

**Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Abwägung der vorgetragenen Belange  
Stand 07.04.2025**

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	
<b><u>1. Schreiben vom 14.11.2024</u></b>	
<p><i>Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“</i></p> <p><i>Sehr geehrte Frau Pirker,</i></p> <p><i>in der oben genannten Angelegenheit bringen wir Ihnen mit Vollmacht in Anlage zur Kenntnis, dass wir die [REDACTED] in ihren rechtlichen Interessen anwaltlich vertreten, ihrerseits vertreten durch [REDACTED], der uns Ihr Schreiben vom 31.10.24 vorgelegt hat.</i></p> <p><i>Wir bitten hierzu zunächst um nähere Erläuterung, wie sich der Betrag von [REDACTED] zusammensetzt, der unsere Mandantin einigermmaßen unvorbereitet trifft.</i></p> <p><i>Auch aus den derzeit ausliegenden Unterlagen ist der Betrag bzw. eine Zusammensetzung nicht näher ersichtlich. Wir bitten unsere Ausführungen deshalb auch als Stellungnahme im Rahmen des</i></p>	<p>Aufgrund des Einwands bezüglich der Unverhältnismäßigkeit des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde eine externe gutachterliche Stellungnahme zur angewandten Bewertungsmethode der Eingriffsermittlung sowie des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs eingeholt. Ziel war es, eine unabhängige Einschätzung hinsichtlich der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit der bisherigen Eingriffsermittlung zu erhalten.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme hat dargelegt, dass die Wahl des Beeinträchtigungsfaktors erhebliche Auswirkungen auf den Umfang des Kompensationsbedarfs hat. Vor allem in Hinblick auf die teilweise bereits stark bebauten Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans wurde die Verhältnismäßigkeit des bis dato ermittelten Kompensationsbedarfs in Frage gestellt. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass der bisher gewählte Beeinträchtigungsfaktor in allen Baugebieten zu hoch erscheint und dass als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. ein äquivalenter Wert heranzuziehen ist. Es wurde vorgeschlagen, die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für alle Baugebiete im Umgriff des Bebauungsplans dementsprechend zu</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Bauleitplanverfahrens zu werten, da ein Kompensationsbedarf in dieser Größenordnung unverhältnismäßig erscheint.</i></p> <p><i>Gern kommen wir nach Ihrer Rückäußerung und einer entsprechenden Aufschlüsselung auf die Angelegenheit zurück.</i></p>	<p>modifizieren. Des Weiteren wurde an wenigen Stellen Anpassungsbedarf bei der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen festgestellt.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Freising empfiehlt die Verwaltung, die Eingriffsermittlung gemäß der gutachterlichen Einschätzung zu überarbeiten.</p> <p>Zum einen wird die vorliegende Biotop- und Nutzungstypenkartierung an wenigen Stellen berichtigt. Zum anderen wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) in zweierlei Hinsicht angepasst.</p> <p>Als erstes wird für die Bewertung des Ausgangszustandes bei Biotopnutzungstypen geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend dem praxismgerechten Vorschlag des Leitfadens die Pauschalierung der Wertpunkte angewandt.</p> <p>Als zweites wird der jeweils zugrunde gelegte Beeinträchtigungsfaktor geändert.</p> <p>Die Eingriffsschwere wird bei Bebauungsplänen im Normalfall aus der festgesetzten Grundflächenzahl abgeleitet. Falls keine GRZ festgesetzt ist, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Es wird also eine „fiktive GRZ“ ermittelt. Dies ist im Leitfaden folgendermaßen beschrieben: „Für eine praxismgerechte Ermittlung bietet sich [...] als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen werden grundsätzlich nicht separat behandelt.“</p> <p>Dies bedeutet, dass die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche herangezogen wird, da diese im Regelfall das Maß der baulichen Nutzung definiert. Zuwegungen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie</p>


Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
	<p>bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, also Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sind hier nicht mitzurechnen.</p> <p>Dieser fachliche Ansatz wurde in Rücksprache mit den beiden Landschaftsplanungsbüros, die an der Erarbeitung des Leitfadens beteiligt waren (Jestaedt &amp; Partner sowie Bosch &amp; Partner), nochmals überprüft und bestätigt.</p> <p>In der Ausgleichsflächenbilanzierung werden zur Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen der Baufelder verschiedene Regelungen des Leitfadens angewandt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht wird bei Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen GRZ (Planung) abzüglich der alten GRZ (Bestand) verwendet. Dies trifft bei den Baugebieten <b>Gemeinbedarf 3, Allgemeines Wohngebiet</b> sowie dem <b>Sondergebiet Bildungszentrum</b> zu.</li> <li>• Beim Baugebiet <b>Gemeinbedarf 2</b>, der <b>Verkehrsfläche Busbahnhof</b>, dem <b>Sondergebiet Forschung und Lehre</b> sowie der <b>Fläche für Gemeinschaftsgarage</b> besteht im Ausgangszustand kein Baurecht. Beim Baugebiet Gemeinbedarf 2 wird die fiktive GRZ aus der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Verhältnis zum Baugebiet ermittelt. Bei den beiden Teilgebieten des Sondergebiets Forschung und Lehre sowie der Verkehrsfläche Busbahnhof sind keine Gebäude geplant, daher wird hier die Eingriffsschwere in Form eines Beeinträchtigungsfaktors aus den Festsetzungen für die Überbaubarkeit verbal-argumentativ dargestellt. Bei der Fläche für Gemeinschaftsgarage wird aus dem zulässigen Baufenster eine fiktive GRZ abgeleitet, die der Eingriffsermittlung zugrunde gelegt wird.</li> </ul>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag																												
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den Baugebieten <b>Gemeinbedarf 1, Gemeinbedarf 4</b> sowie der <b>Fläche für Versorgungsanlagen</b> ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen, daher entsteht hier kein Bilanzierungsbedarf.</li> </ul> <p>Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Multiplikation der Wertpunkte im Ausgangszustand nach BayKompV mit dem ermittelten Beeinträchtigungsfaktor. Davon abweichend wird bei hochwertigen Biotypen (&gt; 10 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) gemäß Leitfaden grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen (Eingriffsfaktor = 1,0).</p> <p>Festsetzungen, wie beispielsweise Fassadenbegründung oder versickerungsfähige Oberflächen, die geeignet sind, negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild zu vermeiden oder zu mindern, können gemäß Leitfaden in Form eines Planungsfaktors angerechnet werden. Dadurch kann der Ausgleichsbedarf entsprechend verringert werden. Der Planungsfaktor wird individuell für jedes Baufeld festgelegt.</p> <p>Nachfolgend ist das überarbeitete Ergebnis der Eingriffsermittlung für die einzelnen Baugebiete dargestellt.</p> <table border="1" data-bbox="1012 1023 2033 1382"> <thead> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Fläche des Baugebiets (m<sup>2</sup>)</th> <th>Beeinträchtigungsfaktor</th> <th>Kompensationsbedarf (Wertpunkte)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gemeinbedarf 2</td> <td>30.785</td> <td>0,43</td> <td>26.142</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche Busbahnhof</td> <td>6.066</td> <td>0,94</td> <td>7.652</td> </tr> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> <td>4.293</td> <td>0,16</td> <td>631</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiet Bildungszentrum</td> <td>15.829</td> <td>0,13</td> <td>2.495</td> </tr> <tr> <td>Fläche Gemeinschaftsgarage</td> <td>9.266</td> <td>0,31</td> <td>2.962</td> </tr> <tr> <td>SO Forschung und Lehre, TG Sportanlagen</td> <td>21.195</td> <td>0,45</td> <td>35.902</td> </tr> </tbody> </table>	Baugebiet	Fläche des Baugebiets (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)	Gemeinbedarf 2	30.785	0,43	26.142	Verkehrsfläche Busbahnhof	6.066	0,94	7.652	Allgemeines Wohngebiet	4.293	0,16	631	Sondergebiet Bildungszentrum	15.829	0,13	2.495	Fläche Gemeinschaftsgarage	9.266	0,31	2.962	SO Forschung und Lehre, TG Sportanlagen	21.195	0,45	35.902
Baugebiet	Fläche des Baugebiets (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)																										
Gemeinbedarf 2	30.785	0,43	26.142																										
Verkehrsfläche Busbahnhof	6.066	0,94	7.652																										
Allgemeines Wohngebiet	4.293	0,16	631																										
Sondergebiet Bildungszentrum	15.829	0,13	2.495																										
Fläche Gemeinschaftsgarage	9.266	0,31	2.962																										
SO Forschung und Lehre, TG Sportanlagen	21.195	0,45	35.902																										

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag			
	SO Forschung und Lehre, TG Freizeiteinrichtungen	6.699	0,1	4.079
	<b>Gesamtergebnis</b>	105.308 m <sup>2</sup>		<b>79.863 WP</b>
	<p>Im Detail kann die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs im Umweltbericht (Kapitel 7) nachgelesen werden. Die Überarbeitung der Eingriffsermittlung wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die Änderungsvorschläge konnten nachvollzogen werden.</p> <p>Auf Basis des berichtigten Ansatzes ist für das Sondergebiet Forschung und Lehre mit den Flächen für Freizeiteinrichtung und Sportanlagen die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Die bisherige Festsetzung war in Bezug auf die GRZ nicht hinreichend definiert. Da innerhalb des Sondergebiets keine Bauräume festgesetzt sind, wird die GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO anhand der zulässigen Hauptnutzung festgesetzt. Im Teilbereich Fläche für Freizeiteinrichtung soll eine GRZ von 0,1 festgesetzt werden mit der Möglichkeit einer Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,2. Im Teilbereich Flächen für Sportanlagen wird entsprechend den Sportflächen als Hauptnutzung eine GRZ von 0,45 festgesetzt mit einer möglichen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6.</p> <p>Schließlich ist auf Grund der Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung neben den Anpassungen in der Begründung und dem Umweltbericht der textliche Hinweis zum Naturschutzfachlichen Ausgleich anzupassen.</p>			
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.3. Im sonstigen Sondergebiet SO Forschung und Lehre ist im Bereich der Fläche für Sportanlagen eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,45 und im Bereich der Fläche für Freizeiteinrichtung eine GRZ von 0,1 zulässig. Diese kann durch Flächen</li> </ul> </li> </ol>				

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 auf der Fläche für Sportanlagen und bis zu einem Wert von 0,2 auf der Fläche für Freizeiteinrichtung überschritten werden.</p> <p>2. Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>11. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG ergibt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet, SO Bildungszentrum, SO Forschung und Lehre und die Gemeinschaftsgarage einen Kompensationsbedarf von 46.069 Wertpunkten. Hierfür werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt. Für die Flächen Gemeinbedarf 2 und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 33.794 Wertpunkten. Hierfür werden die Flächen mit der Flur-Nr. 543 und Flur-Nr. 536, beide Gemarkung Sünzhausen, festgelegt. Genaueres zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen ist der Begründung sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf allen anderen Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf.</li> </ul> <p>3. Die Begründung und der Umweltbericht werden hinsichtlich der überarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angepasst.</p> <p>Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.</p>	
<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b></p>	
<p><b><u>1. Schreiben vom 11.11.2024, Deutsche Telekom GmbH</u></b></p>	
<p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>unsere Stellungnahme vom 28.08.23 gilt unverändert weiter.</i></p> <p><b>Stellungnahme vom 28.08.2023</b></p>	<p>Die Stellungnahme vom 28.08.2023, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, wurde im Verfahren behandelt und abgewogen (Beschluss-Nr. 556/56a). Darüber hinaus ergeben sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden voraussichtlich Telekommunikationslinien der Telekom betroffen sein und verlegt werden</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung (Bebauungsplan und 37. Änderung Flächennutzungsplan) nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Am Rande des Geltungsbereiches, entlang der Wippenhauser Straße, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</i></p>	<p>müssen. Im Zuge der konkreten Planung der jeweiligen Bauvorhaben erfolgt üblicherweise eine Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern durch den jeweiligen Vorhabensträger; auch hinsichtlich der einzuhaltenden Fachvorgaben sowie einer Kostenerstattung soweit dies erforderlich ist. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist diese konkrete und detaillierte Abstimmung nicht möglich.</p> <p>Die textliche Festsetzung 22.1 regelt, dass eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung der per Planzeichen festgesetzten Bäume aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig ist. Damit kann sichergestellt werden, dass bei Baumpflanzungen auf zwingend einzuhaltende Anforderungen bei den jeweiligen Sparten reagiert werden kann.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<p><b><u>2. Schreiben vom 02.11.2024, Ericsson Services GmbH</u></b></p>	
<p><i>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</i></p>	<p>Die Stellungnahme vom 02.11.2024, die im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen ist, gleicht der Stellungnahme vom 28.08.2023, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist. Die Stellungnahme vom 28.08.2023 wurde bereits im Verfahren behandelt und abgewogen</p>



## Stellungnahme

Der Verlauf der vorhandenen Richtfunkstrecke(n) ist im Folgenden zu entnehmen.

Senderrichtfunkstelle		Frequenzband	Funkfeldlänge	Empfangsrichtfunkstelle	
Name	Abstrahlrichtung Antennenhöhe			Name	Abstrahlrichtung Antennenhöhe
Freising 189 Ost: 11° 48' 28,3" Nord: 48° 23' 30,4" 450m	284.8° 38.5m	26GHz	7.1 km	Freising 3 Ost: 11° 42' 54,4" Nord: 48° 24' 29,1" 495m	104.8° 40.3m

Um die direkte Sichtline ist ein Radius von mindestens +/- 25m freizuhalten.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die:  
[bauleitplanung@ericsson.com](mailto:bauleitplanung@ericsson.com)

## Sachbericht und Behandlungsvorschlag

(Beschluss-Nr. 557/56a). Darüber hinaus ergeben sich aus der Stellungnahme vom 02.11.2024 keine neuen Erkenntnisse.

### Beschlussvorschlag:

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

### 3. Schreiben vom 23.10.2024, Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" befinden sich Versorgungsleitungen und Anschlüsse der Sparte Stromversorgung der Freisinger Stadtwerke

Die technischen Anforderungen/Vorgaben bezüglich der in der Stellungnahme genannten Sparten Strom, Wärme, Gas und Wasser werden zur Kenntnis genommen. Diese Vorgaben sind jeweils im Rahmen

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Versorgungs-GmbH deren Bestand, Funktion und Betrieb durch Maßnahmen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden darf. Die bestehenden Leitungen und Anschlüsse dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden, um den sicheren Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten. Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig.</i></p> <p><i>Die Abstände von Bepflanzungen zu bestehenden Sparten sind entsprechend der Stadtgrünverordnung zu berücksichtigen.</i></p> <p><b>Stromversorgung:</b></p> <p><i>Unter Beachtung nachfolgender Hinweise bzw. Forderungen kann dem Bebauungsplan Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" mit 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, seitens der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Stromversorgung) zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Stromversorgung) haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" für das Jahr 2024 sowie 2025 Maßnahmen zur Inbetriebnahme, d.h. Um- und Anschlussarbeiten von Stromversorgungsleitungen an die neu zu errichtende Ortsnetztrafostation "Obervellacher Straße" vorgesehen.</i></p>	<p>der konkreten Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und vom Projektträger mit den Spartenägern abzustimmen.</p> <p>Die Standorte von zu pflanzenden Bäumen sind im Bebauungsplan nicht fixiert. Etwaige Kollisionen mit Leitungstrassen sind auf Ebene der Freiflächenplanung und Ausführungsplanung zu klären und durch eine geeignete Baumstandortwahl zu vermeiden. Die textliche Festsetzung Nr. 22.1 regelt, dass eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung der per Planzeichen festgesetzten Bäume aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig ist. Damit kann sichergestellt werden, dass bei Baumpflanzungen auf die zwingend einzuhaltenden Anforderungen bei den jeweiligen Sparten reagiert werden kann. Zudem sind die Stadtgrünverordnung sowie das DVGW Merkblatt GW 125-B1 sind zu beachten.</p> <p>Die weiteren Hinweise zu den Leitungstrassen der Stadtwerke, sowie zur Beleuchtung und der Gas- und Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Projektplanung und Projektumsetzung zu berücksichtigen. Insbesondere die geplanten Um- und Anschlussarbeiten an die Ortsnetztrafostation „Obervellacher Straße“ sind im Zuge der Ausführungsplanung zwischen Spartenägern und Grundstückseigentümern abzustimmen. Auch die Zugänglichkeit der geplanten Trafostation im Bereich des Schulneubaus ist im Zuge der Planung durch den Projektträger zu beachten und kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Ist ein Spartenraum von 0,8m x 1,0m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Grundstücks- sowie Verkehrsflächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich und der Zuwegung der zu erschließenden Anschlussobjekte, d.h. öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche sowie der Zuwegung der zu erschließenden Anschlussobjekte bereitzustellen.</i></p> <p><i>Für die kostenpflichtige Neuerschließung bzw. für Umschlussarbeiten von Anschlussobjekten im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Stromversorgungsleitungen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH ein Spartenraum von 0,8m x 1,0m (Breite x Tiefe) in öffentlichen Verkehrsflächen vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich bzw. privaten Grundstücksflächen sowie der Zuwegung der zu erschließenden Anschlussobjekte bereitzustellen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich müssen Anschlussobjekte durch Stromhausanschlüsse über das Stromhausanschlusskabel lotrecht auf kürzestem Weg vom Stromkabelverteilerschrank bzw. von der Netzstromversorgungsleitung zum Anschlussobjekt angeschlossen werden. Der Stromhausanschluss hat unmittelbar an der Innenseite der zum Stromkabelverteilerschrank bzw. der</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Netzstromversorgungsleitung angrenzenden Gebäudeaußenwand zu erfolgen. Der Stromhausanschlusskasten (innenliegend/außenliegend), bzw. Hausanschlussraum (innenliegend) ist somit die Übergabestelle (Eigentumsgrenze). Die Stromhauseinführungen sind bauseits zu erstellen.</i></p> <p><i>Stromversorgungsleitungen, Stromhausanschlussleitungen und Stromhausanschlüsse dürfen nicht überbaut werden.</i></p> <p><i>Ferner ist zu beachten, dass Trafostationen wie Stromversorgungsleitungen auf Dauer den Beauftragten der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH jederzeit — auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten — gefahrlos über öffentlichen Grund zugänglich sein müssen. Den Fahrzeugen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH muss die Zufahrt zu Trafostationen jederzeit möglich sein.</i></p> <p><i>Der Stromhausanschluss wie die Stromzähleranlage sind in entsprechenden Hausanschlussräumen auszuführen. Die Hausanschlussräume müssen für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Stromversorgung) jederzeit zugänglich sein.</i></p> <p><i>Pflanzstandorte sowie Pflanzarten sind so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Stromversorgungstrassen bzw.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Stromversorgungsleitungen durch aufkommendes Pflanzwurzelwerk jederzeit sicher ausgeschlossen ist.</i></p> <p><i>Wir möchten darauf hinweisen, dass bei geplanten Baumpflanzungen nach dem Bebauungsplan zwingend darauf zu achten ist, dass die geforderten Abstände bei "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu Versorgungsleitungen einzuhalten sind oder ggf. einen Wurzelschutz einzubauen ist.</i></p> <p><i>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen der Stromversorgung ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</i></p> <p><i>Außerdem möchten wir auch darauf hinweisen, dass Leitungstrassen für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH, welche nicht über öffentlichen Grund führen, mittels entsprechender Dienstbarkeiten unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten sind. D.h. der Grundstückseigentümer muss den ordnungsgemäßen Betriebszustand der Leitungstrassen nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Instandhaltungsanforderungen gewährleisten.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Wir empfehlen eine erforderliche Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen/Rad- und Gehwege) und Bereichen frühzeitig mit der Stadt Freising, Amt 64, Straßen/Brückenbau und Unterhalt abzusprechen und planen. Rechtzeitig sind auch Pflanzstandorte und Pflanzarten mit der zu planenden v. g. Beleuchtung abzustimmen, damit eine Abschattung der Licht- bzw. Leuchtpunkte dauerhaft ausgeschlossen wird.</i></p> <p><i>Erforderliche Abstände zum Schutz von unterirdischen Stromversorgungsleitungen insbesondere bei Bepflanzungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Um den sicheren Betrieb, Unterhalt, sowie Reparaturmaßnahmen und Schadensbehebungen ungehindert an Stromversorgungsleitungen durchführen zu können, ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,5 Meter (lichter Abstand) zwischen Baum und Stromversorgungsleitung einzuhalten. Dabei sind notwendige Schutzmaßnahmen mit der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH abzustimmen.</i></li> <li><i>- Bei einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen tiefwurzelnenden Bäumen bzw. Sträuchern und Stromversorgungsleitungen sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.</i></li> </ul> <p><i>Vorsorglich weisen wir für o. g. Sparten auf folgendes hin:</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass das bestehende Höhenniveau auch nach den Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erhalten bleibt. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um schriftliche Mitteilung da dadurch gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.</li> <li>• Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig.</li> <li>• Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden.</li> <li>• Grunddienstbarkeiten, gemäß der AVBFernwärme für die Wärmeversorgung, der AVBWasserV für die Wasserversorgung, der NDAV für die Gasversorgung sowie der NAV für die Stromversorgung von Kunden sind der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH bzw. den Stadtwerken Freising einzuräumen, bzw. vom Anschlussnehmer beizubringen, falls zur Versorgung die Leitungstrasse durch nicht-öffentliche Grundstücke, fremde Grundstücke, bzw. über Grundstücke, welche nicht im Besitz des Eigentümers des zu versorgenden Anwesens sind, geführt werden muss.</li> </ul>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Sollte sich die geplante Baumaßnahme in einem Hochwasser bzw. Grundhochwasser gefährdeten Gebiet befinden, so empfehlen wir dringend den Stromhausanschluss außen liegend in einer Höhe zwischen 0,3m und 1,5m über der fertigen Geländeoberkante in der Gebäudeaußenwand auszuführen.</i></p> <p><i>Vor dem Baubeginn sind die Spartenpläne von der beauftragten Baufirma einzuholen. Darüber hinaus sind unsere Hinweise aus dem Merkblatt "Der Netzanschluss – Informationen für Bauherren, Anschlussnehmer, Bauunternehmer und Architekten" zu beachten. Das Merkblatt kann unter <a href="https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/">https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/</a> eingesehen und heruntergeladen werden.</i></p>	
<p><b>Gas- und Wasserversorgung:</b></p> <p><i>Die Freisinger Stadtwerke (Sparte Wasser) sowie die Freisinger Stadtwerke Versorgungs- GmbH (Sparte Gas) haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ keine Baumaßnahme vorgesehen.</i></p> <p><i>Unter Beachtung nachfolgender Hinweise bzw. Forderungen kann dem Bebauungsplan Nr.155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit</i></p>	<p><u>Gas- und Wasserversorgung</u></p> <p>Die Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Diese sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind im Bauvollzug zu beachten und mit der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH abzustimmen.</p> <p>Die Standorte von zu pflanzenden Bäumen sind im Bebauungsplan nicht fixiert. Etwaige Kollisionen mit Leitungstrassen sind auf Ebene der Freiflächenplanung und Ausführungsplanung zu klären und durch eine geeignete Baumstandortwahl zu vermeiden. Die textliche Festsetzung</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Grünordnungsplan seitens der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) und der Freisinger Stadtwerke (Bereich Wasserversorgung) zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Bei den geplanten Baumbepflanzungen im nördlichen Geltungsbereich auf dem Parkplatz der Deula entsprechend dem Bebauungsplan ist zwingend darauf zu achten die geforderten Abstände "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu der Versorgungsleitung einzuhalten oder ggf. einen Wurzelschutz einzubauen.</i></p> <p><i>Die Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" für das genannte Bauvorhaben zum Schutz der Wasserleitung nennt diesbezüglich die erforderlichen Abstände und geforderte Maßnahmen.</i></p> <p><i>Dementsprechend sind bei Abständen unter 2,5 m Schutzmaßnahmen erforderlich. Nach GW 125 Punkt 3.2.1: „Bei einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen Baum und Versorgungsleitung sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.“</i></p> <p><i>Ein Mindestabstand (lichter Abstand) zwischen Baum und Versorgungsleitung von 1,5 Meter ist erforderlich um den sicheren Betrieb, Unterhalt Reparaturmaßnahmen und Schadensbehebungen ungehindert durchführen zu können. Schutzmaßnahmen sind hierbei notwendig.</i></p>	<p>Nr. 22.1 regelt, dass eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung der per Planzeichen festgesetzten Bäume aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig ist. Damit kann sichergestellt werden, dass bei Baumpflanzungen auf die zwingend einzuhaltenden Anforderungen bei den jeweiligen Sparten reagiert werden kann.</p> <p>Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind jeweils im Rahmen der konkreten Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und vom Projektträger mit den Spartenträgern abzustimmen.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Des Weiteren sind für die geplanten Baumbepflanzungen die Maßgaben der Stadtgrünverordnung der Stadt Freising einzuhalten.</i></p> <p><i>Pflanzstandorte sowie Pflanzarten sind so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Strom-, Gas-, Wasserversorgungsstrassen bzw. Versorgungs- und Hausanschlussleitungen durch aufkommendes Pflanzwurzelwerk jederzeit sicher ausgeschlossen ist.</i></p> <p><i>Pflanzstandorte sowie Pflanzarten sind so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Gas-, Wasserversorgungsstrassen bzw. Versorgungs- und Hausanschlussleitungen durch aufkommendes Pflanzwurzelwerk jederzeit sicher ausgeschlossen ist.</i></p> <p><i>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen für die Versorgungsleitungen ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus sind unsere Hinweise aus dem Merkblatt „Der Netzanschluss – Informationen für Bauherren, Anschlussnehmer, Bauunternehmer und Architekten“ zu beachten.</i></p> <p><i>Das Merkblatt kann unter</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>„<a href="https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Erdgasnetz/Auftragsunterlagen/">https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Erdgasnetz/Auftragsunterlagen/</a>“  oder  „<a href="https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Wassernetz/Auftragsunterlagen/">https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Wassernetz/Auftragsunterlagen/</a>“  oder  „<a href="https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/">https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/</a>“  eingesehen und heruntergeladen werden.</p> <p><i>Wir bitten wir Sie, sich diesbezüglich frühzeitig mit unserem Anschlussbüro Gas/Wasser in Verbindung zu setzen, damit, falls erforderlich, durch Gestattungsverträge die verlegten Versorgungsleitungen Gas/Wasser grunddienstlich, gemäß der AVBWasserV für die Wasserversorgung bzw. der NDAV für die Gasversorgung von Tarifkunden der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH, gesichert werden.</i></p> <p><i>Zur kostenpflichtigen Erschließung der Objekte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Gasversorgungsleitungen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) ein Spartenraum von ca. 0,8m x 1,0m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Flächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich sowie eine geeignete Trasse (siehe unter anderem vorsorgliche Hinweise) bereitzustellen.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Gas in Verbindung zu setzen.</i></p> <p><i>Die kostenpflichtige Erschließung der einzelnen Objekte mit Wasserhausanschlüssen ist rechtzeitig bei den Stadtwerken Freising im Anschlussbüro zu beantragen. Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Wasser in Verbindung zu setzen.</i></p> <p><i>Zur kostenpflichtigen Erschließung der einzelnen Objekte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Freising (Bereich Wasserversorgung) ein Spartenraum von ca. 1,2m x 1,3m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Flächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich sowie eine geeignete Trasse (siehe unter anderem vorsorgliche Hinweise) bereitzustellen.</i></p> <p><i>Außerdem möchten wir auch darauf hinweisen, dass Leitungstrassen der Freisinger Stadtwerke, die nicht über öffentlichen Grund führen mittels entsprechender Dienstbarkeiten unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten sind. D.h. der Grundstückseigentümer muss den ordnungsgemäßen Betriebszustand der Leitungstrassen nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Instandhaltungsanforderungen gewährleisten.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Gas- und Wasserhausanschlüsse müssen grundsätzlich senkrecht / lotrecht auf kürzestem Weg von der Hauptleitung / Straßenseite zum anzuschließenden Objekt angeschlossen werden. Direkt unmittelbar an der Innenseite der naheliegendsten (straßenzugewandten) Außenwand (oder Bodenplatte), also direkt nach der Hauseinführung, ist die Übergabestelle (Eigentumsgrenze ist die 1. Absperrarmatur) im dementsprechenden geeigneten Hausanschlussraum. Der Hausanschlussraum muss für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) jederzeit zugänglich sein. Die Anschlüsse / Übergabestellen / Messstellen für Mehrfamilienhäuser dürfen sich nicht privaten Kellerabteilen befinden und müssen jederzeit für uns zugänglich sein.</i></p> <p><i>Vorsorglich weisen wir für o. g. Sparten auf folgendes hin:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass das bestehende Höhenniveau auch nach den Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erhalten bleibt. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um schriftliche Mitteilung da dadurch gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.</i></li> <li><i>• Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig.</i></li> </ul>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden.</i></li> <li>• <i>Grunddienstbarkeiten, gemäß der AVBFernwärme bzw. AVBWasserV für die Wasserversorgung bzw. der NDAV für die Gasversorgung oder der NAV für die Stromversorgung von Kunden sind der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH einzuräumen, bzw. vom Anschlussnehmer beizubringen, falls zur Versorgung die Leitungstrasse durch nicht-öffentliche Grundstücke, fremde Grundstücke, bzw. über Grundstücke, welche nicht im Besitz des Eigentümers des zu versorgenden Anwesens sind, geführt werden muss.</i></li> </ul> <p><i>Sollte sich die geplante Baumaßnahme in einem Hochwasser bzw. Grundhochwasser gefährdeten Gebiet befinden, so empfehlen wir dringend den Stromhausanschluss außen liegend in einer Höhe zwischen 0,3m und 1,5m über der fertigen Geländeoberkante in der Gebäudeaußenwand auszuführen.</i></p> <p><i>Vor dem Baubeginn sind die Spartenpläne von der beauftragten Baufirma einzuholen.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<p><b><u>4. Schreiben vom 18.11.2024, Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München</u></b></p>	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 155</b> (Die Stellungnahme zum Bebauungsplan entspricht der Stellungnahme zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.11.2024)</p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren, es wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme an die Stadt Freising verwiesen.</i></p> <p><i>Im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befinden sich staatliche Grundstücke, die im jetzigen Entwurf teilweise als öffentliche Grünfläche und als Sondergebiet für Forschung und Lehre festgesetzt werden soll.</i></p> <p><i>Wie bereits in der letzten Stellungnahme vom 03.08.2023 dargelegt, sind die staatlichen Grundstücke (bis auf Flnr. 1629 Gemarkung Vötting) grundsätzlich nicht entbehrlich, weshalb eine Überplanung ausscheidet.</i></p> <p><i>Nachfolgend die Belange der einzelnen Dienststellen:</i></p>	<p>Die genannte Stellungnahme vom 03.08.2023, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, wurde im Verfahren behandelt und abgewogen (Beschluss-Nr. 559/56a).</p> <p>Auf Grund der vorgebrachten Einwendungen wurden im Bereich der Flurstücke Nr. 257, 257/1, 260, 261, 262, 263, Gemarkung Vötting, die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Anstatt einer öffentlichen Grünfläche wird nun die Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „SO Forschung und Lehre“ mit Flächen für Freizeiteinrichtung sowie Flächen für Sportanlagen festgesetzt. Zudem wurde die Teilfläche mit Flur Nr. 271/8 aus dem Umgriff genommen und die Straßenverkehrsfläche östlich des Sondergebiets als Eigentümerweg festgesetzt. Auch textlich wurden Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet Forschung und Lehre ergänzt, sowohl zur Art und Maß der Nutzung als auch zur Grünordnung.</p> <p><u>Bayerische Staatsgüter (BaySG), Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) und Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HWST)</u></p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sind die genannten Flurstücke Nr. 257/1, 260, 261, 262, 263, Gemarkung Vötting, als Sonstiges Sondergebiet Forschung und Lehre festgesetzt. Die nördlichen Teilbereiche sind jedoch nicht, wie in der Stellungnahme beschrieben, als öffentliches Grün festgesetzt. Für die nördlichen Teilbereiche der Grundstücke ist durch</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><b><u>Bayerische Staatsgüter (BaySG):</u></b>  <i>Die Grundstücke mit den Flnr. 257/1, 260, 261, 262, 263 wurden im neuen Entwurf größtenteils nun als Sondergebiet für Forschung und Lehre festgesetzt. Die nördlichen Teilflächen der Flnr. 257/1, 260, 261, 262 sind im Entwurf als öffentliches Grün festgesetzt. Für den Bereich des Sondergebiets werden Flächen für Freizeiteinrichtung und Flächen für Sportanlagen als Nutzung festgesetzt.</i></p> <p><i>Auf der Flnr. 263 wird ein Kompost- und Erdlagerplatz durch die BaySG betrieben. Diese Nutzung erfolgt gemeinschaftlich mit der Hochschule Weihenstephan Triesdorf (HSWT), der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) und der Technischen Universität München (TUM). Der Kompost- und Erdlagerplatz ist unverzichtbar für die Durchführung von Versuchen. Die weiteren Flurnummern können nicht als Sport- und Freizeitgelände genutzt werden wegen Emissionen vom Kompostplatz. Ebenfalls sind diese Flächen potenzielle Versuchs- und Ausgleichsflächen. Sport- und Freizeitanlagen stehen daher im Widerspruch zur derzeitigen und künftigen Nutzung der BaySG. Der Planung von Sportanlagen muss seitens der BaySG daher ausdrücklich widersprochen werden.</i></p> <p><b><u>Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL):</u></b>  <i>Die Flnr. 257/1, 260, 261, 262, 263 werden auch von der LfL genutzt. Die Flächen sind essentiell für den Betrieb der LfL und auch künftig unentbehrlich.</i></p>	<p>Planzeichen Nr. 5.3 eine „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbestandes und entspricht nicht der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Flächen bleiben weiterhin in staatlichem Eigentum.</p> <p>Im gesamten Umgriff des Bebauungsplanentwurfs sind auf den staatlichen Grundstücken keine öffentlichen Grünflächen mehr festgesetzt. Dadurch verbleiben die Flächen im Eigentum des Freistaats und ein Tausch von Grundstücken oder ein Erwerb durch die Stadt Freising ist nicht mehr notwendig.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt durch die als Sondergebiet Forschung und Lehre festgesetzten Flächen die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt dar und schafft die planungsrechtliche Grundlage diese umzusetzen. Ein übergeordnetes Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 155 ist unter anderem die Einbindung des neuen Schulcampus in die Umgebung. Dies soll sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch erfolgen. Durch das Planungsziel der Entwicklung eines Sport- und Freizeitangebotes im Westen des Geltungsbereichs sollen qualitätsvolle Freiflächen für Erholung und Aktivität im Zusammenwirken mit dem Hochschulstandort gesichert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt ein Angebot dar und definiert die Flächen, die für die Realisierung der Sportanlagen notwendig sind. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Kompostieranlage bei der Umsetzung des Großspielfeldes erhalten bleiben kann. Für die vorgesehenen Sportflächen bestehen mehrere Einschränkungen, die bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen insbesondere die vorhandene Geländetopografie mit einer Höhenentwicklung von bis zu 7 Metern in Ost-West-Richtung sowie der</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>Seitens der LfL kann der im Entwurf vorgesehene Planung als Sport- und Freizeitanlagen nicht zugestimmt werden.</p> <p><b><u>Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HWST):</u></b>  Der Kompost- und Erdlagerplatz wird ebenfalls durch die HWST genutzt und ist ebenfalls unverzichtbar für die HWST. Von der HWST wird ein Teil der Flächen für Forschung und Lehre genutzt und ist ebenfalls hierfür unverzichtbar. Der Planung für Sport- und Freizeitanlagen wird von der HWST ebenfalls ausdrücklich widersprochen.</p> <p><b><u>Studentenwerk:</u></b>  Die Entwurfsplanung sieht auf der FlNr. 1629/4 östlich des Gebäudes des Studentenwerks eine Fuß- und Radwegeverbindung zum nördlich geplanten Schulzentrum vor. Hierfür ist die Zufahrt zum Studentenwerk auf der FlNr. 1629/4 neu zu gestalten. Diesbezüglich würden Parkplätze wegfallen. Diesbezüglich sind Abstimmungen mit dem Studentenwerk zu führen. Hierfür sind genaue Planungen notwendig. Ebenfalls sind Gespräche zur Kostentragung für die Maßnahme zu führen.</p> <p>Der Kompost- und Erdlagerplatz ist unverzichtbar. Hier werden speziell unterschiedlichste Pflanzsubstrate und Erdmischungen hergestellt, welche für verschiedene Feld- und Laborversuche über ein weiteres Spektrum dienen.</p>	<p>Verlauf der Hochspannungsleitungen mit den entsprechenden Leitungsschutzonen.</p> <p>Bezüglich des Kompost- und Erdlagerplatzes, der nach Einwand des Freistaats von einer Vielzahl an Dienststellen genutzt wird, ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt widerspiegelt. Die bestehenden Nutzungen des Freistaats unterliegen weiterhin dem Bestandsschutz. Durch die Festsetzungen in diesem Bereich entsteht keine Umsetzungspflicht, sondern lediglich ein Angebot. Die Stadt schafft an dieser Stelle die planungsrechtliche Grundlage Sportflächen umzusetzen.</p> <p>Das übergeordnete Ziel ist dabei die Weiterentwicklung des Frei- und Sportflächenangebots im Freisinger Norden unter Ausnutzung von Synergieeffekten bei der Nutzung der möglichen Sportanlagen durch die Hochschule aber auch den Schulcampus, Vereine und die Öffentlichkeit. Vor allem der Bedarf an weiteren Großspielfeldern innerhalb des Stadtraums sowie der Bedarf an wohnortnahen Sport- und Bewegungsanlagen im Freisinger Norden wurde im Zuge des integrierten Sportentwicklungskonzeptes ermittelt. Auf Grund des sportinfrastrukturellen Defizits im Freisinger Norden sollte dieser Bereich als Schwerpunktentwicklungsgebiet verstanden werden.</p> <p><u>Studierendenwerk</u>  In der Stellungnahme wird auf die Fl. Nr. 1629/4, Gemarkung Freising, verwiesen. Diese Fläche befindet sich jedoch im Eigentum des Landkreis Freising. Auf Grund der Beschreibung ist davon auszugehen, dass das Flurstück 1630/1, Gemarkung Freising, gemeint ist, welches sich im Eigentum des Freistaats befindet.  Die festgesetzte Fläche des Fuß- und Radweges verläuft im Bereich der Zufahrt zur bestehenden Stellplatzanlage des Studierendenwerks und</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Zusammenfassend wird ausdrücklich erklärt, dass die jetzigen vorgenannten Nutzungen der staatlichen Grundstücke unverzichtbar sind und sich in absehbarer Zeit keine Änderungen des bestehenden Staatsbedarfs und der Nutzungen ergeben. Die veränderten Planungen für Sport- und Freizeitanlagen würden den derzeitigen Nutzungen zuwiderlaufen, daher kann einer Überplanung nicht zugestimmt werden.</i></p>	<p>führt entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1630/1. Sie bildet den Auftakt des Boulevards, der sich von Süd nach Nord durch das gesamte Plangebiet zieht und abseits der Wippenhauser Straße eine sichere Erschließungsachse ermöglichen soll.</p> <p>Durch die neu geführte Erschließung ist eine Verlegung der Zufahrt zum Parkplatz in Richtung Westen erforderlich. Zudem entfallen durch die geplante Wegführung bestehende Stellplätze. Im Vorfeld haben bereits Abstimmungen mit dem Studierendenwerk und dem Freistaat stattgefunden. Nach Aussagen des Studierendenwerks, als Nutzer der Fläche, ist eine Wegführung über die Stellplatzanlage wie im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, möglich.</p> <p>Die Sicherung der Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit sowie die Kostentragung der Maßnahme sind über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Diesbezüglich werden weitere Abstimmungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Freising geführt werden.</p> <p>Insgesamt wird auf den obenstehenden Sachbericht verwiesen. Auf Grund der Festsetzung eines Sondergebietes Forschung und Lehre mit Flächen für Sportanlagen und Flächen für Freizeiteinrichtungen bleiben die Flächen im Eigentum des Freistaats. Die Festsetzung entspricht den Planungszielen des Bebauungsplans wie der Entwicklung eines Sport- und Freizeitangebotes und die Sicherung von qualitätsvollen Freiflächen. Durch die Festsetzung entsteht kein Umsetzungszwang, sie stellen die planungsrechtliche Grundlage für die langfristigen gesamtstädtischen Entwicklungsziele dar.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><b>5. Schreiben vom 21.11.2024, Landratsamt Freising, Tiefbauamt</b></p>	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 155</b>            (Die Stellungnahme zum Bebauungsplan entspricht der Stellungnahme zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans vom 21.11.2024)</p> <p><i>FS 44 in Sonderbaulast der Stadt Freising            Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Straßenbaulast wieder auf den Landkreis Freising fallen sollte, bestehen wir auf die Einhaltung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes.</i></p> <p><i>Die, gemäß Planung, vorgesehene Auflösung des Geh- und Radweges auf der südlichen Seite des Wettersteinrings zwischen den Straßen Steinbreite und Wippenhauser Straße betrachten wir als kritisch.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Straßenaufteilung lediglich hinweislich dargestellt. Bei der Umsetzung und Planung der Verkehrsflächen ist das Bayerische Straßen- und Wegegesetz als geltendes Recht einzuhalten.</p> <p>Die Wegeführung auf der südlichen Seite des Wettersteinrings ist nicht innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In der in diesem Bereich durch Planzeichen 5.1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine Durchwegung der Fläche möglich und zur Erschließung auch erforderlich. Die Detailplanung der Wegeführung erfolgt jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>            An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<p><b>6. Schreiben vom 19.11.2024, Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde</b></p>	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 155</b></p>	<p>Der entsprechende Verweis auf das Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) wird in der Begründung ergänzt.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Am 02.07.2024 fand eine Vorabstimmung des schalltechnischen Gutachtens und der Festsetzungen zum Schallschutz mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) statt. Darin wurde vereinbart, dass für die alternative Nutzung der Bushaltestelle als Spielfläche auf das KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen) verwiesen werden sollte. Eine entsprechende Ergänzung (vgl. Seite 10 der schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult, Stand August 2024 mit redaktioneller Änderung im Oktober 2024) sollte noch in die Begründung aufgenommen werden. Bezüglich elektromagnetischen und elektrischen Feldern kommt der Gutachter der EM-Institut GmbH mit der ergänzenden Stellungnahme vom 22.08.2024 zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV auch mit einer Erhöhung des geplanten WA auf höchstens 11,1 Meter Wandhöhe sicher eingehalten werden.</i></p> <p><i>Bezüglich der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebiets wird der Hinweis durch Text Nr. 5.10 von der UIB als kritisch angesehen. In dem öffentlich ausgelegten Lärmgutachten Stand August 2024 mit redaktioneller Änderung im Oktober 2024 ist zwar auf Seite 51 ein Ansatz für die Nutzung Streetball enthalten. Der Ansatz bezieht sich jedoch nur auf eine kleine Teilfläche im nördlichen Bereich der geplanten Grünfläche. Der Hinweis Nr. 5.10 hingegen enthält keinerlei räumliche Einschränkungen für die Nutzung</i></p>	<p>In der Stellungnahme wird ein Einwand zum textlichen Hinweis Nr. 5.10 zur Nutzung der öffentlichen Grünfläche durch „vergleichbar einem Basketballspiel“ vorgebracht. Dabei wird bemängelt, dass der Hinweis keinerlei räumliche Einschränkungen für die Nutzung enthält. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro des schalltechnischen Gutachtens und der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde vereinbart, den textlichen Hinweis um eine räumliche Beschränkung zu ergänzen. Somit ist ein Spielbetrieb in der öffentlichen Grünfläche vergleichbar mit einem Basketballspiel in einem Abstand von mindestens 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu den im Hinweis genannten Zeiten zulässig.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche setzt die Art der Nutzung fest. Die Zweckbestimmung der Fläche wird durch das Planzeichen 5.2 mit Parkanlage definiert. Angedacht ist die Gestaltung eines attraktiven Freiraums als Parkanlage mit Durchwegung, Grünflächen aber auch verträglichem Spielbetrieb, um am Stadteingang einen Übergang zum Schulcampus zu schaffen. Eine Fläche für Streetball oder ähnliche Nutzung wäre innerhalb Grünfläche grundsätzlich möglich.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>„vergleichbar einem Basketballspiel“. Aus fachlicher Sicht sollte entweder die im Lärmgutachten angesetzte Fläche für Streetball/Basketball auch im Bebauungsplan ausgewiesen, oder, falls die Stadt Freising sich wegen der Nutzung noch nicht festlegen möchte, der ursprüngliche Festsetzungsentwurf aus dem Lärmgutachten Stand Juni 2024, dass vor Nutzungsaufnahme die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV anhand des konkret geplanten Vorhabens nachzuweisen sind, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Inwieweit sich die Festsetzung als Grünfläche und der Hinweis mit der Nutzung als Sportanlage für Streetball widersprechen, sollte in eigener Zuständigkeit von der Stadt Freising geprüft werden.</p> <p>Bezüglich elektromagnetischen und elektrischen Feldern kommt der Gutachter der EM-Institut GmbH mit der ergänzenden Stellungnahme vom 22.08.2024 zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV auch mit einer Erhöhung des geplanten WA auf höchstens 11,1 Meter Wandhöhe sicher eingehalten werden.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.10.1. In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielbetrieb vergleichbar einem Basketballspiel in einem Abstand von mindestens 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu folgenden Zeiten zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr</li> <li>○ Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr</li> </ul> </li> </ul>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.	
<b><u>7. Schreiben vom 18.11.2024, Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde</u></b>	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 155</b></p> <p><i>Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen, Kompensationsflächen inklusive CEF-Flächen und eine Abbuchung vom Ökokonto von der Stadt Freising unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.</i></p> <p><i>Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Freising wurde dies durch das Formular „Übertragung der Meldepflicht auf Dritte“ übertragen.</i></p> <p><i>Wir bitten die Stadt Freising, die Flächen mit allen Unterlagen möglichst digital, direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer (Tel. 08161/600-419; Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de) zu senden.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Inkrafttreten der Satzung werden die Ausgleichs-/Kompensationsflächen inklusive CEF-Flächen und eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Freising der UNB gemeldet.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<b><u>8. Schreiben vom 16.10.2024, Landratsamt Freising, SG 41, Wasserrecht</u></b>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><b>Bebauungsplan Nr. 155</b>  <i>(Die Stellungnahme zum Bebauungsplan entspricht der Stellungnahme zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.10.2024)</i></p> <p>1. Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ (Fl.Nrn.: a) Gemarkung Freising: 1576/31, 1577/7, 1606/6, 1618, 1618/2, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620, 1620/1, 1622, 1623, 1629, 1629/1, 1629/2, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1629/6, 1630, 1630/1, 3219; b) Gemarkung Vötting: 254, 254/1, 255/3, 257, 257/1, 260, 261, 262, 263) sowie der 37.Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen oder ermittelten (HQ100 oder HQextrem) Überschwemmungsgebiet.  Innerhalb Freising kann der wassersensible Bereich nicht abgegrenzt werden, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.</p> <p>Es bestehen von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und -wirtschaft des Landratsamtes Freising keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ und der 37. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Die Öffnung des Wippenhauser Grabens sowie die Veränderung des Verlaufs wird in der Planung nicht mehr weiterverfolgt. Da eine Öffnung des Grabens einen Entfall des wertvollen Baumbestandes entlang der Wippenhauser Straße zur Folge hätte, hat man sich dazu entschieden den Graben in seinem Bestand zu belassen.  Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>2. Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit: In der ursprünglich Vorhabensplanung war eine Öffnung des Wippenhauser Grabens geplant. Diese wurde nun aufgrund von beengten Platzverhältnissen verworfen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes ist wohl eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Diese ist beim LRA Freising zu beantragen, was jedoch in der Planung bereits berücksichtigt wurde.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<p><b><u>9. Schreiben vom 19.11.2024, MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</u></b></p>	
