

**Stadt Freising**  
**40. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Grundschule Süd Lerchenfeld“**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Vorentwurfsfassung**

zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.11.2024

Erarbeitet für die Stadt Freising durch

**Fisel und König**

Wir tun was für die Landschaft.

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
5.1	Anlass und Ziele der 40. Änderung des Flächennutzungsplans.....	10
5.2	Zugrundeliegende Fachgutachten .....	10
5.3	Wesentliche Aussagen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	10
5.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
5.4.1	Schutzgut Mensch .....	12
5.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
5.4.3	Schutzgut Boden .....	14
5.4.4	Schutzgut Wasser.....	15
5.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	16
5.4.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
5.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
5.5	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.....	18
5.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
5.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung .....	18
5.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
5.9	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	19
5.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
5.11	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	19
5.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>21</b>

## 1 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Stadt Freising, entsprechend des kommunalen Schulbedarfsplans für den Stadtteil Lerchenfeld eine weitere Grundschule zu errichten. Bereits mit dem Schuljahr 1996/97 wurden an der Finkenstraße Schulpavillons in Betrieb genommen, die seitdem zur Erweiterung der bestehenden Grundschule St. Landbert in Lerchenfeld dienen. Die als Provisorium errichteten Pavillons sollen nun nach Empfehlung des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzeptes entfernt und durch ein neues, bedarfsgerechtes Schulgebäude in geeigneter Lage ersetzt werden.

Angesichts des Bevölkerungszuwachses mit steigenden Zahlen an Schülerinnen und Schülern aus Lerchenfeld und Attaching ist der südliche Ortsrand von Lerchenfeld besonders geeignet, da dieser von den genannten Orten gut erreichbar ist und gleichzeitig einen deutlichen Abstand zu den bestehenden Schulstandorten aufweist.

Zur Schaffung von Planungsrecht für die Schule sowie zugehörige Erschließungs- und Stellplatzflächen führt die Stadt ein Bauleitplanverfahren durch. Da der aktuelle Flächennutzungsplan das Plangebiet bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche darstellt, wird in diesem Zuge die Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 40. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Nr. 163, „Grundschule Süd Lerchenfeld“.

Des Weiteren soll die Änderung ein Sondergebiet „Parken und Mobilität“ berücksichtigen. Hier wird der Kfz-Stellplatzbedarf der Grundschule in Form eines temporären Parkplatzes untergebracht. Das Sondergebiet bietet die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um im Fall einer umliegenden Siedlungserweiterung eine Quartiersgarage realisieren zu können. Diese könnte dann den Kfz-Stellplatzbedarf einer möglichen Siedlungserweiterung als auch den der Grundschule decken.

Der Beschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.06.2022 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt gefasst.

Für die Flächennutzungsplanänderung gelten folgende Ziele:

- Änderung des bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellten Bereichs in eine Fläche für Gemeinbedarf Schule und ein Sondergebiet Parken und Mobilität.
- Planungsrechtliche Sicherung des Schulstandorts mit ausreichenden Freiflächen für verschiedene Bedarfe sowie der zugehörigen Erschließung, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr (Bus),
- Einbindung des Planungsgebiets in das stadträumliche Gesamtgefüge,
- Städtebauliche und grünplanerische Ordnung des Planungsgebiets,
- Schaffung von Zugangsmöglichkeiten der Grün- und Freiflächen und damit Aufwertung des Erholungsangebots,
- Sicherung naturschutzfachlicher Ziele, hier insbesondere Schaffung einer Schutzzone für den biotopkartierten Graben am Südrand des Plangebiets,
- Anbindung des Schulstandorts an das städtische Fuß- und Radwegenetz unter besonderer Berücksichtigung des Freisinger Mobilitätskonzepts,
- Beitrag zu Klimaschutz und –anpassung durch Entwicklung qualitätsvoller und klimaoptimierter Freiräume: geringe Versiegelung, ausreichend Beschattung, Regenwassermanagement, Sicherung und Schaffung von Luftleitbahnen.

Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren umfasst eine zweistufige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht.

## 2 Ausgangslage, übergeordnete Planungen

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,6 ha und liegt an der Erdinger Straße am südöstlichen Stadtrand von Freising im Stadtteil Lerchenfeld. Die Fläche wird zu ca. zwei Dritteln im westlichen und zentralen Bereich als intensiver Acker bewirtschaftet. Im östlichen Drittel besteht eine Containeranlage, die derzeit als Provisorium der Berufsschule Freising und der Fachakademie für Sozialpädagogik dient. Die Anlage ist von der am Ostrand verlaufenden Erdinger Straße her erschlossen und es ist eine asphaltierte Vorfahrt mit Stellplätzen vorgelagert.

Direkt an der Südgrenze verläuft auf gesamter Länge ein zeitweilig wasserführender Graben, der als geschütztes Biotop gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst ist. Er mündet weiter östlich in das Gewässersystem von Kreuzbach und Lohmühlbach. Entlang der Nordgrenze ist direkt benachbart ein dichter Gehölzstreifen vorhanden mit zahlreichen großen Altbäumen, deren Kronen zu deutlichen Teilen in den Änderungsbereich reichen.

Die umliegende Nutzung ist heterogen: Das nördlich angrenzende Grundstück wird jenseits des Gehölzstreifens als Lagerfläche für Baufahrzeuge und Baustoffe genutzt. Nördlich davon schließt das Gewerbegebiet ‚Gute Änger‘ an. Westlich des Änderungsbereichs setzt sich intensive Ackernutzung fort, südlich erstrecken sich gewerbliche Nutzungen des Gewerbegebiets ‚Erdinger Straße‘. Richtung Osten, jenseits der Erdinger Straße, schließt kleinteilige Wohnbebauung der sog. Lohmühlsiedlung an. Sie besteht vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern.

### Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

Gemäß der Darstellung der Strukturkarte des LEP ist Freising als „Oberzentrum“ eingestuft und liegt im nördlichen Verdichtungsraum der Metropole München.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Planungsvorhaben im Änderungsbereich relevant:

Kap 3 Flächensparen:

- (G) Die Ausweisung von Bauflächenflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Kap 4.4 Förderung des Radverkehrs:

- (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Kap. 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

- (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Kap. 7.2.5 Hochwasserschutz

- (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen so weit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Kap 8.3 Bildung

- (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### **Regionalplan der Planungsregion 14 München (Stand 25.05.2019)**

Folgende Grundsätze (G) können für den Änderungsbereich angewendet werden:

G 1.1 Die Region München und ihre Teilräume sollen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

G 1.2.2 Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen soll angestrebt werden.

G 1.2.4 Es soll ein großräumiges und übergreifendes System zur Freiraumsicherung und -entwicklung geschaffen werden, um die ökologische Stabilität der Region auch als ökonomischen Standortvorteil zu nutzen und zu stärken.

Diese Ziele der Raumordnung finden eine Berücksichtigung im vorliegenden Planungskonzept. Zum einen wird der Schulstandort Freising ausgebaut unter bestmöglicher Berücksichtigung des Ziels der Flächeneinsparnis. Die Verwirklichung der Planung führt zudem zu einer Verbesserung von Freiraumverbindungen durch die Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes. Der Hochwasserschutz und ein sensibler Umgang mit biotopkartierten Gräben werden im Bauleitplanverfahren durch entsprechende Vorgaben sichergestellt.

