

51,61(2x),
65

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

StR Gmeiner ist von Beratung und Abstimmung zu nachfolgendem TOP 4 ausgeschlossen.

- TOP 4** **Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ mit Grünordnungsplan sowie 40. Änderung des Flächennutzungsplans**
- Vorstellung der Planentwürfe
 - Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - Beschluss
- Anwesend: 12**

OB Eschenbacher begrüßt Frau Fisel als Landschaftsarchitektin vom Büro Fisel und König und Herrn Breunig als Architekt und Stadtplaner vom Büro Stadtplanung Breunig.

Frau Schelle führt aus, dass durch eine Flächenbedarfsermittlung des Schulamtes aus dem Jahr 2017 verschiedene Standorte in ganz Lerchenfeld für den Neubau einer Grundschule in Betracht genommen wurden. Dabei kam die Stadtverwaltung zu dem Ergebnis, dass der Standort in der Erdinger Straße mit der FlNr. 2333 aufgrund seiner Nähe und guten Erreichbarkeit aus Attaching und Lerchenfeld besonders günstig ist. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Freising. Auf den Flächen befindet sich derzeit eine Containeranlage, welche für Schulzwecke genutzt wird. Durch die neue Anforderung des Schulamtes zur Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes musste der Umgriff vergrößert werden. Für den Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Sie erläutert, dass eine Rahmenplanung erarbeitet wurde. Dabei wurde festgestellt, dass sich eine Grundschule an der Erdinger Straße in eine künftige Bebauung einfügt.

Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Bereits mit dem Schuljahr 1996/97 wurden an der Finkenstraße Schulpavillons in Betrieb genommen, die seitdem zur Erweiterung der bestehenden Grundschule St. Lantpert 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 steigender Zahlen an Schülerinnen und Schülern aus Lerchenfeld und Attaching sollte ein Standort gefunden werden, der aus beiden Orten gut erreichbar ist und eine möglichst große Distanz zur bestehenden Grundschule aufweist.

Auf Basis einer Flächenbedarfsermittlung vom 20.06.2017 wurde der Standort für die neue Grundschule auf der städtischen FlNr. 2333 an der Erdinger Straße in Freising Lerchenfeld am 07.10.2020 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss vorzustellen.

Im März 2022 hat Amt 51 den 2017 als Grundlage der Standortsuche ermittelten Bedarf um die Fläche eines Verkehrsübungsplatzes erweitert. Um den geänderten Raumbedarf unterzubringen, war eine Erweiterung der 2020 als Standort der Grundschule beschlossenen städtischen Fläche mit der FlNr. 2333 notwendig. Vor diesem Hintergrund ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ mit der zugehörigen 40. Flächennutzungsplanänderung in erweitertem Umgriff für die Flurstücke FlNr. 2333, 2332, 2331, 2331/1 und 2331/2 gefasst worden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Schule soll voraussichtlich im Herbst 2031 ihren Betrieb aufnehmen.

Umgriff

Um die im Kreuzungsbereich Katharina-Mair-Straße ohnehin stark belastete östliche Erdinger Straße nicht weiter zu beanspruchen, erfolgt die Erschließung der Grundschule von Süden. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde dementsprechend im Planungsprozess nochmals angepasst, wodurch ein Eingriff in umliegende Bebauungspläne erforderlich wird. Die vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfassten Teile der umliegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße A92“ und Nr. 86a „Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92 (2BA) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt. Die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich werden dadurch nicht eingeschränkt.

Der Umgriff des Planungsbereichs hat eine Fläche von ca. 3,6ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der **Gemarkung Freising**: 2251, 2259/6, 2260/1, 2260/4, 2269, 2331, 2331/1, 2331/2, 2332 und 2333.

Die am 07.10.2020 als Standort für die neue Grundschule beschlossene Fläche mit der FlNr. 2333 sowie die FlNr. 2251, 2259/6, 2260/4 und 2269 sind im Eigentum der Stadt Freising. Die übrigen innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke sind in privatem Besitz. Für den Großteil der benötigten Flächen laufen bereits entsprechende Grundstücksverhandlungen.

Herr Breunig stellt den Sachverhalt entsprechend der Sitzungsunterlagen vor.

Bebauungsplan

Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die Erweiterungspavillons der bestehenden Grundschule St. Lantbert durch einen Neubau zu ersetzen und dessen

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

Standort planungsrechtlich zu sichern. Damit einhergehend soll eine geordnete Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Schulbusverkehr gewährleistet werden und das Planungsgebiet soll in das stadträumliche Gesamtgefüge eingebunden werden:

Städtebau und Nutzungsziele

- Bedarfsgerechter Neubau nach den Empfehlungen des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzepts
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Grundschule als Ganztagschule für 20 Klassen mit ca. 400 Schülerinnen und Schülern,
- Realisierung einer 2-fach Sporthalle mit ergänzenden Frei-, Sport- und sonstigen Außenflächen (Allwetterplatz, Rasenspielfeld, Verkehrsübungsplatz, 100-m-Laufbahn),
- Schaffung eines Mobilitätsstandortes mit der Option einer Quartiersgarage für mögliche zukünftige Bedarfe.

