

**Stadt
Freising**



Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung

Begründung

Stand: 28.05.2024

Inhalt

1. Plangebiet.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
4. Städtebauliche Zielvorstellung.....	4
5. Begründung der Festsetzungen.....	4
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Dachform.....	5
5.3 Dachbegrünung.....	5
5.4 Lärmschutz.....	6
6. Immissionen / Emissionen.....	6
7. Belange des Klimaschutzes.....	10

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Freisinger Stadtteils Lerchenfeld, am Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Gute Änger“. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Straße Gute Änger und im Nordosten durch die Erdinger Straße begrenzt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Lohmühlbach und im Südwesten an einen Abschnitt der Ringstraße Am Lohmühlbach. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst ca. 32.760 m².

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/5, 1942/3, 2251, 2251/13, 2251/14, 2341, 2341/3, 2341/4, 2341/5, 2341/6, 2341/7, 2341/8, 2341/9, 2341/10, 2361, 2361/2, 2361/3, 2361/4, 2361/5, 2361/8, 2361/10, 2361/38, 2361/39, 2361/40.

2. Planungsanlass

Der Anlass für die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 2. Änderung liegt darin, dass das Gewerbegebiet Gute Änger, das einst am Stadtrand lag, wenn man den gesamtstädtischen Kontext betrachtet, mittlerweile in einer von Wohngebieten geprägten Umgebung liegt. Hinzu kommen die in den letzten Jahren vermehrt eingegangenen Anfragen für Wohnnutzungen innerhalb des Planungsumgriffs. Vor allem entlang der Erdinger Straße ist im tatsächlichen Bestand im Bereich des bestehenden Bebauungsplans eine Mischnutzung ablesbar. Dies liegt einerseits an der Bestandswohnbebauung, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans dort angesiedelt war und andererseits an der Entwicklung zu einem Fachmarktstandort, in dem sich kleinteiligere und wohnverträglichere Gewerbe angesiedelt haben.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Urbanen Gebiets zu schaffen und das Gebiet so städtebaulich in die Umgebung einzubinden. Mit Blick auf eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung entlang der Erdinger Straße wird durch die Änderung der Art der Nutzung in ein Urbanes Gebiet die Möglichkeit geschaffen, flexibler auf die tatsächlichen Bedarfe zu reagieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising fasste am 15.11.2023 den Beschluss

zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Grundfläche (GR) liegt mit ca. 17.470 m² unter dem Schwellenwert der GR von 20.000 m² nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB.

Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Durch die Änderung hin zu einem Urbanen Gebiet wird auf die gesamtstädtische Entwicklung reagiert und innerhalb eines zuvor als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs auch eine Wohnnutzung ermöglicht. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets i. S. d. § 6a BauNVO kann eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet einhergehen. Die geänderten Rahmenbedingungen bieten somit die Chance, die städtebauliche Entwicklung der Guten Änger und entlang der Erdinger Straße zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Aufgrund der ohnehin begrenzten Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Freising (Bannwald im Norden, Flug- und Autobahnlärm im Süden) ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising vom 15.09.1998 ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans als Gewerbefläche dargestellt. Entlang der Straße Gute Änger ist eine öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem bzw. zu pflanzendem Baumbestand sowie die Straßenverkehrsfläche der Erdinger Straße mit bestehender Buslinie dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine gemischte Baufläche dargestellt.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Aufgrund der bestehenden Wohnhäuser und der Gebäude mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) entlang der Erdinger Straße weist dieses Gebiet bereits jetzt den Gebietscharakter eines Mischgebiets bzw. Urbanen Gebiets auf. Im rückwärtigen Bereich, entlang der Straße Am Lohmühlbach, ist das Gebiet überwiegend durch Gewerbe geprägt. Das Gebiet wirkt sehr ruhig und die Straßenzüge sind großzügig gestaltet.

Diese Mischnutzung im Bestand kann im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gesichert werden. Durch die Möglichkeit der flexibleren Nutzungsmischung ist die Gefahr des Kippens des Gebietscharakters in eine Richtung verringert. Durch die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet kann ein Übergang von überwiegend Wohnnutzung beiderseits der Erdinger Straße hin zum restlichen Gewerbegebiet Gute Änger geschaffen werden.