### **Informelle Planungen**

#### **Stadtentwicklungsplan (STEP 2030)**

Die Stadt Freising hat als informelles Planungsinstrument in den Jahren 2010 bis 2014 einen gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan 2030 aufgestellt. Dieser soll als informelles Planungsinstrument Orientierung geben, wohin sich Freising entwickeln soll und wie dieses Ziele erreicht werden können.

Folgende Aussagen hieraus sind auf Ebene des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich relevant:

Zum einen soll durch die Ansiedlung von Positiveinrichtungen das Image des Stadtteils aufgewertet werden. Des Weiteren soll die Anbindung an die Kernstadt verbessert werden.

Die Erdinger Straße wird als ‚Städtebauliches Rückgrat‘ identifiziert, die jedoch durch Gestaltungsmängel und ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist. Im Umfeld des Plangebiets sind stadtnahe Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.

#### **Schul- und Inklusionskonzept**

Im Jahr 2015 hat die Stadt Freising ein Schul- und Inklusionskonzept für die Grund- und Mittelschulen in Trägerschaft der Stadt Freising beschlossen. Dieses gibt Empfehlungen für die Entwicklung der Grund- und Mittelschulen über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum unter Berücksichtigung zeitgemäßer Lern- und Lehrformen, dem Ausbau eines flexiblen Ganztagskonzepts und den Anforderungen an Inklusion. Ihr Ergebnis umfasst die Sanierung, den Ausbau und den Neubau von Schulen, darunter den Neubau einer Grundschule ‚Süd‘ mit Schülern aus den Neubaugebieten im Süden, der Nachverdichtung ‚Lerchenfeld‘ sowie der Verkleinerung der bisher sechszügigen Grundschule ‚St. Landbert‘ durch Umsprengelung.

#### **Klimaanpassungskonzept 2050 (KLAPS50)**

Im Januar 2020 wurde vom Stadtrat die „Freisinger Resolution zum Klimawandel“ beschlossen. Damit gemeinsam wurde eine „Klima-Offensive“ mit einem zugehörigen Klimaanpassungskonzept Freising 2050 (KLAPS50) verabschiedet. Von den hierin definierten Handlungsfeldern sind folgende für den Änderungsbereich relevant:

- M1 Frisch und Kaltluftbahnen freihalten
- M2 Entlastungsflächen erhalten, schaffen, optimieren und vernetzen
- M4 Grünräume mehrfachnutzen und codieren
- M5 Institutionelle Freiräume qualifizieren und zugänglich halten
- M6 Klimaangepasste Pflanzenverwendung
- M9 Begrünen und entsiegeln

- M10 Bei Neubau Versiegelung gering halten
- M13 Baumbestand sichern und erhalten
- M20 Regenwasser speichern und nutzen
- M21 Versickerung ermöglichen
- M24 Erleb- und nutzbare Wasserelemente anlegen
- M25 Gewässer und Ufer qualifizieren
- M27 Grünanteil im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen

Die genannten Handlungsfelder finden in der verbindlichen Bauleitplanung, also im hierzu parallel aufgestellten Bebauungsplan, eine Berücksichtigung und sind mit der Darstellung der FNP-Änderung vereinbar.

### 3 Erläuterung der Planung

#### Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Die bisher rechtskräftige Darstellung des Flächennutzungsplans (vgl. Abb. 1) zeigt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche. Im Süden ist ein breiterer Streifen einer öffentlichen Grünfläche dargestellt, der parallel zum hier vorhanden Graben verläuft. Ein weiterer, schmalerer Streifen einer öffentlichen Grünfläche verläuft am Ostrand entlang der Erdinger Straße. Der Änderungsbereich umfasst im Osten und Süden Teilflächen der Erdinger Straße als öffentliche Verkehrsflächen. Im östlichen Bereich ist als Bestandsgebäude die derzeit vorhandene Containeranlage dargestellt. Direkt nördlich grenzt ein dichter, als zu erhalten dargestellter Gehölzbestand an.

Da diese Darstellungen nicht den Planungsvorstellungen entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

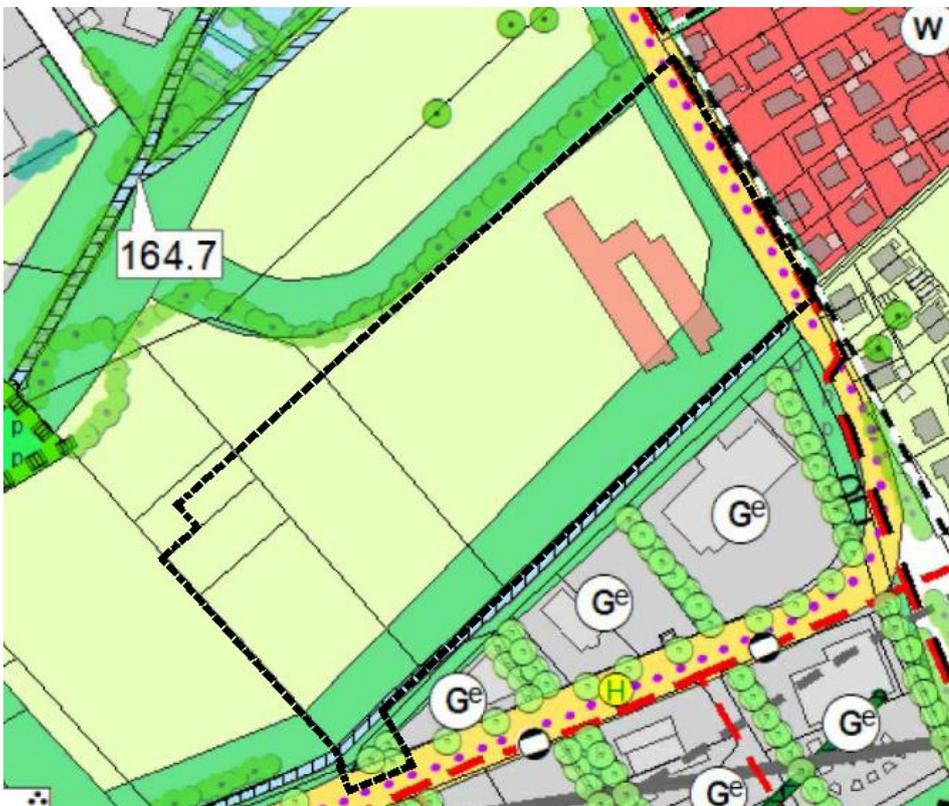


Abb. 1: Ausschnitt aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan Freising

### Erläuterung des Planungskonzepts

Grundgedanke der Flächennutzungsplanänderung ist also die Schaffung eines Schulcampus mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität sowie eines Angebots zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs entsprechend der zeitgemäßen Anforderungen an die Mobilität.

Auf Basis der dargestellten Ziele und Rahmenbedingungen legt die vorliegende, parallel mit dem Bebauungsplan erarbeitete Flächennutzungsplanänderung folgende Nutzungsarten fest:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule
- Sondergebietsfläche für Parken und Mobilität
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Des Weiteren ist ein in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasster Graben nachrichtlich übernommen, und es sind ebenfalls nachrichtlich die bestehende Buslinie, die in der Erdinger Straße liegende Starkstromleitung sowie der geplante und ein bestehender Rad- und Fußweg dargestellt.

