenden architektonischen Entwürfe 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 sowie die Atrien eine ausreichende Belichtung und tragen durch die passive Nutzung von solarer Strahlung zur Energieeffizienz bei. 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 bilden den städtebaulichen, freiraum- und sozialräumlichen Mittelpunkt des Bildungszentrums mit ausgehenden Wegeverbindungen ins umliegende Quartier. Im Westen grenzt die Stufenstraße 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 vor Bebauung freizuhalten, zentralgelegene Campus mit seinen Querverbindungen sowie die Sportplatzfläche im Süden ermöglichen nach wie vor kleinräumliche Luftaustauschbewegungen, die in der Zusammenschau zu einem tolerablen Mikroklima beitragen.

Abbildung 5: Lageplan



Quelle: Nickl & Partner 2023, ohne Maßstab

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 Be-

standteil des Baugebietskatalogs der BauNVO und unterliegen nicht deren Zulassungssystematik. Fläche 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 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/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 Bestandssituation verdeutlichen in diesem Zusammenhang, dass sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kaum mehr als zwei eigenständige Schulen errichten lassen. Hausmeisterwohnungen und Schülerunterkünfte 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. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebietsart gewahrt bleibt und keine störende Wirkung auf die Umgebung ausgelöst wird.

Die Auflistung von Sportplätzen und –anlagen als weitere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung Schule dient der Klarstellung und Flexibilisierung hinsichtlich der räumlichen Verortung und Abgrenzung solcher Flächen und Anlagen. Aus dem räumlichen und planerischen Gesamtkontext heraus ist jedoch ersichtlich, dass sich der wesentliche Anteil dieser Flächen und Anlagen auf der dafür vorgesehenen, festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatzflächen zu konzentrieren hat.

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. Auf Basis der elaborierten Flächenbedarfe wurde der Anteil der bebaubaren und zur Versiegelung überlassenen Teil des Baugrundstücks mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 festgeschrieben. 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. Da für Flächen des Gemeinbedarfs keine städtebaulich nachvollziehbaren Orientierungswerte vorgesehen sind, wurde der zulässige Bebauungs- und Versiege-

lungsgrad aus den vorliegenden architektonischen Entwürfe abgeleitet. Demnach darf das Bugrundstück durch die Grundflächen der Nebenanlagen und der Hauptanlagen maximal bis zu 80 % bebaut bzw. versiegelt werden. Aus Sicht der Stadt Freilassing ist die Übernahme der Regelungssystematik in diesem Zusammenhang planerische geboten und gegenüber einer alternativen Steuerungsinstrumenten, wie dem Festsetzen von Grundflächen, vorzuziehen. Zur Klarstellung wird sowohl im Abschnitt zum Maß der baulichen Nutzung als auch zum Abschnitt der Nebenanlagen auf den Regelungsmechanismus des § 19 BauNVO verwiesen. Die zulässige, bereits überwiegende Versiegelung des Baugrundstücks durch Hauptanlagen ist mit Blick auf die notwendigen Flächenbedarfe, wie sie aus den architektonischen Entwürfen hervorgehen, nachvollziehbar. 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. Der Versiegelungsgrad, welcher durch die Haupt- und Nebenanlagen ausgelöst wird, ist in der Abwägung und mit der Festsetzung ausgleichender Maßnahmen städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der der maximal zulässigen Höhe der Gebäude sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die vorgesehene Bebauung, trotz ihrer umgebungsuntypischen Kubaturen in die nähere Umgebung einfügt. Die Angabe von Bezugspunkten in NHN ist mit der angestrebten Bebauung vereinbar, zugleich werden für die übrigen Gebäude und Anlagen Alternativen für die Höhenermittlung ermöglicht. Zur Realisierung notwendiger technischer oder sonstiger Dachaufbauten wird ergänzend ein Toleranzbereich von 2,5 m bzw. 4 m zuzüglich der absoluten Gebäudehöhe festgesetzt. 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 Überlänge von mehr als 50 m einer Seitenlänge. Zur notwendigen, räumlichen Bestimmung der abweichenden Bauweise wird auf die Lage der Baufenster verwiesen. Zur Sicherung der absehbaren Flächenbedarfe wurde eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen durch Baufenster getroffen. Mit diesen Festsetzungen können die vorgesehenen Baukörper aus den Architekturentwürfen hinsichtlich ihrer Lage und Ausformung, respektive vor- und zurücktretender Gebäudeteile sowie Atrien, realisiert werden. Städterbaulich gebotene und bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten, wie aus der Bemaßung der Planzeichnung hervorgeht. 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 nach 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 beiliegender Architekturentwürfe. 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, Garagen und Nebenanlagen

Zur räumlichen Steuerung der ersichtlich notwendigen Nebenanlagen werden Flächen mit der Zweckbestimmung für Lageräume festgesetzt. Aufgrund der spezifischen Anforderungen des Gemeinbedarfsfläche wird auf eine weitreichendere Steuerung von sonstigen Nebenanlagen verzichtet, sodass alle sonstigen Nebenanlagen, insbesondere solche die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bleiben. Zur Wahrung des Ortsbildes erfolgt die flächenscharfe Steuerung des ruhenden Verkehrs durch die zeichnerische Festsetzung von Stellplatzanlagen. Die nach landesrechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze können demnach nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche des Schulparkplatzes sowie der Flächen mit Zweckbestimmung „St.“ hergestellt werden.

6.5 Abstandsflächen

Zur Realisierung der städtebaulichen Konzeption gemäß beiliegender Architekturentwürfe 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 insgesamt der Schaffung eines urbaneren städtebaulichen Gefüges. Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere die Versorgung mit ausreichend Tageslicht, werden gewahrt.

6.6 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Vorhandene Erschließungsstraßen werden gesichert sowie notwendige Erschließungsflächen entwickelt. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße“ dient gemäß ihrer Lage und Breite der Erschließung des bestehenden Quartiers sowie dem Anschluss und der Erschließung zukünftiger Baugebiete und Quartiersteile. Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ und „Schulparkplatz“ dient der Sicherung von notwendigen Stellplatzflächen für den Schulbetrieb.

1. Flächen für Versorgungsanlagen

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

6.7 Grünflächen

Die Festsetzung der Sportplatzflächen dient der Sicherung des Bestandes und gewährleistet mit der Erweiterung im Südwesten eine flexible Flächenaufteilung von weiteren Sportanlagen. Zur Klarstellung wurden die Flächenanteile, die dem bestehenden Sportplatz zuzurechnen sind sowie zukünftige Flächenanteile trotz ihres sachlichen und räumlichen Bezugs zur Schulnutzung als von dem Baugebiet abgegrenzte 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.

6.8 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das Baugebiet weitestgehend abflusslos geplant werden. Dazu werden Festsetzungen getroffen, dass das anfallende Niederschlagswasser lokal zu versickert ist. Die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes sind Teil der Begründung dieses Bebauungsplans und sind zu berücksichtigen.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund von großen ungegliederten und reflektierenden Fassadenelementen kann es in begrünten Siedlungsbereichen zu Kollisionen mit Vögeln kommen. Zum vorsorgenden Vogelschutz werden Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Fensterflächen und Fassaden getroffen. Ergänzende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und Erhöhung der Versickerungsleistung. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkung sind mit der Übernahme in die textlichen Festsetzungen bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten. Diese sind nicht abschließend und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.10 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.

6.11 Immissionsschutz

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

6.12 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 Festsetzung von Pflanzflächen, die gärtnerisch und überwiegend begrünt zu gestalten sind, dient der Sicherung des Freiraumkonzeptes gemäß beiliegender Entwürfe 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 Begründung 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 Erschließung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Entwicklung der Pflanzfläche nicht entgegen. Ergänzend werden Belange der Wasserwirtschaft über die zulässige Festsetzung von Zisternen berücksichtigt.

Durch die Festsetzung wird die Begrünung von nicht unwesentlichen Teilen des Baugebietes sowie die Pflanzung und der Erhalt Bäumen gesichert. Begrünte Flächen sowie Bäume sind entsprechend den Vorgaben herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Entsprechende Vorga-

ben werden durch das Festsetzen einer Artenliste 1 zu anzupflanzenden Bäumen und mit der Artenliste 2 zur Sicherung erhaltenswerter Bäume getroffen. Zur Entwicklung einer landschaftsästhetisch ansprechenden sowie arten- und klimagerechten Grünstruktur wurden bei den Pflanzlisten heimische und klimaresiliente Baumarten festgesetzt. 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 Artenliste 2 listet Baumarten auf, die aufgrund ihrer naturfachlich definierten Qualitäten erhaltenswert sind, aber nicht zwingend und lagegetreu in ihrem Bestand zu sichern sind.

6.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Realisierung der angedachten Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die optimale Nutzung von erneuerbaren Energie sowie Begrünung. Nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bleiben auch bei anderen Dachformen zulässig. Bezugnehmend zu den vorliegenden Architektorentwürfen sind auch Variationen, d.h. eine abweichende Ausprägung, insbesondere der Dachneigungen, der festgesetzten Dachformen zulässig. Maßgebend sind die beiliegenden Architektorentwürfe. Im Bereich der „Realschule“ ist zur Fortentwicklung der von bestehenden Dachformen auch das Satteldach zulässig. Das Ortsbild bleibt gewahrt.

7. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

7.1 Wahrung des Gebietscharakters und Belange des Nachbarschaftsschutzes

Die Festsetzung eines Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche ist mit Blick auf die Rücksichtnahme bestehender Nutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere mit Blick 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 störender 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 Bestandssituation 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 Bestandnutzung, 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 sowie sonstiger erheblicher Störquellen werden im weiteren Verfahren durch ein entsprechendes Gutachten untersucht und in der Abwägung zugeführt. Sollten im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse zu erheblichen Konflikten festgestellt werden, wird dies zu einer Neubewertung der Planung führen.

7.2 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturangebots

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.

7.3 Belange des Ortsbildes

Mit der Überplanung der städtebaulich integrierten Bestandssituation im südlichen Stadtteil von Freilassing tritt an die Stelle der von Walm- und Fachdach 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.

7.4 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. Die Erkenntnisse aus dem beiliegenden Entwässerungskonzept sind im Rahmen des Bebauungsplans und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

7.5 Belange des Umweltschutzes

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 Bestandssituation. 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 tragen diesen Eingriffen Rechnung, wobei weitere Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu elaborieren sind. Im Bereich des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu treffen.

7.6 Belange des Verkehrs

Die dem Bebauungsplan beiliegende Untersuchung zur Erzeugung von Kfz-Verkehr im Zuge der Planungen zum Bildungszentrum ergeben keine nennenswerte Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Dies lässt sich mit dem relativ geringen Anwachsen an Stellplätzen begründen, von derzeit 131 auf 135. Die durchgeführte Berechnung zur Kfz-Verkehrserzeugung durch das Planungsvorhaben wurde aufbauend auf 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.

7.7 Lärmerzeugung und Immissionsschutz

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

8. Anlagen

Umweltbericht

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Verschattungsanalyse

Architekturentwürfe

Freianlagenentwürfe

Entwässerungskonzept

Verkehrserzeugungsberechnung