Grünordnung

- Gestalterisch und klimatisch wirksame Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs, d.h. Gebäudebegrünungen, Überstellungen befestigter Freiflächen mit Bäumen, Baumreihen entlang von Wegen und Straßen,
- Erzielung positiver Effekte auf das Mikroklima durch Entwicklung qualitätsvoller und klimaoptimierter Freiräume: auf das notwendige Maß beschränkte Versiegelung, ausreichend Beschattung, Regenwassermanagement, Sicherung und Schaffung von Luftleitbahnen.
- Angebot attraktiver Schulfreiflächen für die Naturerfahrung, Möglichst wirksame Gestaltung der Freiflächen im Hinblick auf die Biodiversität,
- Aufwertung des Grabens im Süden durch Schaffung einen breiten, naturnah gestalteten Uferbereichs.

Verkehr

- Anbindung des Schulstandorts an das städtische Fuß- und Radwegenetz durch eine öffentliche Nordost-Südwest-Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr,
- Erschließung des Planungsgebietes für MIV und Schulbus von Süden.

Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport festgesetzt. Hier können neben dem Grundschulneubau die zugehörigen Außensportflächen, wie Allwetterplatz, Laufbahn und Rasenspielfeld sowie ein Verkehrsübungsplatz untergebracht werden. Zudem ist eine Wohnung für Schulpersonal als Hausmeisterwohnung zulässig.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)j. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

Neben der Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet für Parken und Mobilität festgesetzt. Hier wird der Stellplatzbedarf der Grundschule in Form eines temporären Parkplatzes untergebracht. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Falle einer möglichen Siedlungserweiterung im Umfeld der Grundschule eine Quartiersgarage errichten zu können.

Freising ist eine wachsende Stadt mit limitierenden Wachstumsfaktoren wie dem Fluglärm im Süden und dem geschützten Freisinger Forst im Norden, weshalb Siedlungserweiterungen an den wenigen nicht ausgeschlossenen Standorten in Betracht gezogen und geprüft werden sollten.

Vor diesem Hintergrund wird mit dem Bebauungsplan der ohnehin bestehende Stellplatzbedarf der Grundschule genutzt, um an derselben Stelle ein Angebot für den Fall einer möglichen Siedlungserweiterung zu schaffen. Sollte in der Zukunft eine Siedlungserweiterung im Umfeld der Grundschule geplant werden, kann dann im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden und innovativen Siedlungsentwicklung der KfZ Stellplatzbedarf der Grundschule mit dem eines ganzen Quartiers kombiniert werden.

Städtebau

Um größtmögliche Flexibilität für das geplante Hochbau VGV-Verfahren zu lassen, wird ein großzügiger Bauraum festgesetzt und die Möglichkeit eingeräumt den Bauraum mit den erforderlichen Außenanlagen zu überschreiten. Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GR) von 14.000m² kann der erforderliche Raumbedarf der Grundschule inklusive 2-fach Sporthalle, Pausenhof, Allwetterplatz, Laufbahn und Verkehrsübungsplatz realisiert werden. Die im Plan dargestellten Gebäude dienen dem Nachweis, dass der erforderliche Raumbedarf innerhalb des Festsetzungsspielraums umsetzbar ist. Sie sind in ihrer Lage und Ausdehnung jedoch nicht verbindlich. Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 wird insgesamt noch ausreichend Freiflächen bzw. unversiegelte Flächen gesichert, die zur Entwässerung dienen.

Um einen harmonischen Übergang zur kleinteiligen Lohmühlsiedlung planungsrechtlich zu sichern, wird im östlichen Teil des Grundstücks eine geringere Höhenentwicklung von max. 9m Wandhöhe festgesetzt. Im übrigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Wandhöhe von max. 16m zulässig. Dies greift die Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne südlich an der Erdinger Straße auf und lässt eine bis zu 4-geschossige Nutzung der Grundschule zu.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

Erschließung

Die Haupteerschließung von Schule und Quartiersgarage soll künftig aus Süden über eine neue Stichstraße mit Wendehammer erfolgen.

Eine Kiss & Ride Zone entlang des Wendehammers regelt den privaten Hol- und Bringverkehr und soll verhindern, dass Eltern entlang der östlichen Erdinger Straße parken, um ihre Kinder aussteigen zu lassen.

Für den erforderlichen Schulbus für Kinder mit einem Schulweg > 1,5km aus dem Stadtteil Attaching sowie für Gastnutzungen des Verkehrsübungsplatzes sind im Rahmen der Festsetzungen zwei Buserschließungsvarianten möglich. In Abhängigkeit vom Hochbau VgV-Verfahren kann der Schulbus entweder eine Umfahrung der Quartiersgarage oder den Wendehammer als Umkehrmöglichkeit nutzen. Die beiden Varianten unterscheiden sich geringfügig im Grad der Versiegelung, welche bei der Umfahrung der Quartiersgarage höher ist.

Die Erschließung zu Fuß und mit dem Fahrrad wird durch einen neuen Fuß- und Radweg entlang der Nord- und Nordwestseite des Areals möglich. An der östlichen Erdinger Straße im Übergang zur Lohmühlsiedlung soll eine neue Querung für den Fuß- und Radverkehr entstehen.