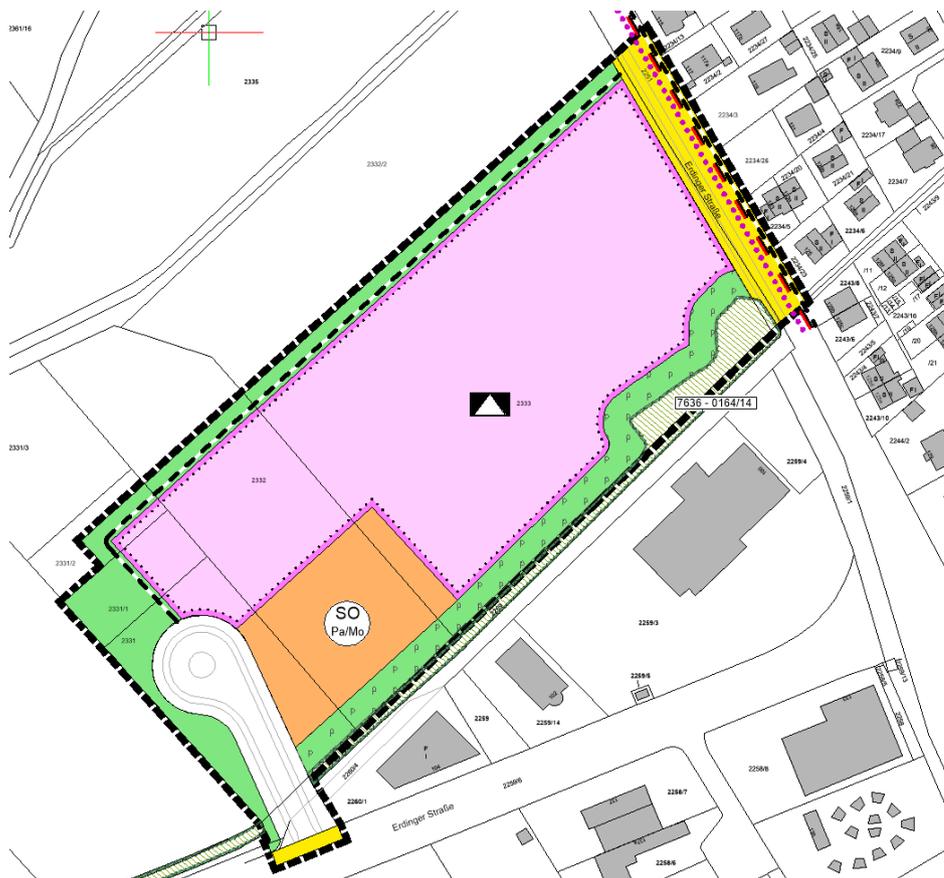


Abb. 2: 40. Änderung Flächennutzungsplan Freising

### Erschließung

Die Haupteerschließung der Schule und der Quartiersgarage für den motorisierten Verkehr soll zukünftig von Süden aus über eine neue Stichstraße erfolgen. Damit soll zusätzlicher Verkehr am östlichen Verlauf der Erdinger Straße vermieden werden, da dieser durch den Kreuzungsbereich Katharina-Mair-Straße bereits stark belastet ist.

Schulkinder aus den östlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten können die Gemeinbedarfsfläche zu Fuß oder mit dem Fahrrad/Tretroller von der Erdinger Straße her erreichen. Aftachinger Schulkinder können je nach Bedarf den Bus oder die bestehende Radwegverbindung nutzen.

Des Weiteren ermöglicht der Fuß- und Radweg an der Nord- und Westseite eine öffentliche Zuwegung und Durchquerung des Areals abseits des motorisierten Verkehrs.

Schließlich ist der Änderungsbereich über bereits bestehenden Buslinien des MVV auf der Erdinger Straße an den ÖPNV angebunden.

Technische Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Kanal) ist im Änderungsbereich bereits vorhanden. Entlang des südlichen Abschnitts der Erdinger Straße liegt eine Fernwärmeleitung.

### **Landschaftsplanung**

Das landschaftsplanerische Konzept ergänzt den städtebaulichen Entwurf. Die Bebauungsflächen und die Stichstraße sind durch Grünflächen in die Umgebung eingebunden. Dies sind einerseits öffentliche Grünflächen im Westen und Norden und zum anderen eine breite private Grünfläche entlang des biotopkartierten Grabens im Süden.

Weitere freiraumplanerische Ziele, insbesondere eine gute Durchgrünung der Bebauung sowie eine landschaftliche Einbindung mit Bäumen und Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen und die Minimierung der Versiegelung werden auf der Ebene der parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens über Festsetzungen rechtlich gesichert.

### **Artenschutz**

Der Geltungsbereich selbst hat auf fast gesamter Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Überbauung nur eine geringe Bedeutung für den Artenschutz. Grundsätzlich kann jedoch ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insbesondere im Bereich der Containeranlage und in der in den Änderungsbereich hineinragende Baumhecke nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erarbeiteter Fachbeitrag zum Artenschutz (NATURPERSPEKTIVEN 2024) kam zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einiger Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität davon auszugehen ist, dass die Vorgaben des Europäischen Artenschutzes eingehalten werden.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan einen Kompensationsbedarf von insgesamt 31.230 Wertpunkten. Hierfür stellt die Stadt Freising geeignete Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zur Verfügung.

### **Immissionen**

Der Änderungsbereich unterliegt verschiedenen Vorbelastungen durch Lärm.

Dies ist in erster Linie Verkehrslärm von Straßenverkehr auf der Erdinger Straße sowie der im Süden verlaufenden Autobahn A 92. Im Prognose-Nullfall wirken Geräuschimmissionen durch Verkehr der Erdinger Straße mit ca. 63 dB(A) und der Autobahn A 92 mit 61 dB(A) auf den Änderungsbereich ein. Diese Belastungen werden einen baulichen Schallschutz für Gebäudefassaden erfordern.

Zudem belastet Fluglärm des Verkehrsflughafens München den Änderungsbereich. Der Dauerschallpegel liegt zwischen LAeq = 54 dB(A) und 56 dB(A) und somit im Bereich des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und unter dem Orientierungswert von 60 dB(A) für Misch-, Dorf- und Urbane Gebiete. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Zone C der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan.

Auch Lärmbelastungen durch Anlagenlärm der nördlichen und südlichen Gewerbeflächen wurden untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass mögliche Immissionen von Gewerbegeräuschen nur am äußersten Südrand eine geringe Konfliktzone mit der geplanten Schulnutzung ergeben, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können grundsätzlich zudem zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auf den Änderungsbereich einwirken. Diese sind zu dulden, soweit sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehen und bei guter fachlicher Praxis nicht vermieden werden können.

#### **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Mit der vorgelegten Planung wird zu einem großen Teil eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Schulbebauung und ein Sondergebiet Parken und Mobilität in Anspruch genommen. Diese Gemeinbedarfseinrichtung benötigt aufgrund ihrer Nutzungsart eine bestimmte Flächengröße. Außerdem ist die Lage im Stadtgebiet danach auszurichten, wo Bedarf an einer neuen Schuleinrichtung besteht. Auch eine gute Anbindung an das Straßen- und Wegesystem ist erforderlich.