Das Urbane Gebiet ermöglicht eine flexible Anpassung an den tatsächlichen Bedarf der Nutzungen. Zudem fördert es die städtische Entwicklung, indem es zu Revitalisierung oder Umnutzung leerstehender Gewerbebestände führen kann. Zusätzlich kann sich die Lebensqualität verbessern, da durch die Integration von Wohnen, Arbeit und Freizeit nur kurze Wege zurückgelegt werden müssen und eine größere Vielfalt an Dienstleistungen vorzufinden ist.

5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen und Hinweise des seit dem 29.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 2. Änderung gelten, soweit in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter. In der Planzeichnung wurden einige Festsetzungen nachrichtlich aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 übernommen. Diese dienen lediglich als Orientierung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 6a Abs. 2 BauGB genannten Nutzungen allgemein zulässig.

Es wird festgesetzt, dass die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht Bestandteil des

Bebauungsplans sind. Weiterhin nicht Bestandteil des Urbanen Gebietes werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarstellungen.

Um sicherzustellen, dass sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung als Hauptnutzungsarten im Urbanen Gebiet vorhanden sind und das Gebiet nicht in eine Nutzungsrichtung kippt, wird das MU in Teilbereiche untergliedert, die mit unterschiedlicher Gewichtung von Wohnen beziehungsweise Gewerbe festgesetzt werden.

Entlang der Erdinger Straße, im Teilbereich MU2, ist im Bestand bereits eine kleinteilige Wohnbebauung vorhanden und auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist durch Wohnen geprägt. Folglich wird für den Teilbereich MU2 eine überwiegende Gewichtung von Wohnnutzung je Flurstück festgesetzt, um den Übergang der östlich der Erdinger Straße liegenden Wohnbebauungen hin zum Gewerbegebiet um die Straße Am Lohmühlbach zu schaffen.

Im Teilbereich MU3 hingegen findet man zum Großteil Gewerbebetriebe und nur vereinzelt Wohnnutzung. Zum Teil ist der Bereich durch Leerstand geprägt, der Potenzial zur Nachnutzung bzw. Umnutzung birgt. Weshalb in diesem Teilbereich eine größere Gewichtung an Gewerbe festgesetzt wird, um sich hier an die angrenzenden großen Gewerbegebiete annähern zu können und somit Konflikte zwischen Nutzungsarten zu vermeiden.

Dem übrigen Bereich (MU1) wird keine Gewichtung zugewiesen, um einen flexiblen Umgang mit den tatsächlichen Bedarfen zu ermöglichen. Im Bestand herrscht hier bereits eine Mischnutzung aus nicht störenden Betrieben, wie Büronutzungen, eine Bäckerei sowie verschiedene Dienstleistungen und Wohnen.

Folglich kann durch die Untergliederung des Urbanen Gebietes ein Übergang von der durch Wohnnutzung geprägten Erdinger Straße in Richtung des bestehenden Gewerbes im rückwärtigen Bereich des Gebiets geschaffen werden.

5.2 Dachform

Um die mögliche Wohnbebauung in die umgebende städtebauliche Struktur einzubinden, wird für die Teilbereiche MU1 und MU2 die Dachform Satteldächer zugelassen. So kann auch optisch ein Übergang in Richtung umgebender Wohnbebauung entstehen. Auch im Bestand sind entlang der Erdinger Straße bereits überwiegend Satteldächer vorhanden.

5.3 Dachbegrünung

Insgesamt soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach sollen die Erfordernisse des Klima-

schutzes sowohl durch Klimaschutz-Maßnahmen als auch durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen des Klimawandels zu reduzieren, wurden im Klimaanpassungskonzept Freising 2050 (KLAPS50) Handlungsfelder definiert und gebündelt. Es werden konzeptionelle Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Hitzeminderung, zur Schwammstadt sowie zum Kaltluftsystem und zu bioklimatischen Entlastungssystemen aufgezeigt.

Eine Maßnahme ist dabei die Dachbegründung. Die kühlende Wirkung von Dachbegründung soll zur Verringerung der thermischen Belastung und zum Regenrückhalt dienen. In ökologischer und entwässerungstechnischer Hinsicht ermöglichen Dachbegründungen eine besonders bedeutsame Retention des Niederschlagswassers, erhöhen die Verdunstungsrate und tragen zur Staubbindung bei. Zusätzlich stellen sie Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dar. Um die Funktion der begrünten Dachflächen garantieren zu können, wird festgesetzt, dass die durchwurzelbare Gesamtschicht eine Dicke von mindestens 10 cm betragen muss.