Durch die Planung entsteht keine relevante Veränderung der Verkehrslärmbelastung in der Nachbarschaft.

Frau Fisel stellt den Sachverhalt entsprechend der Sitzungsunterlagen vor.

Grünordnung

Das grünordnerische Konzept folgt dem städtebaulichen Entwurf. Der festgesetzte Bauraum ermöglicht attraktive, nach Süden orientierte Pausenhofflächen und einen baumüberstandenen Vorplatz zur Erdinger Straße. Entlang des biotopkartierten Grabens wird eine naturnahe Pufferzone von 10m weitgehend von Überbauung freigehalten. Dieser breite Streifen dient einerseits dem Gewässerschutz, andererseits kann hier eine attraktive naturnahe, schulbezogene Gestaltung angeboten werden. Zu einer möglichst wirksamen Durchgrünung werden Freiflächen und Zuwegungen mit Bäumen überstellt, es ist pro angefangene 350m² Grundstücksfläche ein neuer Baum zu pflanzen. Zur Sicherstellung, dass die gepflanzten Bäume den standörtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen entsprechen, wird eine Baumliste als Hinweis aufgenommen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

Klimaschutz und Klimaanpassung

Als Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zu einem vorbildlichen Umgang mit dem Niederschlagswasser soll der Versiegelungsgrad auf den schultypischen Freiflächen Pausenhof, Verkehrsübungsplatz und fußläufigen Zuwegungen begrenzt werden. 30% dieser Flächen sind als Vegetationsflächen herzustellen. Mit derselben Zielsetzung ist geplant, dass Rasenspielfelder dauerhaft als Vegetationsflächen erhalten bleiben. Eine Ausgestaltung als Kunstrasenfläche oder sonstiger Allwetterplatz soll auch langfristig nicht vorgesehen sein. Eine bestmögliche Durchgrünung mit einem festgesetzten hohen Anteil an Baumpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen soll die Bebauung möglichst gut an die Herausforderungen des Klimawandels anpassen. Die Festsetzung eines Mindestanteils von 10% der Dachflächen als Biodiversitätsgründach soll einen Beitrag zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt leisten.

Um erneuerbare Energie zu fördern, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie generell auf den Dächern zulässig, müssen aber als zusammenhängende Fläche errichten werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf den Dachflächen des Sondergebiets Parken und Mobilität ist entweder eine Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu errichten, oder es ist auf der obersten Ebene des Parkdecks zu Gunsten einer zusätzlichen Parkebene eine ausschließliche Überdeckung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne Begrünung zulässig.

Klimatisch übernimmt das Gebiet aufgrund der Nähe zum wichtigen Kaltluftentstehungsgebiet „Quellkomplex Lohmühlbach“ eine Funktion für den Abfluss von Kalt- und Frischluft in die angrenzenden Siedlungen. Vor diesem Hintergrund wirkt insbesondere der in West-Ost Richtung verlaufende Biotopgraben mit seiner 10m breiten Pufferzone an der Südseite günstig. Auch die vorgeschlagene Gebäudeanordnung mit der Längsseite in Ost-West –Richtung wirkt günstig im Hinblick auf den Frisch- und Kaltluftaustausch.

Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet kennzeichnet sich durch einen geringen Grundwasserflurabstand und eine daraus resultierende Überschwemmungsgefahr, weshalb voraussichtlich eine großflächige Aufschüttung des Plangebiets erforderlich sein wird. Die genaue Höhe der Aufschüttung ist abhängig von der Ausgestaltung der erforderlichen Versickerungsanlagen und folgt nach Vorlage des Entwässerungsgutachens, das im weiteren Verfahren ergänzt wird.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

Da eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen Beitrag zum Grundwasserschutz leistet, ist in Abhängigkeit vom noch ausstehenden Entwässerungsgutachten vorrangig eine oberflächige Versickerung über Mulden anzustreben, nachrangig ist auch der Bau von Rigolen oder Sickerschächten zulässig.

Flächennutzungsplanänderung

Neben der Änderung des bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellten Bereichs in eine Fläche für Gemeinbedarf Schule und ein Sondergebiet Parken und Mobilität werden entsprechend des Planungskonzepts folgende Änderungen vorgenommen:

- Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Fuß- und Radweg im Norden und Westen des Umgriffs
- Nachrichtliche Übernahme eines amtlich kartierten Biotops
- Darstellung einer privaten Grünfläche in Form eines biotopbegleitenden 10m Pufferzone zu Gewässerschutz Zwecken
- Darstellung der neuen Erschließungsstraße mit Wendehammer als öffentliche Verkehrsflächen

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Verfahren beteiligt.

StR Drobny merkt an, dass der Wendehammer flächenintensiv ist. Er teilt seine Bedenken bezüglich der Kiss & Ride Zone in Verbindung mit der Busstation mit. Er ist der Meinung, dass eine solche Zone eine Gefahr für die Schüler darstellt. Er wünscht sich für die Zukunft eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Stadtrat und der Verwaltung bezüglich der Baumartenliste.

OB Eschenbacher antwortet, dass es sich um eine Grundschule handelt. An diesem Standort ist kein erhöhter Busverkehr zu erwarten. Die meisten Schüler werden zu Fuß die Grundschule erreichen. Aus seiner Sicht besteht keine Gefahr, da die Schüler rechts von der Busstation aussteigen und die Kiss & Ride Zone im linken Bereich angesiedelt ist. Es findet keine Querung aufgrund des Kreisverkehrs statt. Er betont, dass ein Wendehammer aus Sicherheitsgründen geeigneter ist als eine Busstation an der Erdinger Straße. Die Themen werden innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut durch die Träger öffentlicher Belange beurteilt.

Herr Breunig erklärt, dass ein Gutachter die Erschließung geprüft hat.

StR Drobny hinterfragt die Notwendigkeit der Kiss & Ride Zone und bittet um erneute Prüfung einer anderen Lösung.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)j. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

StR Hölzl bedankt sich für den gelungenen Entwurf. Ihn stört die Herstellung des Wendehammers, da dies einen hohen Flächenverbrauch und eine starke Versiegelung erzeugt. Er spricht sich für die zweite Variante mit der Umfahrung der Quartiersgarage aus. Dadurch könnte der vordere Bereich als zusätzliche Grünfläche gestaltet werden. Er bittet um erneute Prüfung.

StR Freitag fragt, ob die 270 Wertpunkte (Ausgleichsflächen) aufgrund der Planung einen fiktiven Wert darstellt.

Frau Fisel antwortet, dass es sich um das kommunale Öko-Konto der Stadt Freising handelt. Sie teilt mit, dass die Ausgleichsfläche bereits hergestellt wurde. Es wird dabei ein Teil des Öko-Kontos der Stadt Freising abgebucht.

StR Frankl stellt fest, dass keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule bestehen. Er schlägt vor, dass eine weitere Fläche für eine mögliche Erweiterung bereitgestellt werden sollte. StR Frankl bittet um die Pflanzung von Obstbäumen auf dem Schulgelände.

Frau Fisel antwortet, dass Obstbäume in der Pflanzliste enthalten sind.

Herr Breunig teilt mit, dass eine mögliche Erweiterung mitberücksichtigt wurde. Dies wurde vor allem in der festgesetzten Wandhöhe geregelt. Er erklärt, dass die Schule mit drei Geschossen den Raumbedarf derzeit abdecken würde. Jedoch wäre eine Errichtung von bis zu vier Geschossen zulässig. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung des Bauraums eine Erweiterung möglich.

StR Reitsam fragt, welche Verbindungen nach Norden angedacht sind. Sie weist auf die derzeitige Problematik mit Tretrollern hin. Die Schüler nutzen die Fahrradabstellanlage nicht. Die Tretroller werden unkontrolliert abgestellt. Dies soll ihrer Meinung nach in dem Wettbewerb aufgegriffen werden.

Frau Schelle antwortet, dass Grundschüler aufgrund ihres Alters nicht mit dem Fahrrad die Schule besuchen. Sie erklärt, dass dies in den Planungen berücksichtigt wird. Zum Thema Städtebau erläutert sie, dass die nördliche Fläche nicht im Eigentum der Stadt Freising liegt. Jedoch steht die Stadtverwaltung in Kontakt mit den Grundstückseigentümern. Der Rahmenplan sieht eine Durchwegung von der Erdinger Straße Ost entlang des Lohmühlbaches bis in die Innenstadt und der Guten Änger Schule vor. Ein Fuß- und Radweg soll parallel zum Lohmühlgraben geführt werden.

Frau Fisel erklärt, dass sie für die Bauleitplanung beauftragt worden sind. Sie betont, dass Anbindungsmöglichkeiten mitgedacht werden. Der Verkehrskreislauf ist dem Standort geschuldet, wobei andere Möglichkeiten in Betracht kommen könnten.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024

StR Grimm fragt, ob aufgrund der Versiegelung der Verkehrsübungsplatz und der Pausenhof kombiniert werden kann. In der aktuellen Planung handelt es sich um zwei verschiedene Flächen.

OB Eschenbacher teilt mit, dass durch den Wettbewerb die genauen Flächen ersichtlich werden. Die Stadt Freising legt die Versiegelung durch die Planzahlen fest, sodass 35 % der Gemeinbedarfsfläche nicht überbaut werden dürfen. Es besteht die Möglichkeit einen versickerungsfähigen Asphalt zu verwenden. Er weist darauf hin, dass dies nicht die Aufgabe der Bauleitplanung ist, sondern die des Planers.

Frau Schelle antwortet StR Grimm, dass die Herstellung beider Flächen möglich ist. Die Anforderung der Polizei war, dass der Übungsplatz auch am Wochenende von den Eltern und Schülern genutzt werden darf. Die Stadt Freising sieht die Schulhoföffnung aus haftungsrechtlichen Gründen problematisch, weshalb die Möglichkeit für zwei separate Flächen besteht. Ihrer Meinung nach ist eine Flächenversiegelung sinnvoller als beide Flächen auszubauen.

Frau Fisel stellt klar, dass 30 % des Pausenhofs und des Verkehrsübungsplatzes begrünt sein müssen. Zudem dürfen 35 % des Gesamtareals der Gemeinbedarfsfläche und 30% der Sondergebietsfläche nicht überbaut werden.

StR Habermeyer spricht ein Lob für die Grobplanung und die Fahrradabbindung aus. Er bittet darum, dass das Thema Starkregenereignis vor dem Wettbewerb noch geprüft werden soll.

OB Eschenbacher antwortet, dass neue Bauvorhaben bzw. Bebauungspläne nach dem Schwammstadtprinzip geplant werden. Zusätzlich wird eine Dachbegrünung als Retentionsraum gefordert. Die neuen Bebauungspläne sind auf ein HQ 100 + 15% ausgerichtet.

Beschluss-Nr. 588/59a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ vom 11.11.2024 sowie dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplans vom 11.11.2024 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Entwürfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, durchzuführen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 11.12.2024

STADT FREISING

(Siegel)j. A. _____

40. Änderung Flächennutzungsplan "Grundsichule Süd Lerchenfeld"



Vorentwurfsplanung zu den Verfahren nach
§ 3.1 und § 4.1 BauGB

Planung: Fiesel und König
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Bayer. Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 189 026)
Stadtplanerliste (Mitgliedsnr.: 41678)

Datum: 11.11.2024
Maßstab: 1:2.000



Stadt
Freising

Verfahrensvermerk

- Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 22.06.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.2022 ordentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgesetzt.

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

- Die Regierung von Oberbayern hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom /Z. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

München, den

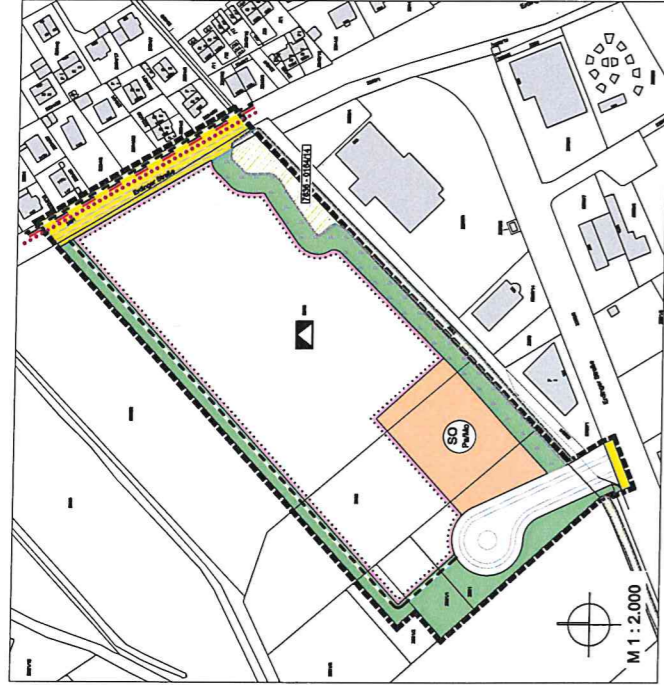
8. Ausgefertigt Freising, den (Siegel)

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Freising, den

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)



1. Darstellung über die Art der Flächennutzung

- Umgegrenzung der Änderung
Gemeinschaftsflächen,
Mehrfachnutzung
- Sondergebiet
Personen und Mobilität
- Öffentliche und
örtliche Hauptverkehrsflächen
- Sonstige Straßen,
z.B. Erholungsstraßen
- Öffentliche Grünflächen
- Privates Grünflächen

2. Nichtrechtliche Übernahmen

- Bereich nach amtl. Biotopkartierung
mit Nummer
- Hinweise
- Fuß-/Radweg geplant
- Baufläche
- 110 KV-/Erdkabel (Starkstrom)



II. Festsetzungen und Hinweise durch Text

Festsetzungen durch Text

Die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bauvorschriften mit Grünordnung Nr. 85 "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92" und Nr. 86a "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92 (2. BA)" werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für Gemeinbedarf Grundschule
Innenhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sowie 1 Wohnbereich für Schulpersonal (Hauswirtschaft) zulässig. Das schließt die erforderlichen Außenbereiche, Verkehrsübergangsbereiche und andere zugehörige Freizeitanlagen ein. Sitzplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind in der Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig. Diese sind ausschließlich im Sondergebiet Parken und Mobilität zulässig. Sitzplätze für Fahrräder und Trekkler sind zulässig.

1.2 Sondergebiet Parken und Mobilität
Das Sondergebiet Parken und Mobilität dient der Unterbringung von Sitzplätzen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern und Trekkern sowie der Aufbewahrung von MfZ.
Allgemein zulässig sind:
- Offene Sitzplätze und Quartiergaragen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Trekkler;
- mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben- und Infrastrukturanlagen (z.B. Technikräume, Dielenabstellräume);
- Mobilitätsstation;
- Flächen für die Müllaufbewahrung.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,65, im Sondergebiet Parken und Mobilität bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden.
2.2 Die im Plan festgesetzten, maximal möglichen Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 443,06 m, d. NNH und enden mit der Oberkante der Fassade bzw. der Oberkante von Abstellvorrichtungen.
2.3 Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bausaum) zulässig. Die vorgerechneten Flächen sind zur im Plan festgesetzten Grundfläche der Fläche für Gemeinbedarf zu rechnen.
2.4 Zu den Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Stadt Freising (Abstandsflächenverordnung) L. d. F. vom 23.12.2020 anzuwenden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Abstandsfläche von 0,1 H zulässig.

3. Bauweise

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Baukörperhöhen über 50 m sind innerhalb des festgesetzten Bauzums zulässig.

4. Dächer, Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

4.1 Alle Dachaufbauten und technischen Anlagen auf Flachdächern sind von den Außenkanten der Dächern um ein Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
4.2 Technische Anlagen zur Wärmeversorgung und Lüftungsanlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder auf dem Dach zu errichten.
4.3 Dachflächen sind ab einer Fläche von 10 m² mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesteinsschicht von mind. 10 cm zu begrünen, davon mindestens 10 % als Blühdachsubstrat. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind zum Auftrieb nutzbare Flachdächer und technische Dachaufbauten.
4.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollständig mit der Dachbegrenzung zu harmonisieren. Bodenverbaugrundstücke dürfen nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überlastet werden.
4.5 Davon abweichend ist es im Sondergebiet Parken und Mobilität auch zulässig, die Parkplätze der obersten Parkenebene mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne Dachbegrenzung zu überdachen.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in allen Baubereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Flächen zu den Außenkanten der Gebäude sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
5.2 Abstellplätze für Fahrräder werden abweichend von der Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (FAS) mit einer Abstellfläche von 0,20 auf 0,90 m bei Parkenstellung und 0,50 auf 1,90 m bei Hochleistungsstellung zugelassen. In der Fläche für Gemeinbedarf können anstelle erforderlicher Fahrradstellplätze für Schulräder der unteren Klassen auch Stellplätze für Trekkler geschaffen werden. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

6. Grünordnung

6.1 Festgesetzte zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausfallende Gehölze sind nachzufranken. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Gießeinrichtungen zu entsprechen.
6.2 Nicht bebauete Flächen sind zu begrünen und als Vegetationsflächen zu gestalten.
6.3 Pro angefangene 350 m² der Fläche für Gemeinbedarf und der Fläche des Sondergebiets Parken und Mobilität ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum L oder B, Ordnung zu pflanzen. Mindestens 60 % dieser Bäume sind als Laubbäume L, Ordnung (Einkerschleife > 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden.
6.4 Geeignete Arten: siehe Artenliste Baumpflanzungen. Es ist gebietsweises Pflanzmaterial zu verwenden, soweit dies verfügbar ist.
6.5 In den zu pflanzenden Bäumen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume L, Ordnung 3av., STU 20-25 cm, Bäume B, Ordnung 3av., STU 18-20 cm.
Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus technischen oder gestalterischen Gründen um bis zu 10 m innerhalb des Straßenbegleitgrüns verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.
6.6 Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der gesamten Dauer von Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzplan) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdrichtungen, Abgraben oder direkten Schäden, zu schützen. Die entsprechenden Vorgaben gemäß DIN 18202 : 2014-07 sind zu beachten.
6.7 Bei der Pflanzung von großen Bäumen in Begleitflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m². In Begleitflächen ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.
6.8 Mindestens 30 % der Flächen für den Pavementhof und für den Verkehrsübergangsbereich sind als Vegetationsflächen auszustatten.
6.9 In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Flächen für den Pavementhof und die Erschließungen soweit möglich mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
6.10 Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als mageres Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Sie sind mit gebietsheimischen Saatgut auszustatten. Als dauerhafte Pflege sind sie einmal jährlich zu mähen.
6.11 Für alle zu pflanzende Baumbestände sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
6.12 Die als „Schutzzone Biotop“ festgesetzte Fläche ist als artenschutz, extensiv gepflegte Blühwiese anzulegen und/oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Pflanzung von heimischen Gehölzarten zulässig. Geeignete Arten: siehe „Artenliste Baumpflanzungen Schutzzone Biotop“. Einzelne Zugänge und Außenflächenmöglichkeiten können geschaffen werden als Orte der Naturerfahrung. Für diesen Zweck überbaute Flächen sind bis zu einem Flächenanteil von 5 % der Schutzzone zulässig. Innerhalb der „Schutzzone Biotop“ ist die Anlage von Müll- zur Vermeidung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig, sofern sie folgende Vorgaben erfüllen:
- Die Müll- und ohne Einsatz von Beton naturnah zu gestalten mit flachen, unterschiedlichen Böschungsanlagen bis max. 14.
- Die Ränder sind unversiegelt auszustatten.
- Die Müll- sind mit artenreichen, heimischen Stauden- und Gehölzpflanzungen zu versehen, die gleichzeitig mikrospezifische Einflüsse (Trockenheit, zeitweilige Übersättigung) vertragen.

I. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

2.1 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

2.2 Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.3 Schule

2.4 Synchron Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Maß der Nutzung

3.1 WH 15 m Wandhöhe in Meter als Höchstmaß, z.B. 16 m

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

3.3 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe, hier 443,06 m L, NNH

3.4 GR Grundfläche als Höchstwert, z.B. GR 16.000 m²

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 FD Flachdach

4.2 Baugrenze

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

5.3 Verkehrssichere besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

5.4 Bemaßung, hier: z.B. 17,0 m

6. Grünordnung

6.1 Baum, zu erhalten

6.2 Großer Baum, zu pflanzen

6.3 Mittelgroßer Baum, zu pflanzen

6.4 Baumhecke, zu pflanzen

6.5 Schutzzone Biotop

6.6 Grünfläche öffentlich

Hinweise durch Planzeichen

1 z.B. 2333 Flurstücksnummer

2 Flurstücksgrenze

3 Geltungsbereich angrenzender Bauvorschriften (Darstellung nach tatsächlichen Kreislaufnummern)

4 Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs (Darstellung nach tatsächlichen Kreislaufnummern)

5 Vorgeschiebener Standort für mittelgroße Bäume

6 Vorgeschiebener Standort für große Bäume

7 Höhenkote Bestand (z.B. 440,91 m L, NNH)

8 Böschung

9 Bestehender Baukörper mit Hausnummer (z.B. 102)

10 Vorgeschiebener Baukörper

11 Außenpostenanlagen

12 Freifläche in Form eines Pavementhofes

13 Freifläche in Form einer Pflegezufahrt

14 Außenpostenanlagen in Form eines Wetterplatzes

15 Außenpostenanlagen in Form eines Rasenspielfeldes

16 Außenpostenanlagen in Form einer Laubbahn

17 Außenanlagen in Form eines Verkehrsübergangsbereichs

18 Bemaßung, hier: z.B. 3,0 m

19 Fußweg

20 Radweg

21 Fahrrad

22 Baumgraben

Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1 Biotop der artreichen Biotopkartierung, mit Nummer

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffspflanzung ergab einen Kompensationsbedarf von 31.200 Wertpunkten. Hierfür stellt die Stadt Freising aus dem kommunalen Fischereipool 0-0 Teilfläche der Flurnummer 041, Gemarkung Söllershausen, in einer Größe von insgesamt 8000 m² (Größe liegt zur Verfügung, Ausgangszustand ist ein mäßig extensiv genutztes, artreiches Grünland, Zielzustand ist die Entwicklung von artreichem Extensivgrünland, artreicher Staudenflur kniebis nasser Standorte, Sumpfbereichen, Baumpflanzungen sowie Säumen von Stellen von Landschaft, Der Ausgleichsraum beträgt 31.200 Wertpunkte.

8. Artenschutz

8.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für Eingriffsmassnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Anbringen von mindestens 9 Halmstoppeln für Sperlinge im Vorfeld der Baumaßnahmen an Gebäudessäumen oder Bäumen im räumlichen Umfeld, Möglich sind 9 Einzelstoppeln oder 3 Stoppelkronenstäbe mit jeweils 3 Brustzäunen,
- Rückbau der Gebäude zwischen 01. Oktober und 28. Februar außerhalb der Vegetationszeit und der Sommerferienzeit von Fledermäusen,
- Errichtung eines fachgerechten Anfliegenstoppels, um das Einwandern von Amphibien von bestehenden Grasen in das spätere Baufeld zu vermeiden,
- Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen, insbesondere als Lichtschutzverglasung, an Balkonen, an Garagen und als Einwegverglasung. Diese ist auf die erforderlichen Orte, den notwendigen Zeitraum und die erforderliche Intensität zu beschränken. Geeignet sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.000 und 2.700 Kelvin,
- Umweltaugleiche zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen über die gesamte Dauer der Bauarbeiten.

8.2 Falls die Fällung oder ein Rückschnitt von Bäumen erforderlich sind, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Gehölzentransporte zwischen 01. Oktober und 28. Februar,
- Baumüberwinterung, und davon abhängig Neuanlage geeigneter Höhlen mit Einweggeschüssen, gebieneffektive Bedienung von Quarantänekästen und Schaltung von Einsatzkästen für Vogel und Fledermäusen.

9. Höhenlage

9.1 Die Flächen für die Errichtung von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen sind um bis zu 2,50 m gegenüber der gewachsenen Geländeoberfläche aufzuschütten.
(→ Ggf. Konkretisierung nach Vorlage des Entwässerungsplans)

10. Einfriedigungen, Zäune

10.1 Einfriedigungen sind als offene Zäune aus Maschendraht, Stabgitter oder senkrechter Holzverlattung und ohne Sockel zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten.
10.2 Im Bereich der Außenpostenflächen sind sicherheitsrelevante Ballfangzäune oder Ballfangnetze bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

11. Versickerungswasser

11.1 Versickerungswasser ist im Bereich des Sondergebiets Parken und Mobilität

Hinweise durch Text

1. DIN-Normen

1.1 DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können beim Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Freising, Antonsberggasse 1, 85354 Freising, zu werden.

2. Schallschutz

2.1 Hinweis zum baulichen Schallschutz
Im Planungsbereich sind erhöhte Geräuschemissionen durch Verkehr, Gewerbe und Sport möglich, die einen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich machen, der über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgeht.
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderung zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis folgende Schallschutzmassnahmen auszureichen:
Für Außenwände in Wohnungen, Unterterritoräume und Ähnliches:
R' wies 24 dB
für Büroräume und Ähnliches:
R' wies 25 dB
Von diesen Anforderungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahrens durch eine schallschutztechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 nachgewiesen wird (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BauNVO).
Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

2.2 Hinweis zum Schallschutz bei Sportanlagen
a) Ein Betrieb der Freizeitanlagen in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig
b) Sofern die Freizeitanlagen und die Sportplätze außerhalb des Geltungsbereichs durch Sondernormen geregelt werden, insbesondere tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen gemäß § 2 Abs. 5 der 18. BImSchV (06:00 Uhr bis 08:00 Uhr werktags sowie 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) und nachts (nach 22 Uhr), ist der Unruhm-Immosschutzbehörde beim Landratsamt Freising vor Aufnahme der jeweiligen Nutzung ein Nachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit vorzulegen
c) Es wird darauf hingewiesen, dass Geräusche der Gebäudetechnik der Sportplätze sowie Betriebsgeräusche der Sportplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden müssen und die schallschutztechnische Unbedenklichkeit mit der Wohnraumbereichsgebeneffektivität durch Baubestimmungen in der Baugenehmigung sichergestellt werden muss.

2.3 Hinweis zur Schutzbedenklichkeit bei Gewerbebetrieben im Gebiet
Bei der Beurteilung von Gewerbebetriebsmissionen nach TA-Lärm ist auf der Fläche für Gemeinbedarf der Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) anzuwenden.

3. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage kommen, unterliegen der Hoheitspflicht nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Die abgeänderten Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 6 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher beseitigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altlasten
Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Umwelt – zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubeziehen.

5. Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung soll gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen mit mindestens 65 vH regenerativen Energien erfolgen.

6. Nutzung der erneuerbaren Energien, Photovoltaikanlagen
6.1 Die Photovoltaikanlage soll hinsichtlich der Größe und installierten Leistung so ausgelegt werden, dass der Stromverbrauch auch in den Wintermonaten größtmöglich gedeckt wird.
6.2 Bäume in der Höhe der Gebäude sollen einer Nutzung von solarer Strahlungsenergie zugänglich nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Abstand von großen Bäumen (Bäume der I. Wachstumsstufe) zu den Gebäuden ist daher empfehlenswert.

7. Grünordnung

7.1 Neupflanzungen von Bäumen sind in einer Entfernung von mindestens 2,50 m von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserleitungen, Fernwärmelösungen etc.) zu pflanzen. Sollte in Einzelfällen eine Untertrennung erforderlich sein, sind die Vorgaben des Merkblatts „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Fachorganisation für Straßen- und Verkehrsplanung 2013 zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
7.2 Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen.

8. Baugrundlage
Der Planzustand dieses Bebauungsplans liegt den aktuellen Vermessungen der Stadt Freising zugrunde. Da Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Planfestlegung nicht abgeleitet werden.

9. Bauökologie
Bei der Bauplanung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

10. Artenlisten

10.1 Artenliste Baumpflanzungen außerhalb Schutzzone Biotop
Bäume I, Wachstumsstufe
Acer platanoides
Fraxinus ornus
Tilia cordata
Tilia tomentosa
Quercus cerris
Quercus robur
Salix alba
Bäume II, Wachstumsstufe
Acer campestre
Acer negundo
Alnus sp. var.
Corylus avellana
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Ostrya Hochstamm oder Halbstamm in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn
Blau-Ahorn
Winter-Linde
Zier-Linde
Stieleiche
Silber-Weide
Feld-Ahorn
Eichen-Ahorn
Purpur-Eiche
Hainbuche
Baum-Hornel
Ameisbaum
Hornbuche
Malbesse
Vogelbeere
Schwarz-Eiche
Grau-Eiche
Weiß-Birke
Hainbuche
Schwarz-Appel
Vogel-Kirsche
Silber-Weide
Sal-Weide

10.2 Artenliste Baumpflanzungen „Schutzzone Biotop“
Alnus glutinosa
Alnus incana
Betula pendula
Carpinus betulus
Populus nigra
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 12.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.07.2022 im öffentlichen Anzeiger gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unter Frisabgabe bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Freising:

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt:
Freising:

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu dem Öffentlichen Dienstort der Stadt Freising zu je nach dem Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Freising:

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan Nr. 163
"Grundschule Süd Lerchenfeld"
mit Teiländerung der Bauvorschriften mit Grünordnung Nr. 85 "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92" und Nr. 86a "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92 (2. BA)"

Bebauungsplanung: Stadtplanung Freising
Bayerische Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 179 332)
Stadtplanliste (Mitgliedsnr.: 41013)

Grünplanung: Fisel und König Landschaftsarchitekten
Bayerische Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 189 026)
Stadtplanliste (Mitgliedsnr.: 41687)

Datum: 11.11.2024

Maßstab: 1:1.000

Die Stadt Freising erstellt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1994 (GVBl. S. 796; BayRS 2070-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2133-01), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 255), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.01.2021 (BGBl. 2021 I Nr. 119) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus

Teil I: Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Teil II: Festsetzungen und Hinweise durch Text

Der Satzung ist eine Begründung beifolgt.

Stadt Freising