Im Rahmen einer großräumigen Standortuntersuchung im gesamten Stadtteil Lerchenfeld hat sich gezeigt, dass gerade für dieses Bauvorhaben mit seinen speziellen Anforderungen geeignete Flächen im Rahmen einer Innenentwicklung und in geeigneter Lage nicht zur Verfügung stehen. Daher ist es für diesen Planungsfall erforderlich, zumindest teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

Die Umsetzung der Planung führt insbesondere zu einer Verbesserung des Schulangebots für den bereits vorhandenen Bedarf und berücksichtigt die steigenden Zahlen von Schülerinnen und Schülern in Lerchenfeld und Attaching. Damit setzt sie die Vorgaben des städtischen Schul- und Inklusionskonzeptes um.

Die Darstellung des Sondergebiets Parken und Mobilität schafft die Voraussetzungen dafür, dass zeitgemäße Parkmöglichkeiten mit Berücksichtigung von E-Mobilität und Sharing-Angeboten geschaffen werden können. Gleichzeitig bietet es den bauplanungsrechtlichen Rahmen, dass im Falle einer umliegenden Siedlungserweiterung hier entstehender zusätzlicher Stellplatzbedarf gemeinsam mit dem der Grundschule untergebracht werden kann.

Der vorgesehene Fuß- und Radweg verbessert das Angebot attraktiver Fuß- und Radwege für die Öffentlichkeit.

Die Freihaltung einer 10 m breiten Grünfläche angrenzend zur kartierten Biotopfläche wirkt schützend und naturschutzfachlich aufwertend für den hier verlaufenden Graben.

Öffentliche Grünflächen entlang der West- und Nordgrenze schaffen eine landschaftliche Einbindung der Bebauung.

Gleichzeitig führt das Vorhaben zu einer deutlichen Versiegelung bisher unbebauter Flächen und damit zur Einschränkung der Funktionen aller natürlichen Schutzgüter. Die Zunahme des Verkehrs führt zu zunehmenden Lärm- und Schadstoffemissionen.

Des Weiteren gehen landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren.

Die Schaffung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs an anderer Stelle stellt eine Kompensation für die nachteiligen Eingriffswirkungen auf Natur und Landschaft dar.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Anlass und Ziele der 40. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freising ist die geplante Errichtung einer Grundschule mit zugehörigen Freianlagen in geeigneter Lage in Form einer Fläche für Gemeinbedarf. Des Weiteren soll ein Sondergebiet Parken und Mobilität vorgesehen werden, in dem zum einen der Stellplatzbedarf der Schule und zum anderen Kfz-Stellplätze für eine mögliche künftige Siedlungserweiterung untergebracht werden können.

Der bisher rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als von öffentlichen Grünflächen eingerahmte Landwirtschaftliche Fläche aus und stellt das derzeit vorhandene Bestandsgebäude im östlichen Teilbereich dar. Da diese Darstellungen den Planungsvorstellungen nicht entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 163, der die verbindliche Bauleitplanung für das Vorhaben darstellt. Der hier vorliegende Umweltbericht ist eine für die Ebene der Flächennutzungsplanung angepasste Zusammenfassung des detaillierten Umweltberichts zum genannten Bebauungsplan.

Wesentliche Ziele sind die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Schulneubaus mit zugehöriger Sporthalle und Außenflächen. Daneben ist ein Mobilitätsstandort zu schaffen für die Unterbringung der Stellplatzbedarfe der Schule und einer möglichen Siedlungserweiterung. Die baulichen Anlagen sind mit qualitätsvollen und klimaoptimierten Freiräumen zu umgeben. Die Außenanlagen sind gut zu durchgrünen und der biotopkartierte, südliche Graben ist durch einen breiten, naturnahen Schutzbereich aufzuwerten.

### 5.2 Zugrundeliegende Fachgutachten

Folgende umweltrelevanten Gutachten wurden im Rahmen der Umweltprüfung herangezogen.

	Verfasser	Fassungsdatum
Voruntersuchung zum Geotechnischen Gutachten	GRUNDBAULABOR MÜNCHEN	18.03.2024
Untersuchung zum Schallschutz	STEGER & PARTNER	20.09.2024
Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	NATURPERSPEKTIVEN	24.10.2024

### 5.3 Wesentliche Aussagen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze sowie Gesetzgebungen zu Immissionsschutz, Gewässerschutz und Denkmalschutz) beachtet.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** Bayern (LEP, Stand 2023) sind für das Vorhaben im Hinblick auf Natur und Umwelt grundsätzliche Aussagen zutreffend, und hier

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen [...] Gewässer erhalten und renaturiert [...] werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Dem **Regionalplan der Region München** (RP, Stand 25.05.2019) entsprechend gehört das Planungsgebiet zum Landschaftsraum 12 „Isartal“.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G 1.2.2.07.1) relevant:

- Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt.

- Wiederbelebung ausgeräumter Fluren durch Pflanzung naturnaher Gehölze und Hecken.

Im Kapitel „Natur und Landschaft“ (B I, 1) wird der Grundsatz (G 1.1.1) formuliert, dass Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region [...] zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln sind.

Diese Ziele werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Des Weiteren wurden folgende informellen kommunalen Planungsinstrumente und Fachgutachten mit Umweltrelevanz ausgewertet:

Der kommunale **Stadtentwicklungsplan (STEP 2030)** benennt in vielfältigen umweltrelevanten Handlungsfeldern (z.B. Stadt- und Landschaftsbild, Freiraum und Sport, Natur und Landschaft und Mobilität) ökologisch wichtige Ziele, die in der weiteren Entwicklung der Stadt zu berücksichtigen sind.

Dazu zählen unter anderem:

- Die Fließgewässer und ihre angrenzenden Grünflächen in der Stadt [...] sollen geschützt und die Grünflächen nach Möglichkeit erweitert und vernetzt werden.
- Prägende Stadtränder und Stadteingänge sollen erhalten bzw. entwickelt werden.
- In den Stadtteilen sollen ausreichend viele erlebbare, beispielbare, vernetzte, ansprechende Grün- und Freiflächen verschiedensten Charakters gesichert und entwickelt werden.
- Es soll eine nachhaltige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen. Ziel ist es, grundwasserabhängige Lebensräume zu erhalten und in ihrem Zustand zu verbessern.
- Ein Netz für Fußgänger und Radfahrer soll umgesetzt werden, das zwischen wichtigen Quellen und Zielen lückenlos sichere Verbindungen ohne Umwege bereitstellt.

Des Weiteren setzt sich die Stadt folgende Ziele für Klimaanpassung und Klimaschutz:

- In den bestehenden und künftigen Quartieren sollen größere Grün- und Freiflächen geschaffen und klimagerecht optimiert werden.
- Dächer und evtl. Fassaden sollen soweit möglich [...] begrünt werden.
- Der Hochwasserschutz im Stadtgebiet soll für ein Jahrhunderthochwasser (HQ 100) + 15 % Klimazuschlag verbessert werden [...]. Die Retentionsflächen aller Gewässer II. und III. Ordnung sollen dauerhaft erhalten bzw. zurückgewonnen werden.
- Die Belange des Klimaschutzes sollen künftig in der Stadtplanung verstärkt berücksichtigt werden. Beispielsweise sollen für Bebauungspläne Energiekonzepte sowie zur Erschließung erneuerbarer Energiequellen Fachkonzepte erstellt und umgesetzt werden.

Das **Mobilitätskonzept** (2019) strebt die konsequente Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen an mit dem wesentlichen Baustein des Radwegezielnetzes. Dieses umfasst zum einen eine Hauptroute entlang der Erdinger Straße sowie eine Netzverbindung nördlich des Änderungsbereichs als „potenzieller Lückenschluss“.

Die Stadt Freising hat ein umfangreiches **Klimaanpassungskonzept (KLAPS50)** mit konkreten Handlungsfeldern erarbeitet.

Mehrere der Themenkarten stellen konkrete Aussagen für den Änderungsbereich dar:

- In der „Starkregen-Gefahrenkarte“ ist ein Großteil des Änderungsbereichs als Bereich mit „extrem hohem Risiko (>50 cm)“ dargestellt.
- In der Karte „Kühle Orte“ ist die breite Baumhecke nördlich des Änderungsbereichs als „klimawirksame Grünfläche“ dargestellt.
- Im Konzeptplan „Kaltluftsystem“ sind die bestehenden Freiflächen (süd)westlich der Containerbebauung als „kaltlufttransportierender Bereich mit zu sichernden Flurwinden“ dargestellt.
- In der Konzeptionskarte „Hitzeminderung – Schwammstadt“ ist der östliche Änderungsbereich als „Schwammstadt“ dargestellt.

bereich als „Schwerpunktbereich blau-grüner Stadterneuerung“ dargestellt, der vor zusätzlicher Hitzebelastung in der Nacht zu schützen ist.

- Schließlich ist genau dieser Bereich in der Konzeptionskarte „Entlastungssystem“ als „Suchraum für Klimaoasen – Verdunstungskühle für den Aufenthalt am Tag nutzen“ dargestellt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist unter Kap. 4.19 detailliert dargestellt, wie die genannten Ausgangsbedingungen und Ziele in der Planung berücksichtigt werden.

## **5.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird die Bestandssituation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter dargestellt und die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter werden dargestellt.

### **5.4.1 Schutzgut Mensch**

#### Bestand und Bewertung

Für den Menschen sind neben den direkten Wirkungen des Vorhabens auf das Wohnumfeld (Wohnfunktionen, Freizeit und Erholung) zusätzlich die Aspekte Lärmschutz und Lufthygiene von Bedeutung.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Freising und ist großteils Ackerfläche. Im östlichen Bereich sind temporäre schulisch genutzte Container mit zugehöriger Erschließung angeordnet. Östlich schließt kleinteilige Wohnbebauung mit privaten Freiräumen an, nördlich und südlich bestehen Lagerflächen und gewerbliche Nutzungen. Die westlich anschließende freie Landschaft wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Vorbelastungen bestehen durch die südlich angrenzende Erdinger Straße, die Autobahn A 92 und den Flughafen und das Planungsgebiet unterliegt Lärmbelastungen durch den Flughafen München. Der Dauerschallpegel des Fluglärms liegt jedoch deutlich unter den relevanten Orientierungswerten und der Änderungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung gemäß des Regionalplans München.

Zusammenfassung hat der Geltungsbereich im Bestand keinerlei Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung und Freizeitgestaltung. Auch im näheren Umfeld sind keine Erholungsflächen vorhanden. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Mensch ist gering.

#### Auswirkungen

Da das überplante Gebiet im Ausgangszustand keine Erholungsfunktion besitzt, führt seine Überbauung für die Erholung zu keiner nachteiligen Veränderung.

Die aus der Umgebung einwirkenden Schallimmissionen erfordern einen baulichen Schallschutz für Gebäudefassaden gemäß der geltenden technischen Baubestimmungen.

Die geplante Schul- und Freiflächennutzung selbst ist in schalltechnischer Hinsicht mit dem Umfeld verträglich.

Das Angebot einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung im Westen und Norden abseits des Straßenverkehrs verbessert das Erholungsangebot. Des Weiteren verbessert die Bereitstellung eines attraktiven Schulstandorts und von Sport- und Außensportflächen, die möglicherweise auch außerhalb des Schulbetriebs genutzt werden können, die Wohn- und Freizeitqualität im Stadtteil.

Zusammenfassend ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

### **5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich ist intensiv ackerbaulich genutzt bzw. überbaut. Im östlichen Bereich besteht eine schulisch genutzte Containeranlage mit asphaltierter Erschließung. Zwischen Ackerfläche und Gebäude besteht eine ca. 2 m hohe Erdmiete. Hier hat sich eine artenarme

Ruderalflur entwickelt. Die Ackerflächen und die Ruderalfläche haben naturschutzfachlich eine geringe Bedeutung, die überbauten Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Ökologisch bedeutsam ist insbesondere ein zeitweilig wasserführender Graben am Südrand des Änderungsbereichs. Im Osten südlich der Containeranlage besteht eine Aufweitung, in der sich ebenso wie entlang des Grabens ein Schilf-Landröhricht entwickelt hat mit einzelnen Abschnitten einer niedrigen Feuchtgebüschvegetation. Zudem stehen mehrere Einzelbäume direkt südlich des Grabens und damit außerhalb des Plangebiets. Im Bereich der Aufweitung besteht ein Weidengebüsch mit vier größeren vitalen Salweiden. Der Graben wird im zentralen Bereich derzeit bis an den Grabenrand hin bewirtschaftet.

Der gesamte Bereich des Grabens mit der Aufweitung ist gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung unter der Nummer 7636-0164-014 („Begradigte Bäche und Gräben südlich bis östlich von Lerchenfeld“) erfasst und gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt.

Der zweite Bereich mit höherer ökologischer Bedeutung ist die unmittelbar nördlich angrenzende Baumhecke, deren Kronen teilweise in den Änderungsbereich hineinragen.

Die breite Baumhecke besteht überwiegend aus Pioniergehölzen (Weißbirken, Eschen, Weiden) und ist stark überaltert. Sie bietet grundsätzlich Potenzial als Fortpflanzungsstätte für heimische Brutvögel sowie Fledermäuse.

Da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, wurde in ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (NATURPERSPEKTIVEN 2024) erarbeitet mit einer Erfassung der genannten Tiergruppen in der Vegetationsperiode 2024.

Die **Brutvogelerfassung** ergab, dass wenige europarechtlich relevante Vogelarten vorkommen. Nur eine Art, nämlich der Feldsperling, brütet mit drei Brutpaaren innerhalb des Geltungsbereichs an den Containergebäuden. Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs wurde der Nachweis eines Brutpaars des Stars in einem großen Weidenbaum erbracht. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs wurden die artenschutzrelevanten Vogelarten Gelbspötter und Stieglitz in Gehölzen am Graben nachgewiesen.