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Um im Bereich von Solaranlagen dennoch die positiven Wirkungen einer Dachbegründung sicherzustellen, sind diese mit einer extensiven Dachbegründung zu kombinieren.

5.4 Lärmschutz

Der Umgriff der 5. Änderung befindet sich vollständig in einem Bereich des Bebauungsplans Nr. 46, 2. Änderung, in dem gemäß der textlichen Festsetzung 1.d) nur solche Betriebe angesiedelt werden dürfen, an deren jeweiliger Grundstücksgrenze der äquivalente Dauerschallpegel 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet.

Für den Umgriff der 5. Änderung entfällt durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB, die Festsetzung 1.d) der 2. Änderung. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Nach Nummer 6.1c) der TA Lärm gelten in Urbanen Gebieten die Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für geräuschemittierende Betriebe bedeutet dies, dass sie in der Summe keine höheren Beurteilungspegel als 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den Immissionsorten der jeweils vorhandenen Nachbarschaft verursachen dürfen.

6. Immissionen / Emissionen

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von Straßenverkehr und Gewerbeanlagen, jedoch außerhalb der im gültigen Regionalplan festgelegten Fluglärmschutzbereiche für die Bauleitplanung.

Nach fachlicher Einschätzung des Schallschutzgutachters ist eine Festsetzung als Urbanes Gebiet im vorgeschlagenen Umgriff möglich. Die dort vorhandenen Nutzungen und auch die Nutzungsmischung entsprechen bereits der vorgeschlagenen Gebietskategorie. Mit der Bebauungsplanänderung dürfen geräuschemittierende Betriebe an maßgeblichen Immissionsorten im Urbanen Gebiet auf den jeweiligen Nachbargrundstücken nicht dazu beitragen, dass die Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Summenpegel aller Betriebe überschritten werden. Nach der bisher rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans mussten sie jetzt bereits an ihren Grundstücksgrenzen einen Dauerschallpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Zusammenwirken mit den Geräuschen von allen umliegenden Betrieben einhalten.

Wohnnutzungen können nach der Änderung den Schutzanspruch entsprechend der Immissionsrichtwerte eines MU von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen für sich in Anspruch nehmen.

Aus den jeweiligen Nutzungsbeschreibungen der gemeldeten gewerblichen Betriebe ist ersichtlich, dass es sich ausnahmslos um Betriebe handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen im zukünftigen MU gegenüber den bisher zulässigen Geräuschemissionen im vorhandenen GE mit der Einschränkung gemäß 1.d) der 2. Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans.

Es entspricht dem Wesen des Urbanen Gebiets, dass in ihm in der Regel keine zusammenhängenden großflächigen Gewerbebetriebe zur Ansiedlung kommen, sondern eher kleinteilige Betriebe, die sich häufig auch ein Anlagengrundstück teilen bzw. sich innerhalb eines gemeinsamen Gebäudes befinden. Eine Gliederung des Gebiets nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Form von sogenannten Geräuschkontingenten ist deshalb für das geplante MU nicht zweckmäßig.

Andere Festsetzungswerkzeuge zur Regelung von Geräuschemissionen stellen BauGB und BauNVO nicht zur Verfügung.

Von Seiten des Gutachters wird deshalb empfohlen, im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren für zukünftige Betriebsansiedlungen, die Genehmigung grundsätzlich mit einer Nebenbestimmung zu erteilen, nach der der Betrieb an den zu benennenden benachbarten Immissionsorten keine höheren Geräuschmissionen verursachen darf als tags 57 dB(A) und nachts 39 dB(A). Dies entspricht einer Unterschreitung der allgemein zulässigen Geräuschmissionen in einem Urbanen Gebiet um 6 dB. Nach Nummer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm ist ein Geräuschbeitrag, der die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, als nicht relevant anzusehen. Eine Verschlechterung für die ansässigen Betriebe im Vergleich zur bestehenden Regelung tritt nicht ein.

Da eine entsprechende Festsetzung nicht möglich ist, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gewerbebetriebe dürfen im MU keine höheren Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten verursachen als tags 57 dB(A) und nachts 39 dB(A). Diese zulässigen Geräuschimmissionen werden als Nebenbestimmung in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen. Mit dem Bauantrag kann der Betrieb auch höhere zulässige Geräuschimmissionen beantragen, wenn mit einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass der Betrieb im Zusammenwirken mit benachbarten Betrieben die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete nicht überschreitet.