<p>Belange der MVV GmbH sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ in erster Linie durch den geplanten neuen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) am Schulzentrum tangiert (vgl. Betrag Verkehr - Punkt 2 Zentrale Busstation) durch die künftige Gestaltung des Straßenraums (vgl. Beitrag Verkehr - Punkt 1 Straßenraumgestaltung) und das Mobilitätskonzept tangiert.</p> <p>Nachdem zunächst in den Abstimmungen zwischen Landkreis, Stadt Freising und MVV ein Standort des</p>	<p>In der zentralen Bushaltestelle sollen die bisherigen Haltestellen für die Überland-Buslinien zur Erhöhung der Sicherheit im Schulumfeld sowie zur Abwicklung der einzelnen Busfahrten gebündelt werden. Der Siegerentwurf des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungswettbewerbs sieht die Positionierung der zentralen Busstation auf dem nördlich der geplanten Erweiterung des Berufsschulzentrums bestehenden Garagen- „Bunkers“ vor.</p> <p>Durch die Positionierung der Busstation nördlich der Gemeinbedarfsfläche 3 liegt diese zentral in Mitten des Schulcampus und ist für alle Schulen</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>neuen ZOB in etwa mittig zwischen Berufsschule und Camerloher Gymnasium vorgesehen war, erfolgte im Juli 2022 von Seiten der Stadt Freising eine Festlegung auf die Nutzung der Tiefgaragendecke. Aus MVV-Sicht ist diese Lösung mit Blick auf den relativ weiten Fußweg zum Camerloher Gymnasium weniger optimal; jedoch letztlich akzeptabel – sofern insbesondere folgende Punkte erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche der Tiefgaragendecke setzt der Gestaltung des ZOB grundsätzlich enge Grenzen. Für den MVV-Regionalbusverkehr sehen wir allerdings einen Bedarf von mind. 10 Haltepositionen - davon mind. 4 die auch für Gelenkbusse anfahrbar sind, um dem aktuellen und künftigen Fahrtenaufkommen (- soweit abschätzbar -) gerecht zu werden. Ideal wäre die Bussteige generell weitestgehend so zu gestalten, dass in eine flexible Nutzung sowohl durch 12-Meterbusse als auch Gelenkbusse möglich ist. Hintergrund ist der zunehmende Einsatz von Gelenkbussen im MVV-Regionalbusverkehr in den letzten Jahren – der sich forciert durch den Mangel an Fahrpersonal vsl. Auch in Zukunft so fortsetzen wird.</li> <li>• Die Statik der Tiefgaragendecke muss eine Befahrung mit den verschiedenen, gängigen Bustypen im MVV-Regionalbusverkehr zulassen. Insbesondere die Befahrung mit 12-Meterbussen und dreiachsigen Gelenkbussen muss ohne</li> </ul>	<p>gut erreichbar. Auch für die von Norden einfahrenden Busse ist die kurze Anbindung zum Weihenstephaner Ring/ Wettersteinring von Vorteil. Für das am weitest entfernte Camerloher Gymnasium wird auf der Westseite der Wippenhauser Straße durch den großzügigen durchgängigen Boulevard eine sichere Wegeverbindung geschaffen. Die Ertüchtigung der Tiefgaragendecke zur Nutzung als Busstation ist im Zuge der Projektumsetzung sicherzustellen.</p> <p>Von Seiten der MVV wird zur Abwicklung des zukünftig zu erwartenden Busverkehrs eine Anzahl von mindestens zehn Bushaltemöglichkeiten aufgeführt, von denen mindestens vier von Gelenkbussen nutzbar sein sollen. Die einzelnen Bushaltepositionen sollen nach Möglichkeit unabhängig an- und abfahrbar sein, mindestens jedoch unabhängig abfahrbar.</p> <p>Die Ausführungen des MVV zu den Varianten der Busstation werden zur Kenntnis genommen. Da es sich lediglich um eine Variantenprüfung handelt wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans eine Fläche festgesetzt, die eine Umsetzung der Busstation auf Grundlage der Variantenprüfung ermöglicht. Die in der Stellungnahme beschriebene Variante D stellt eine mögliche Planung dar, die den Anforderungen des MVV entspricht. Sie ist eine von vier Varianten, die im Zuge des Verfahrens als Testentwürfe entworfen wurden. Im Bebauungsplan wird lediglich eine Fläche für die neue Bushaltestelle vorgesehen und festgesetzt.</p> <p>Alle weiteren Hinweise des MVV bezüglich der Ausführung der Busstation und der Nutzung der Tiefgaragendecke für eine zentrale Busstation werden zur Kenntnis genommen. Eventuelle erforderliche Abstimmungen sind im Rahmen der Projektplanung und Projektumsetzung durchzuführen.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Einschränkung auf der gesamten ZOB-Fläche möglich sein.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Die erforderliche Rampe zwischen der Wippenhauser Straße und der Tiefgaragendecke muss so gestaltet sein, dass 12-Meterbusse und Gelenkbusse diese Rampe ohne Probleme - insbesondere ohne aufzusetzen - befahren können. Dabei sind vor allem die Anwinkelungen im Übergangsbereich zwischen Rampe und Wippenhauser Straße bzw. zwischen Rampe und ZOB-Fläche zu beachten.</i></li> </ul> <p><i>Nach unserer Prüfung ist nur die „Variante D“ in der Lage diese Anforderungen zu erfüllen. D.h. aus Sicht des MVV-Regionalbusverkehrs sollte ausschließlich „Variante D“ weiterverfolgt werden.</i></p> <p><i>Die unter Punkt 1 Strassenraumgestaltung beschriebene Zusammenlegung der Haltestellen Berufsschule und Obervellacher Straße an der Wippenhauser Straße ist zu begrüßen. Die verbleibende Haltestelle wird auch in Zukunft von den Linien im Stadtverkehr Freising genutzt werden. Allerdings ist zusätzlich von einer verstärkten Nutzung dieser Haltestelle durch die MVV-Regionalbuslinie 601 auszugehen. Dies ergibt sich aus der Maßnahme 7 im Nahverkehrsplan Freising der den Ausbau der Linie bis Pfaffenhofen an der Ilm vorsieht. Daneben wird vsl. In gewissen Umfang eine Nutzung der Haltestelle durch weitere MVV-Regionalbuslinien erhalten bleiben. Um eine gegenseitige Behinderung</i></p>	<p>Die an der Wippenhauser Straße anliegende Bushaltestelle „Obervellacher Straße“ bleibt in beide Richtungen erhalten. Für die bessere Erreichbarkeit und Bündelung des Busverkehrs soll der Bushalt auf der Ostseite der Wippenhauser Straße weiter Richtung Norden auf die Höhe der Gemeinbedarfsfläche 2 verschoben werden. So ist auch weiterhin eine Nutzung der Haltestelle durch die Linien des Stadtverkehrs möglich.</p> <p>Die Haltestellen „Obervellacher Straße“ sind beidseitig angelegt und ermöglichen mit jeweils 32 m Länge ein Aufstellen von zwei 12-Meterbussen gleichzeitig. Auf der östlichen Seite sind die bestehenden Ausfahrten in der Detailplanung im Straßenraumentwurf noch zu prüfen.</p> <p>Die Darstellung der Straßenraumaufteilung und Positionierung der Bushaltestellen wurde im „Beitrag Verkehr“ von PSLV (Stand 17.04.2024) erarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese im Bebauungsplan hinweislich dargestellt ist und im Zuge der Projektplanung und Projektumsetzung auszuarbeiten ist.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei Projektumsetzung zu beachten. Eine detaillierte Planung der Bushaltestelle mit Ausarbeitung der Bushaltebuchten erfolgt im Zuge der Projektplanung in Abstimmung mit der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH.</p> <p>Nach Festsetzung Nr. 15.4 kann ausnahmsweise von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das Bauvorhaben mit der Stadt Freising abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt. Das Mobilitätskonzept wurde durch den Landkreis Freising als Bauherr erarbeitet. Das Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrags mit dem Bauvorhaben der neuen Berufsschule eingereicht und durch das Baureferat geprüft. Der Hinweis zu den auf S. 35 dargestellten „Reisezeiten ÖPNV“ wird zur Kenntnis</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>zwischen den Stadtbuslinien und dem MVV-Regionalbusverkehr an der Haltestelle möglichst auszuschließen ist es sinnvoll die Haltestelle beidseitig so anzulegen, dass dort im Fall der Fälle jeweils zwei 12-Meterbusse gleichzeitig bedienen können.</i></p> <p><i>Zum Mobilitätskonzept ist anzumerken, dass die aus Seite 35 dargestellten „Reisezeiten ÖPNV“ u.E. nicht nachvollziehbar bzw. nicht hilfreich sind. Grundsätzlich erscheint uns in Bezug auf das Schulzentrum Wippenhauser Straße der Ansatz zweifelhaft und die Aussagekraft begrenzt, wenn die „Reisezeiten ÖPNV“ für ein „exemplarisches Zeitfenster (Abfahrt Mittwoch um 9.00 Uhr)“ dargestellt werden. An der Haltestelle Berufsschule bzw. beim Schulzentrum Wippenhauser Straße steht die Schülerbeförderung im Fokus. In der Nebenverkehrszeit ab 9.00 Uhr besteht in der Regel jedoch kein Beförderungsbedarf für Schülerinnen und Schüler zur Haltestelle Freising, Berufsschule. Die Fahrpläne im MVV-Regionalbusverkehr sind vielmehr auf die Unterrichtszeiten der Freisinger Schulen ausgelegt. Die Busse kommen somit etwa im Zeitfenster ab ca. 7.25 Uhr bis ca. 7.50 Uhr an den Schulstandorten in Freising an.</i></p>	<p>genommen und im Zuge des Bauantragsverfahrens an die Ersteller des Konzeptes rückgemeldet.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.</p>	
<p><b>10. Schreiben vom 20.11.2024, Wasserwirtschaftsamt München</b></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB: B-Plan Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" und 37. Änderung des FNP</i></p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>mit Schreiben vom 15.10.2024 haben Sie uns zuletzt an dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 18.07.2023 haben Sie uns bereits am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Bereits in unserer darauffolgenden Stellungnahme vom 16.08.2023 haben wir auf die Themen wassersensible Siedlungsentwicklung und Altlasten hingewiesen.</i></p> <p><i>Unsere damalige Stellungnahme im Wortlaut:</i></p> <p><b><u>Wassersensible Siedlungsentwicklung:</u></b>  <i>Grundsätzlich plant die Stadt Freising im vorliegenden Bebauungsplanentwurf einen vorbildlichen Umgang mit dem Thema Wasser: Der Wippenhauser Graben soll teils geöffnet und mäandrierend über das Gelände verlaufen, Gründächer sollen vorgesehen werden, Beläge möglichst versickerungsfähig gestaltet und dezentrale Rückhalteflächen geplant werden. Dies begrüßen wir von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München ausdrücklich.</i></p> <p><i>Zum derzeitigen Planungsstand sind auch für den durch die Stadt Freising beauftragten Fachplaner für die</i></p>	<p>Die nochmals zitierte Stellungnahme vom 16.08.2023, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, wurde im Verfahren bereits behandelt und abgewogen (Beschluss-Nr. 571/56a).</p> <p>Nach Rücksprache mit dem beratenden Gutachterbüro soll die Bewirtschaftung gemäß Punkt 13.4 der Festsetzungen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken, also dezentral, erfolgen. Die Schaffung einer zentralen Rückhaltung stünde dem entgegen. Außerdem ist nicht vorgesehen einen öffentlichen Regenwasserkanal zu bauen, welcher das Wasser zu einem zentralen Becken leiten müsste.</p> <p>Auch der Punkt zu Altlasten und Bodenschutz entstammt der Stellungnahme vom 16.08.2023. Diese wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren behandelt und abgewogen (Beschluss-Nr. 571/56a).</p> <p>Der Hinweis zu einer ggf. notwendigen weiteren Grundwassermessstelle im nördlichen Bereich der Deponie wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bei geplanten Eingriffen in die Deponie im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Bewirtschaftung des Niederschlagwassers und das Starkregen-Risikomanagement, die Festlegungen offensichtlich noch nicht konkret genug, so dass er mit einigen Annahmen arbeiten muss.</i></p> <p><i>Werden sämtliche wassersensiblen Planungsbausteine umgesetzt, bestehen unsererseits keine Bedenken. Müssen jedoch viele wassersensible Bausteine z.B. aufgrund von Vorgaben anderer Fachplaner entfallen, wird ein verhältnismäßig großer zentraler Regenrückhalte-raum benötigt. Die dafür nötige Fläche sollte im Bebauungsplan auch zur Verfügung stehen.</i></p> <p><i>Wir bitten deshalb bis zur nächsten Beteiligung im Verfahrensschritt gem. §4 Abs. 2 BauGB am besten die jeweiligen wassersensiblen Bausteine (versickerungsfähige Beläge, dezentrale Rückhaltegräben, etc.) durch Festsetzungen zu konkretisieren oder andernfalls ein ausreichend großes Regenrückhaltebecken im Bebauungsplanentwurf vorzusehen. Wasserwirtschaftliche Flächen wie z.B. Rückhaltegräben sollten im Bebauungsplan als solche dargestellt werden.</i></p> <p><b><u>Bodenschutz und Altlasten:</u></b>  <i>Nach den Vorbesprechungen zum Thema Sportanlagen im Deponiebereich herrschte unserer Kenntnis nach Einigkeit, dass Eingriffe in die Deponie durch bauliche Maßnahmen vermieden werden sollten. Die vorliegende Planung sieht Eingriffe in den Deponiekörper vor, die eine wasserwirtschaftliche Neubewertung erfordern.</i></p>	

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Durch lineare und punktuelle Baumaßnahmen zur Errichtung von Stützmauern, Fundamenten für die Flutlichtanlagen und einer Tribüne ist eine potenzielle Schadstoffmobilisierung mit Einträgen in das Grundwasser nicht auszuschließen. Um mögliche negative Auswirkungen abschätzen und beurteilen zu können, ist jede Baumaßnahme im Detail, hinsichtlich eines Eingriffs, des Umgangs mit aufgeschlossenem Deponat sowie dessen Zwischenlagerung und Entsorgung zu planen und zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen. Es ist vorab zu prüfen, ob bauliche Einrichtungen, die einen Eingriff erfordern, beispielsweise die Tribünen-anlage, in Randbereiche der Deponie, ohne oder mit geringem Abfallinventar, verschoben werden können. Die Gründung der Fundamente für die Flutlichtanlage über Rammrohrpfähle wird als besonders kritisch gesehen.</i></p> <p><i>Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der dokumentierten südwestlichen Grundwasserfließrichtung eine mögliche Schadstoffmobilisierung durch Baumaßnahmen im nördlichen Bereich der Deponie (Stützmauer, Flutlichtanlage) nicht erfasst werden könnte und das Messstellennetz vermutlich mit einer weiteren Messstelle zu ergänzen ist.</i></p>	
<p><i>Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Bauleitplanunterlagen müssen wir feststellen, dass leider die Öffnung des Wippenhauser Grabens trotz</i></p>	<p><u>Öffnung Wippenhauser Graben</u> Die Öffnung des Wippenhauser Grabens sowie die Veränderung des Verlaufs wird in der Planung nicht mehr weiterverfolgt. Da eine Öffnung</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>intensiver Abstimmung nicht mehr weiterverfolgt wird, was wir stark bedauern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte bei neuen Planungsvorhaben immer versucht werden, die jahrzehntealten Verfehlungen der Gewässerverrohrungen durch eine Öffnung der Gewässerabschnitte zu beheben. Dies dient nicht nur der Gewässerökologie, sondern trägt auch zum Hochwasserschutz bei, da verrohrte Abschnitte verklausurungsanfällig sind. Außerdem steigert eine Öffnung von verrohrten Gewässerabschnitten den Freizeit- und Erholungswert für den Menschen und verbessern als Kaltluftschneisen das Stadtklima. Von Seiten der Stadt Freising wird der Verzicht der Öffnung des Grabens mit dem Erhalt des Baumbestands entlang des Grabens begründet.</i></p> <p><i>Der vorhandene Baumbestand ist jedoch weder beidseits des Gewässers noch durchgehend vorhanden, so dass eine teilweise weitere Öffnung möglich gewesen wäre. Auch eine Grabenverlegung in Bereiche ohne Baumbestand wäre im Rahmen der Neuplanung des gesamten Bebauungsplanbereichs möglich gewesen.</i></p> <p><i>Kein Einverständnis besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München mit dem Umgang mit dem Niederschlagswasser. Zwar wurde von Seiten der Stadt Freising ein Niederschlagswasserkonzept beauftragt, welches im Ergebnis bei der Umsetzung sämtlicher Bausteine vorbildlichen Charakter hinsichtlich einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung hätte. Es fehlt jedoch allein an der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft für die Versickerung oder</i></p>	<p>des Grabens einen Entfall des wertvollen Baumbestandes entlang der Wippenhauser Straße zur Folge hätte, hat man sich in enger Abstimmung mit der Freiflächenplanung des Berufsschulneubaus dazu entschieden den Graben in seinem Bestand zu belassen.</p> <p><u>Umgang mit Niederschlagswasser</u> Die vorgetragenen Einwendungen wurden durch ein Gutachterbüro überprüft und in der Folge nochmals mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Bedenken hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser konnten gänzlich ausgeräumt werden.</p> <p>Im Folgenden werden die einzelnen Punkte detailliert auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme erläutert.</p> <p>Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser fehlt es aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes an der Festsetzung von Flächen für die Versickerung oder Rückhaltung.</p> <p>Nach gutachterlicher Stellungnahme ist die einfachste und günstigste Art der Versickerungsanlage die oberflächliche, begrünte Mulde. Zudem weist diese eine sehr gute Reinigungswirkung auf, da die in der Humusschicht (=belebte Oberbodenzone) vorhandenen Organismen Schadstoffe aus dem Wasser aufnehmen und abbauen. Daher sind Mulden auch aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes immer bevorzugt zu wählen. Der größte Nachteil ist, dass sie relativ viel Platz an der Oberfläche benötigen, was oft der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks entgegensteht.</p> <p>Wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, können Versickerungsanlagen gemäß den gültigen Regelwerken jedoch auch unterirdisch in Form von Block- oder Rohrrigolen ausgebildet werden und dadurch auch unter anderweitig genutzten, befestigten Oberflächen wie</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>Rückhaltung. Regenwasser soll entsprechend einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und auch gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising Klaps 50 möglichst über die belebte Oberbodenzone in Mulden versickert werden. Dazu braucht es Flächen. Auch sollten Flächen, die als Retentionsräume gemäß dem Klaps 50 in der Bebauungsplanung enthalten sein sollen, gesichert werden. Dies geht nach unserem Verständnis im Falle eines Bebauungsplanverfahren nur mit der Festsetzung der dafür benötigten Flächen.</i></p> <p><i>In der Abwägung wurde die fehlende Festsetzung von wasserwirtschaftlichen Flächen mittels Planzeichen damit begründet, dass in den Festsetzungen bereits enthalten ist, dass die Versickerung für ein 10 jährliches Niederschlagsereignis auf dem jeweils eigenen Grundstück zu geschehen hat.</i></p>	<p>Pausenhöfen, Bushaltestellen, Straßen und Wegen etc. angeordnet werden. Solche Flächen sind im Umgriff des Bebauungsplans für alle Baugrundstücke zur Genüge vorhanden. Weitere geeignete Flächen sind auch im Bebauungsplan festgesetzt, wie zum Beispiel durch Planzeichen wie Nr. 5.7 (Schulvorfeld), Nr. 6.2 und 6.3 (Flächen Stellplätze für Kfz und Fahrrad) und Nr. 6.7. (Flächen für Schulsport).</p> <p>Die Reinigung des Niederschlagswassers übernehmen bei der unterirdischen Versickerung sogenannte Sedimentationsanlagen oder Filterschächte. Diese werden im Zuge der Planung entsprechend dimensioniert und der jeweiligen Rigole vorgeschaltet.</p> <p>Wie groß eine Versickerungsanlage (egal ob oberirdisch oder unterirdisch) dimensioniert werden muss hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: Zum einen von der Sickerfähigkeit des Bodens. Diese wurde im Zuge einer geotechnischen Untersuchung ermittelt und für gut befunden.</p> <p>Zum anderen von der angeschlossenen befestigten Fläche bzw. der Größe des Einzugsgebiets. Je mehr Dach-, Hof- und Verkehrsflächen angeschlossen werden sollen und je stärker diese versiegelt sind, desto größer ist die Versickerungsanlage auszugestalten. Im Bebauungsplan wurden diverse Festsetzungen getroffen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten (z.B. textliche Festsetzungen Nr. 8.3. Gründach, Nr. 19.7. Begrünungsgebot ungenutzter Flächen, Nr. 19.8. Wahl sickerfähiger Beläge, Nr. 22.4. Schulvorfelder 40% begrünen, etc.). Fließen zum Beispiel bei einem herkömmlichen Flach- oder Schrägdach laut Regelwerk 90% des anfallenden Niederschlagswassers der Versickerungsanlage zu, so sind es bei den festgesetzten extensiv begrünten Flachdächern je nach Dachneigung nur noch 20 bis 40%. Der Versiegelungsgrad und damit die angeschlossene befestigte Fläche wird dadurch also mindestens um ca. die Hälfte, oder sogar mehr, reduziert.</p>



Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
	<p>Die Sohle jeder Versickerungsanlage muss in der Regel mindestens 1 m Abstand vom maßgebenden „Mittleren Höchsten Grundwasserspiegel“ haben. Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen wurde dieser Grundwasserspiegel in über 5 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche gemessen. Die Sohle einer Rigole liegt meist in einer Tiefe von ca. 2 bis 3 m und erfüllt damit auch diese Anforderung problemlos.</p> <p>Auf Grund der aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers reduziert wird. Zudem sind aus gutachterlicher Sicht genügend Flächen zur Unterbringung der erforderlichen Versickerungsanlagen vorhanden, wenngleich diese nicht im Bebauungsplan genauer festgelegt oder verortet sind.</p> <p>Als positives Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts kann die bereits weit fortgeschrittene Planung des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums des Landkreis Freising genannt werden (Gemeinbedarfsfläche 2). In Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München wurde hier eine vollständige Versickerung der an die Entwässerung angeschlossenen, befestigten Flächen über Blockrigolen geplant. Platztechnisch gab es dabei keinerlei Probleme. Zudem gibt es wegen der oben genannten Festsetzungen (v.a. Nr. 19.7 und Nr. 22.4), zahlreiche unversiegelte Grünflächen, welche gar kein Entwässerungssystem erfordern.</p>
<p><i>Dagegen spricht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes München, dass dafür erstens die notwendigen Flächen für die Versickerung vorhanden und gesichert sein müssen, und zweitens die Begründung im Abwägungsbeschluss vom 29.08.2024 falsch ist, denn</i></p>	<p>Das Wasserwirtschaftsamt bezieht sich in der Stellungnahme auf die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung und die Angaben im Niederschlagswasserkonzept zu Rückhaltevolumen für ein 10-jährliches Regenereignis. Nach gutachterlicher Stellungnahme wird der Sachverhalt wie folgt beschrieben.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p><i>im Niederschlagswasserkonzept ist in etlichen Fällen angegeben, dass auch für ein 10-jährliches Regenereignis ein Rückhaltevolumen erforderlich ist, z.B. für W9neu 502m<sup>3</sup>, W13neu 175m<sup>3</sup>, W14neu 192 m<sup>3</sup> etc.</i></p>	<p>Im Bestand wird das gesammelte Niederschlagswasser in den Wippenhauser Graben eingeleitet. Da es sich bei dem Graben jedoch um ein kleines Fließgewässer handelt, kann diesem nicht unbegrenzt Niederschlagswasser zugeleitet werden. Dies würde zur Erosion der Gewässersohle, ebenso wie zu Überflutungen führen. Daher wurde bereits 2014 durch das Ingenieurbüro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH eine Bewertung des Wippenhauser Grabens durchgeführt, in welcher festgestellt wurde, dass die Einleitungen reduziert werden müssten, um das Gewässer zu schützen. Dies erfolgt durch den Einsatz von Drosseln, die den Abfluss auf einen bestimmten Wert beschränken. Wenn nun bei einem stärkeren Regenereignis von einem Grundstück aufgrund der Drosselung weniger Wasser abfließen kann, als auf ihm anfällt, muss die Differenz in einem sogenannten Rückhaltebecken zwischengespeichert werden. Die dafür erforderlichen Rückhaltevolumina wurden vom Ingenieurbüro WipflerPLAN ermittelt und im Zuge des Entwässerungskonzepts aktualisiert. Die ermittelten Drosselabflüsse und zugehörigen Rückhaltevolumina (auch die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes genannten W9neu 502m<sup>3</sup>, W13neu 175m<sup>3</sup>, W14neu 192 m<sup>3</sup> etc.) wurden jedoch nie geschaffen.</p> <p>Gemäß Punkt 13 der textlichen Festsetzungen muss im Geltungsbereich des Bebauungsplan Niederschlagswasser bis zu einem 10-jährlichen Regenereignis aber ohnehin auf dem eigenen Grundstück versickert werden, es darf folglich gar nicht in den Wippenhauser Graben eingeleitet werden. Dadurch werden die genannten Rückhaltevolumina nie erforderlich werden, da diese ausschließlich bei einer Einleitung in den Graben relevant wären.</p> <p>Unter Punkt 13.4. der textlichen Festsetzungen ist zusätzlich festgelegt, dass auch bei Veränderungen an der Entwässerung der bestehenden Bebauungen das Niederschlagswasser zukünftig auf den Baugrundstücken</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
	<p>versickert werden muss und dementsprechend nicht mehr in den Graben geleitet werden darf.</p> <p>Der Wippenhauser Graben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans also aktiv entlastet, da künftig weniger Niederschlagswasser in diesen eingeleitet werden wird. Zusätzlich muss ein Überflutungsnachweis geführt werden. In diesem muss aufgezeigt werden, dass auch bei einem sehr seltenen und starken Regenereignis (Wahrscheinlichkeit 1-mal in 30 Jahren oder seltener), wenn das Entwässerungssystem überlastet ist, das Wasser schadlos auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden kann. Es geht dabei also um den Schutz des eigenen und auch von benachbartem Eigentum vor Überflutung (z.B. vollgelaufene Keller). In der Regel ist das Bauen von separaten, zentralen Rückhalteräumen dabei nicht erforderlich/ sinnvoll. Vielmehr wird das Wasser durch geschickte Oberflächengestaltung in der Fläche zurückgehalten, indem es sich in Geländetiefpunkten sammeln kann.</p> <p>Zur Sicherstellung der Bewirtschaftungsziele sind außerdem im Rahmen der Genehmigung eines Bauvorhabens ein Versickerungsgutachten und ein entsprechender Überflutungsnachweis zu führen. (Textliche Festsetzung Nr. 13.3). Somit können bei jedem Einzelbauvorhaben die Anforderungen an die Niederschlagsbeseitigung geprüft werden.</p> <p>Da bei der Größe der vorhandenen Grundstücke sowohl die Versickerung als auch die Einleitung in oberirdische Gewässer in der Regel auch wasserrechtlich genehmigungspflichtig sind, hat zusätzlich das Wasserwirtschaftsamt als Prüfbehörde immer Einblick und Kontrolle darüber, dass die Vorgaben und Ziele der Bewirtschaftung eingehalten werden.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
<p>Kein Einverständnis besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München auch mit dem Umgang des vorhandenen Deponiekörpers. Wir haben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir die die Gründung von Fundamenten für die Flutlichtanlage über Rammrohrpfähle als besonders kritisch ansehen. In der Begründung ist weiterhin enthalten, dass die Sportanlagen mittels Flutlicht beleuchtet werden sollen. In der Festsetzung ist angegeben, dass dies über 6 Masten mit einer maximalen Höhe von 20m realisiert werden soll.</p> <p>Es ist nicht angegeben, wie die Gründung erfolgen soll. Als einzig plausible Gründung erscheint uns eine Tiefengründung, welche aus Sicht des WWA München aufgrund des Deponiekörpers nicht realisiert werden kann.</p> <p>Zusammengefasst stellen wir fest, dass aufgrund der mangelhaften Berücksichtigung des Themas Niederschlagswassers aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Erschließung als nicht gesichert betrachtet werden muss, sowie aufgrund der vorliegenden Altlastenthematik kein Einverständnis mit der Festsetzung von Flutlichtmasten besteht.</p>	<p><u>Umgang Deponie</u></p> <p>Im Rahmen der Detaillastenuntersuchungen sowie Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden mögliche Nutzungen und Eingriffe in den Deponiekörper untersucht. Daraus geht hervor, dass jeglicher Eingriff in die Deponie, wie z.B. die Errichtung von Flutlichtmasten, einen enormen planerischen und monetären Aufwand in der Umsetzung mitbringen wird. Dem ist sich die Stadt Freising bewusst. Dennoch wird an dem grundsätzlichen Planungsziel zur Entwicklung einer Sport- und Freizeitfläche an dieser Stelle festgehalten. Auf Ebene des Bebauungsplans werden darüber hinaus jedoch keine Aussagen zur detaillieren Ausführung der Gründung möglicher Flutlichtmasten getroffen. Es ist auch denkbar, lediglich die Sportflächen herzustellen, die einen geringeren Eingriff in den Deponiekörper bedeuten.</p> <p>Beim Bebauungsplan handelt es sich um ein Angebot, dieser zeigt auf, welche bauliche Entwicklung an dieser Stelle langfristig weiterverfolgt werden soll.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplans und den damit verbundenen Eingriffen in die Deponie sind die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade zu untersuchen. Die Eingriffe in die Deponie sind von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu überwachen. Die Entnahmen von Deponiegut sind abfallrechtlich zu begleiten, die Entsorgung des Materials ist zu dokumentieren.</p> <p>Diese weitergehenden Untersuchungen sowie Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt sind jedoch nicht mehr Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind bei Umsetzung der Maßnahmen zu prüfen und durch den Bauträger durchzuführen.</p>

Stellungnahme	Sachbericht und Behandlungsvorschlag
	In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Landratsamts Freising (Bodenschutzbehörde) verwiesen. Diese schließt sich den Ausführungen des Gutachtens zu den Eingriffen in die Deponie an. Den bodenschutzrechtlichen Belangen wird im Bebauungsplan somit ausreichend Rechnung getragen.
<b>Beschlussvorschlag:</b> An der vorgelegten Planung wird festgehalten.	