Für die Tiergruppe der **Fledermäuse** ergaben Ausflugskontrollen am Containergebäude keine Nachweise. Damit ist eine regelmäßige Nutzung der Containergebäude als Quartier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Jedoch wurde bei Transektbegehungen eine intensive Nutzung vor allem des westlichen Planungsbereichs als Jagdhabitat nachgewiesen. Angesichts einer hohen Anzahl von Rufnachweisen im zentralen Bereich der Ackerfläche ist von einem regelmäßig genutzten Flugkorridor zwischen Lebensbereichen nördlich und südlich des Geltungsbereichs auszugehen. Auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren in Baumhöhlen in der nördlichen Hecke kann nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die Kartierung von **Reptilien** in vier Durchgängen ergab keine Nachweise.

Aus der Tiergruppe der **Amphibien** wurden ebenfalls keine saP-relevanten Arten erfasst. Der Graben besitzt grundsätzlich eine Eignung als Amphibienlebensraum und der temporär wasserführende Graben ist im Biotopverbund wirksam.

Zusammenfassend ist der Großteil des Geltungsbereichs sowohl hinsichtlich der Biotoptypen als auch aus faunistischer Sicht für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung. Der Graben am südlichen Geltungsbereichsrand hat als gesetzlich geschütztes Biotop mit seiner Begleitvegetation aus Schilfröhricht und Feuchtgebüsch eine hohe Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronen der Altbäume nördlich des Geltungsbereichs haben eine mittlere Bedeutung.

#### Auswirkungen

Der Eingriff für die geplante Bebauung findet überwiegend auf der Ackerfläche und im Bereich der Containeranlage mit zugehöriger Erschließung statt. Beide Flächen besitzen einen geringen Biotopwert. Der biotopkartierte Graben bleibt fast vollständig erhalten und wird künftig

durch einen naturnah gestaltete, hier als private Grünfläche dargestellten Streifen vor schädigenden Einflüssen wie Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft oder Überbauung und Versiegelung geschützt. Allerdings erfordert die am Westrand vorgesehene Stichstraße eine etwa 20 m breite Querung und damit die Überbauung des Grabens.

Auf den für die Erschließung und die Gebäude notwendigen Flächen und Versiegelung kommt es zum Totalverlust aller Funktionen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Ebenso gehen auf den befestigten Freiflächen die Lebensraumfunktionen vollständig verloren.

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen (z.B. intensive Durchgrünung mit Bäumen, Begrünungsanteile der Außenflächen, Gebäudebegrünungen mit einem Anteil als Biodiversitäts Gründächer, eine als Leitstruktur für Fledermäuse zu pflanzende Hecke). Die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen für Arten und Lebensräume werden auf den geplanten Ausgleichsflächen kompensiert.

Unter Miteinbeziehung der geplanten Minimierungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt verbleiben.

### 5.4.3 Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

Die Topografie im Planungsgebiet stellt sich weitgehend eben dar.

Als vorbereitende Untersuchung wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Voruntersuchung zum Geotechnisches Gutachten erarbeitet (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN 2024).

Im Baufeld steht ein Oberboden- bzw. Ackerbodenhorizont bis zu einer Tiefe von 0,8 m an. Unter der Oberbodenschicht liegen teils stark humose, teils gering durchlässige Aueböden. Zudem wurden lokal Torfböden und auch Auffüllböden angetroffen. Im südlichen Bereich bestehen Auffüllungen mit sandigen Kiesen, daneben Ziegel- und Betonbruch. Ab einer Tiefe von 1,6 m bis 2,6 m unter Gelände bis zur untersuchten Tiefe von 7 m sind quartäre Kiese vorhanden. Die Untersuchungen zu Bodenbelastungen ergaben zudem eine geogene Arsenbelastung und etwas erhöhte Cyanidgehalte im Oberboden.

Die Nachfrage beim Landratsamt Freising Abteilung Bodenschutz ergab, dass zu den betroffenen Grundstücken keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises vorhanden sind. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit bestätigt diese Auskunft nicht.

Sämtliche Böden innerhalb des Änderungsbereichs bis auf den biotopkartierten Grabenbereich im Südosten sind durch die intensive Nutzung stark anthropogen überprägt. Da die Ackerflächen nicht überbaut sind, übernehmen sie jedoch einige Bodenfunktionen, insbesondere sind sie wesentlicher Bestandteil des Wasser- und Bodenhaushalts, bieten in bestimmtem Umfang Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen, und sie haben eine gewisse Ausgleichs- und Filterfunktion für stoffliche Einwirkungen. Aufgrund der intensiven Ackerbewirtschaftung sind Stoffeinträge durch Spritzmittel und mineralischen Dünger anzunehmen.

Dem gegenüber können die bebauten Flächen der Gebäude und Erschließung diese Funktionen nicht mehr erfüllen.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Ackerfläche um einen Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz und bei den überbauten Bereichen um (stark) anthropogen überprägte Böden mit geringer Bedeutung..

#### Auswirkungen

In den neu zu versiegelnden Bereichen werden alle Funktionen für das Schutzgut Boden verloren gehen. Auch auf den unversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen während der Bauzeit durch Abtrag des Oberbodens, Verdichtung etc. beeinträchtigt werden. Nach Bauende werden die Flächen jedoch rekultiviert und begrünt. Im Bereich der Grabenquerung für die Stichstraße wird auf einer kleineren Fläche ein Feuchtstandort verlorengehen.

Gleichzeitig stellen jedoch die Schaffung einer naturnahen Pufferzone entlang des Grabens auf einer Länge von ca. 250 m sowie die im Bebauungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden eine Aufwertung dar, da die dauerhafte Vegetationsbedeckung eine natürliche, ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht und die Böden somit wichtige Funktionen des Stoffaustausches sowie wesentlich wertvollere Lebensraumfunktionen als Ackerflächen übernehmen.

Da die Neuversiegelung für Gebäude und Erschließung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verursacht, sind die verbleibenden nachteiligen Eingriffswirkungen durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist zusammenfassend keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

#### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

##### Bestand und Bewertung

Für das Schutzgut Wasser werden sowohl oberirdische Gewässer als auch das Grundwasser betrachtet.

##### **Oberirdische Gewässer**

Unmittelbar außerhalb entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft von Südwest nach Nordost ein linearer, zeitweilig wasserführender Graben. Dieser mündet ca. 1 km weiter nordöstlich in das Gewässersystem von Lohmühlbach und Kreuzbach. Er ist großteils von Schilf-Landröhricht und von einzelnen Feuchtgehölzen begleitet. Die Ackerbewirtschaftung findet im Geltungsbereich derzeit in weiten Abschnitten bis unmittelbar an die Grabenkante statt. Im östlichen Bereich ist er aufgeweitet.

##### **Grundwasser**

Gemäß dem UMWELTATLAS Bayern, Viewer „Naturgefahren“, liegt das Plangebiet in einem „wassersensiblen Bereich“. Nach der Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kennzeichnen diese Zonen „den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.“ Dies bedeutet, dass dieses Flächen je nach örtlicher Situation durch ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis betroffen sein können.

Unter dem Thema „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind große Teile des Geltungsbereichs der Kategorie „Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche“ zugeordnet. Diese Darstellung entspricht in nahezu identischer Weise der Abgrenzung in der „Starkregen“-Gefahrenkarte“ des Klimaanpassungskonzepts Freising (KLAPS50).

Weitere Aussagen sind der für das Vorhaben durchgeführten Voruntersuchung zum Geotechnischen Gutachten (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN 2024) zu entnehmen. Bei den im Januar 2024 durchgeführten Bohrungen wurde Grundwasser lokal in 0,65 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Laut Gutachten muss in den Kiesen mit gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Die Ermittlungen des Mittleren Höchsten Grundwasserstandes (MHGW) und des Höchsten Grundwasserstandes (HHGW) zeigten, dass bei Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis an die Geländeoberfläche und etwas darüber zu rechnen ist. Während der Frühjahrsüberschwemmungen im Mai 2024 war der westliche Teil des Geltungsbereichs überschwemmt.

Der geringe Grundwasserflurabstand führt zu einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Gleichzeitig weisen die geringmächtigen Deckschichten in den Bereichen mit humosen Aueböden und stellenweisen Torfeinlagerungen eine eher geringe Durchlässigkeit auf. Als großteils unversiegelte Ackerfläche ist der Änderungsbereich für die Grundwasserneubildung bedeutsam.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist zum einen eine gewisse Vorbelastung durch Spritz- und Düngemiteleinträge möglich, zudem führt die derzeitige Ackerbewirtschaftung bis an den Grabenrand zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers.

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser ein mittlerer Wert zugeordnet.

#### Auswirkungen

Die Planung sieht die Überbauung eines Großteils des Änderungsbereichs mit Gebäuden, befestigten Freiflächen und Erschließungsflächen vor. Grundsätzlich verringern die Überbauung und Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildung und die Infiltration der Niederschläge an dieser Stelle und schränken damit die natürlichen Grundwasserfunktionen sehr stark ein.

Dem gegenüber entstehen mit der Planung dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen im Bereich der als private Grünfläche dargestellten Schutzzone des Biotops, den Vegetationsflächen im Bereich der Freianlagen sowie den öffentlichen Grünflächen. In diesen Bereichen ist weiterhin eine Grundwasserneubildung möglich, und die dauerhaften Vegetationsflächen erfüllen gegenüber der derzeitigen Ackernutzung wesentlich wirksamer wichtige Funktionen im Wasserkreislauf, insbesondere Filter- und Pufferfunktionen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der daraus resultierenden Überschwemmungsgefahr erfolgt voraussichtlich eine großflächige Aufschüttung des Änderungsbereichs. Dies führt zu einer gewissen Verringerung der Empfindlichkeit des Standorts gegenüber Stoffeinträgen.

In der Bebauungsplanung ist festgelegt, dass die Entwässerung der überbauten Flächen prioritär über eine Muldenversickerung zu erfolgen hat. Die Reinigungswirkung der belebten Bodenschicht hat eine wesentliche Filterfunktion und verhindert Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Nur falls dies technisch nicht möglich sein sollte, ist ausnahmsweise eine Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen ohne Mulden möglich.

Neben der Möglichkeit, Niederschlagswasser in den Grünflächen innerhalb der Freiflächen zu versickern, sind auch in der Schutzzone Biotop naturnah gestaltete Versickerungsmulden für unbelastetes Niederschlagswasser möglich.

Auf die vorgesehenen Ausgleichsflächen wirken positiv auf den Grundwasserschutz.

Zusammenfassend sind die Einschränkungen für den Wasserhaushalt als nicht als erheblich zu beurteilen.

### **5.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

#### Bestand und Bewertung

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt weder in einer großräumig wirksamen Luftleitbahn noch in direkter Benachbarung zu thermisch belasteten Siedlungsbereichen. Grundsätzlich tragen intensiv genutzte Ackerflächen zwar in gewissem Rahmen vor allem zu nächtlicher Kaltluftbildung bei, sie wirken jedoch weniger thermisch ausgleichend als Vegetationsflächen mit dauerhafter Vegetationsbedeckung. Vegetationsstrukturen mit lufthygienischen Filterfunktionen wie z. B. Wald oder Gehölze sind bis auf wenige Einzelbäume nicht vorhanden. Die Containeranlage mit der zugehörigen Erschließung ist vollständig versiegelt und erfüllt keinerlei Klimafunktionen.

Jedoch übernimmt die Ackerfläche aufgrund des ca. 400 m westlich liegenden Quellkomplexes Lohmühlbach als wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet eine lokal bedeutsame Funktion für den Transport von Frisch- und Kaltluft in angrenzende Siedlungsgebiete.

Die im Osten und Süden verlaufende Erdinger Straße stellt wegen der von ihr ausgehenden Emissionen durch Luftschadstoffe des Kfz-Verkehrs eine Vorbelastung der lokalen lufthygienischen Situation dar.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets für Klima und Luft als mittel einzustufen.

#### Auswirkungen

Die Verwirklichung der Planung führt zu zusätzlicher Versiegelung und Überbauung größerer Teilbereiche. Die vollständig versiegelten Flächen werden alle Funktionen für das Schutzgut Klima und Luft verlieren. Dies wird zu einem Anstieg der Oberflächentemperaturen auf diesen Flächen bei gleichzeitiger Verringerung der Luftfeuchte führen.

Gleichzeitig sieht die verbindliche Bauleitplanung eine bestmögliche Durchgrünung der Baugebiete mit einer Vielzahl an Bäumen, Vegetationsflächen und Gebäudebegrünungen vor. Da die Planung weder zu einer Abriegelung wichtiger Luftleitbahnen führt noch eine thermische Belastung für die Umgebung entstehen könnte, ist mit der Umsetzung der Planung keine erhebliche nachteilige Veränderung für das Schutzgut Klima zu erwarten. Vielmehr ist durch den breiten, naturnahen Schutzstreifen entlang des Grabens eine zumindest lokal wirksame Luftleitbahn gesichert, und durch den hohen Gehölzanteil und vegetationsbestandene Randbereiche ist eine positive Klimawirkung anzunehmen. Die Vorhabenwirkungen sind nicht nachteilig.

### **5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand und Bewertung

Die Landschaft im Änderungsbereich selbst und in seiner Umgebung wird im Ausgangszustand geprägt durch die ebene Topographie, die intensive Landbewirtschaftung und die heterogen erscheinenden hauptsächlich gewerblichen Nutzungen in der Umgebung. Zudem stellt die breit ausgebaute, stark befahrene Erdinger Straße ohne wirksame Eingrünung eine optische und akustische Vorbelastung dar.

Der südlich des Änderungsbereichs verlaufende Graben ist ebenso wie die Gräben in der umgebenden Landschaft begradigt, überwiegend bis an den Gewässerrand bewirtschaftet und nur stellenweise von Gehölzen begleitet. Als landschaftstypisches Strukturelement ist er kaum wahrnehmbar. Direkt nördlich schließt zwar eine breite, relativ alte Baumhecke an. Diese besteht jedoch überwiegend aus abgängigen und wenig vitalen Bäumen. Daher ist sie auch optisch nicht (mehr) als intakter Gehölzsaum wahrnehmbar.

Im Änderungsbereich selbst dominiert im Westen die intensive Ackernutzung. Die als Schule genutzte Containeranlage und ihre Erschließung besitzen keine gestalterische Einbindung, z.B. durch Baumpflanzungen oder attraktive Gestaltungselemente.

Zusammenfassend hat der Änderungsbereich für das Orts- und Landschaftsbild einen geringen Wert. Er besitzt jedoch aufgrund der weitläufigen Wahrnehmbarkeit und der Lage an einem Stadteingang von Freising gleichzeitig eine gewisse Empfindlichkeit.

#### Auswirkungen

Das geplante Vorhaben wird zur Überbauung der landwirtschaftlichen Fläche und zum Rückbau der Schulcontainer führen. Die Neugestaltung dieser Flächen mit zeitgemäßen Schulneubauten und intensiver Durchgrünung geprägten Freiflächen wird zu einer Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes führen. Der Grabenverlauf im Süden wird durch die naturnahe gestaltete Schutzzone eine optisch ansprechende, die Eigenart der Landschaft widerspiegelnde Grünzone darstellen.

Die geplante Stichstraße im Westen liegt an einer für das Ortsbild sensiblen Stelle am Ortseingang. Der Bau der Straße wird eine größerflächige Aufschüttung von ca. 2,50 m erfordern und zu einem deutlichen Versiegelungsbedarf führen. Durch die geplante Eingrünung wird sie zumindest mittelfristig eine gestalterisch wirksame Einbindung erfahren, die diese nachteilige Prägung verringern wird.

Zusammenfassend sind die Vorhabenswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild nicht erheblich.

### **5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand und Bewertung

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Als nächstliegendes bekanntes Bodendenkmal verläuft südlich in einer Entfernung von ca. 330 m Richtung eine Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sogenannten Isartalstraße) in Ost-West-Richtung. Weitere Bodendenkmäler sind in östlicher Richtung über 600 m vom Geltungsbereich entfernt.

Die nächstliegenden Baudenkmäler liegen in mehr als 2 km Entfernung, unter anderem in der Freisinger Innenstadt.

#### Auswirkungen

Das bekannte Bodendenkmal liegt deutlich außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens und südlich der Autobahn A 92. Eine Beeinträchtigung kann sicher ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung führt auch zu keiner Einschränkung relevanter Sichtbeziehungen.

### **5.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Deren Untersuchung wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Das Vorhaben verursacht keine erkennbaren zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellten Projektwirkungen.

### **5.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung würde voraussichtlich die intensive Landwirtschaft im Osten weitergeführt werden. Ein Rückbau der Containeranlage wäre nicht anzunehmen. Der Versiegelungsgrad bliebe geringer. Es würden keine umfangreiche Durchgrünung vorgenommen werden. Außerdem würden dem Bauvorhaben keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

### **5.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Des Weiteren werden zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in der im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplanung detailliert dargestellt.

### **5.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Schulbedarfsplanung wurde die gesamtstädtische Schul- und Betreuungssituation bewertet und es wurden verschiedene Alternativen gründlich geprüft. In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde eine großräumige Standortuntersuchung im ganzen Stadtteil Lerchenfeld durchgeführt. Diese prüfte Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich bestehender Schulen ebenso wie Nachnutzungen bisher anderweitig genutzter Bauflächen sowie Grundstücke, die eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen erfordern. Im Hinblick auf eine günstige räumliche Lage und die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen kristallisierte sich der nun gewählte Standort als am besten geeignet heraus. Begünstigend im Hinblick auf die Umwelt wirkt, dass der Teilbereich der Containeranlage mit der zugehörigen Erschließung rückgebaut werden kann und somit nicht für die gesamte Planung bisher unbebaute Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass kein besser geeigneter Standort für die geplanten Nutzungen zur Verfügung steht und es sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, die einer weiteren Untersuchung bedürfen, da von ihnen geringere Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten wären.

### **5.9 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) angewandt. Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgt in einer detaillierten Ortsbegehung und auf Basis allgemein verfügbarer Unterlagen und in der Systematik der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Technische Schwierigkeiten oder Kenntnislücken traten während des Planungsprozesses nicht auf. Da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen klar umrissen sind und auch die Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen weitgehend vorhersehbar ist, verbleiben nach derzeitigem Wissensstand keine Prognoseunsicherheiten.

### **5.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das sogenannte Monitoring stellt eine laut § 4c BauGB verpflichtende Maßnahme dar. Die Überwachung betrifft allerdings nur erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen. Daher ist ein Monitoring für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

### **5.11 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan einen Kompensationsbedarf von insgesamt 131.230 Wertpunkten. Für diese Anzahl an Wertpunkten werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt.

## 5.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens und somit auch der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung eines Grundschulstandorts mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität sowie einer eigenen Identität. Vorgesehen ist eine kompakte, flächenschonende Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Sicherstellung einer geeigneten Erschließung. Des Weiteren soll ein Sondergebiet Parken und Mobilität vorgesehen werden, in dem zum einen der Stellplatzbedarf der Schule und zum anderen Kfz-Stellplätze für eine mögliche künftige Siedlungserweiterung untergebracht werden können.

Das planerische Konzept sieht die Festsetzung einer großzügigen, flexibel bebaubaren Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie im Südwesten eines Sondergebiets „Parken und Mobilität“ vor. Entlang des biotopkartierten Grabens an der Südgrenze wird eine breite private Grünfläche dargestellt. Über eine Stichstraße mit Wendekreis wird die Erschließung der Baugebiete von Südwesten her sichergestellt. Im Norden und Westen schaffen öffentliche Grünflächen eine landschaftliche Einbindung. Entlang dieser Grünflächen ist ein geplanter Fuß-/Radweg hinweislich dargestellt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild im Bestand sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Im Ausgangszustand ist die Fläche überwiegend ackerbaulich genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs steht eine als Schulprovisorium genutzte Containeranlage mit zugehöriger Erschließung. Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Außerdem wird ein kleiner Teil eines biotopkartierten Grabens im Südwesten des Grundstücks für die westliche Erschließung überbaut.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird der überplanten Ackerfläche für sämtliche natürlichen Schutzgüter bis auf Boden, Wasser sowie Klima/Luft eine geringe Ausgangsbedeutung beigemessen. Für diese drei Schutzgüter hat die Ackerfläche eine mittlere Bedeutung, da sie als unbebaute Landwirtschaftsfläche wesentliche Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt sowie für den Frischlufttransport übernimmt. Der mit der Containeranlage und der zugehörigen Erschließung bebaute Teil des Geltungsbereichs hat für alle Schutzgüter eine geringe Wertigkeit. Dem zu überbauenden Abschnitt des Grabens wird eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit zugeordnet.

Die geplanten Überbauungen führen zum Verlust bisher unversiegelter Flächen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen und natürliche Bodenfunktionen sowie Funktionen Wasserkreislauf übernehmen. Gleichzeitig führen die Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete zu einer ökologischen und visuellen Aufwertung.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising herangezogen. Eine genaue Ermittlung und Beschreibung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

## 6 Quellenverzeichnis

**Gutachten** (erarbeitet auf Basis der im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplanung mit Grünordnung)

- GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, Voruntersuchung zum Geotechnischen Gutachten, 18.03.2024
- STEGER & PARTNER, Untersuchung zum Schallschutz, 20.09.2024
- NATURPERSPEKTIVEN, Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 24.10.2024

### **Konzepte Stadt Freising**

- Freisinger Resolution zum Klimawandel, beschlossen im Stadtrat am 23.01.2020
- Schul- und Inklusionskonzept 2015
- Klimaanpassungskonzept Freising 2025 (KLAPS2050)
- Mobilitätskonzept „Freising nachhaltig mobil“ (2019)
- Stadtteilentwicklungsplan STEP 2030