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Vorhandene Gewerbebetriebe werden durch die Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet nicht nachteilig betroffen. Ganz im Gegenteil erhalten Sie mehr Flexibilität hinsichtlich zulässiger Geräuschemissionen tags. Auch die vorhandene Wohnnutzung wird durch die Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet nicht nachteilig betroffen. Ganz im Gegenteil erhöht sich der Schutz vor unzumutbaren Geräuschimmissionen sowohl tags als auch nachts.

Baulicher Schallschutz

Der Dauerschallpegel des Fluglärms tags liegt im Plangebiet zwischen LAeq = 51 dB(A) und 53 dB(A) und somit deutlich unter dem schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A).

Die Straßenverkehrsgeräusche der Erdinger Straße und auch die allgemein zulässigen Gewerbegeräuschimmissionen machen erhöhten baulichen Schallschutz gegen Außenlärm an Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen erforderlich.

Ab einem Beurteilungspegel von tags 58 dB(A) und nachts 48 dB(A) sind nach DIN 4109-1 höhere Anforderungen als die Mindestanforderungen gemäß Abschnitt 7.1 in DIN 4109-1:2018-01 erforderlich. Der Beurteilungspegel von 48 dB(A) nachts wird im gesamten Gebiet überschritten. Diese Geräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt dieses Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrs-

lärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderlich dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung, auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden. Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Damit nicht jeder Bauwerber grundsätzlich durch eine schalltechnische Untersuchung die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ermitteln muss, werden in den Hinweisen die aus heutiger Sicht erforderlichen Schalldämmmaße angegeben. Folgende Hinweise zum baulichen Schallschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Planungsgebiet sind erhöhte Geräuschemissionen durch Gewerbe und Verkehr möglich, die einen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich machen, der über die Mindestanforderungen der DIN 4109 -1 hinausgeht.
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2024 waren zur Erfüllung der Anforderung zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis folgende Schalldämmmaße ausreichend:*

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$

bei Büroräumen und ähnliches

$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 nachgewiesen wird (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO).

Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

Das Gebiet ist durch die allgemein in einem MU zulässigen Gewerbegeräuschemissionen einerseits sowie die vom tangierenden Straßennetz ausgehenden Verkehrsgerauschemissionen andererseits geräuschbelastet. Diese Geräuschbelastung erfordert einen baulichen Schallschutz für Gebäudefassaden, der über die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 hinausgeht.

Einer Festsetzung diesbezüglich bedarf es jedoch nicht, da die Anforderungen der DIN 4109-1 als eingeführte technische Baubestimmung bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich auch ohne Festsetzung beachtet werden müssen. Auf das Erfordernis von baulichem Schallschutz für die Außenbauteile, der über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgeht, wird hingewiesen.

7. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, verstärkt Rechnung getragen werden.

Im Januar 2020 wurde die „Freisinger Resolution zum Klimawandel“ beschlossen, mit der die Eindämmung des menschengemachten Klimawandels und dessen schwerwiegende Folgen als eine kommunalpolitische Aufgabe von höchster Dringlichkeit anerkannt wurde. Bis zum Jahr 2035 wird gemeinsam mit dem Landkreis Freising das Ziel verfolgt, eine Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu erreichen.

Durch die im Jahr 2024 erhobene Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Klimaschutzmanagements der Stadt Freising konnte keine Verbesserung des Stromverbrauchs im Bereich der Industrie & Gewerbe im Vergleich zum Klimaschutzkonzept (2013) festgestellt werden.

Der Art. 44a Abs. 2 BayBO legt zudem eine Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern von gewerblich genutzten Gebäuden fest. Des Weiteren wird gemäß Art. 44a Abs. 4 BayBO die Errichtung und Nutzung solarer Energieerzeugungsanlagen auf Wohngebäuden mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend. Diesbezüglich soll der Hinweis die Einhaltung der geltenden und zukünftigen gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Nutzung solarer Strahlungsenergie für Gebäude gewährleisten und dient zur Unterstützung der Stadt Freising in ihren Bemühungen die erklärten Klimaschutzziele zu erreichen.

Bebauungsplan Nr. 46
„Gute Änger“ 5. Änderung
Stand: 28.05.2024

Freising,

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister