



Gemeinde Zolling
Landkreis Freising

Begründung

Zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„Am Dorffeld“ 5. Änderung

Fassung vom 20.01.2026

Vorhabensträger

Gemeinde Zolling
Rathausplatz 1
85406 Zolling

Zolling, 17.03.2026
Gemeinde Zolling
Rathausplatz 1
85406 Zolling

Landkreis Freising
Regierungsbezirk Oberbayern

Verfasser Arbeitsgemeinschaft



Berger - Fuchs
Landschaftsarchitekten PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/ 14840-0



Kirchmann Patzek Thalmair
Architekten Ingenieure PartG mbB
Dr.-von-Daller-Strasse 53
85356 Freising
Tel.: 08161/ 4598520

Inhaltsverzeichnis

1	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
1.1	GELTUNGSBEREICH	4
1.2	LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER UMGEBUNG UND DES PLANUNGSGEBIETS	4
1.2.1	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET	4
1.3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
1.3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
1.3.2	BEBAUUNGSPLÄNE	4
1.3.3	VERFAHRENSWAHL	5
1.3.4	SCHUTZBEREICHE UND BAUBESCHRÄNKUNGEN	5
1.3.5	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2.1	ANLASS	5
2.2	ZIEL	5
3	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3.1	STÄDTEBAULICHE KATEGORIE	6
3.1.1	BAUGEBIETSKATEGORIE (ART DER BAULICHEN NUTZUNG)	6
3.1.2	QUALITÄT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS	6
3.1.3	VORZONEN	6
3.1.4	BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAURÄUME	6
3.2	GEBÄUDETYPOLOGIE, GESTALTUNG	6
3.2.1	UMFELD	6
3.2.2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
3.2.3	WANDHÖHE	7
3.2.4	DACHFORM UND DACHNEIGUNG, BAULICHE GESTALT	7
3.2.5	ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG	7
3.2.6	BAUKÖRPERTIEFE	7
3.2.7	NEBENANLAGEN	7
3.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3.1	DEFINITION	8
3.3.2	GRUNDFLÄCHE UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3.3	ABSTANDSFLÄCHEN	8
3.4	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	9
3.4.1	VERKEHRSFLÄCHEN/FLIEßENDER VERKEHR	9
3.4.2	PARKIERUNG/RUHENDER VERKEHR	9
3.5	GRÜNKONZEPT	9

3.5.1	GRÜNORDNUNG	9
3.5.2	GESTALTERISCHE LEITBILDER	9
3.6	KONZEPT OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	10
3.7	ATLASTEN	10
3.8	IMMISSIONSSCHUTZ	10
3.9	DENKMALSCHUTZ	11
4.	AUSWIRKUNGEN UND SICHERUNG DER PLANUNG	12
4.1	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
4.1.1	UMSETZUNG	12
4.1.2	ZUSAMMENFASSUNG	12
4.2	SICHERUNG DER PLANUNG	12
5.	VERWEISE – QUELLEN	13
6.	ANLAGEN	14

1 Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der B-Plan umfasst die Flurnummern 460/91, 460/92, 460/93, 460, 460/1 und 431/18 mit der Gemarkung Zolling. Das Planungsgebiet wird westlich durch die Heilmaier Straße, nördlich und östlich durch privaten Wohnraum und südlich von öffentlicher Grünfläche begrenzt. Der Regionalplan München setzt das Gebiet als allgemeinen ländlichen Raum fest, Zolling fungiert dabei als Grundzentrum. Das Gebiet liegt im Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland. Der Regionale Grünzug „Ampertal“ befindet sich südlich von Zolling, das Planungsgebiet wirkt sich jedoch nicht negativ auf den Grünzug aus.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebiets

1.2.1 Naturräumliche Grundlagen und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Zolling. Es weist derzeit eine Nutzung durch die örtliche Grund- und Mittelschule sowie einer Vereins- und Schulturnhalle auf. Die Freibereiche sind geprägt durch schultypische Sportanlagen und Pausenhöfe. Ein Prägender Baumbestand befindet sich mittig am Rebenweg und im nördlichen Grundstücksteil.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Zolling besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Schule dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll berichtigt und teilgeändert werden und in Teilbereichen als Fläche „sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ dargestellt werden.

1.3.2 Bebauungspläne

Derzeit liegt für den Geltungsbereich eine verbindliche Bauleitplanung durch den Bebauungsplan „Am Dorffeld“ vor. Dieser soll im Rahmen dieses Verfahrens so angepasst werden, dass eine Nutzung als Kinderhort im Plangebiet möglich wird. Dabei sollen die derzeit bestehenden Festsetzungen weitestgehend erhalten bleiben. Es sind Bestandsbauten im Plangebiet erkennbar, welche mit Befreiungen von den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes errichtet wurden. So finden sich beispielsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen im südlichen Grundstücksbereich durch das Schulgebäude und an der Westseite durch die Sporthalle: Zudem sind Parkieranlagen im Norden der Turnhalle entstanden. Diese Befreiungen sollen nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übergeführt werden. Die Festsetzungen werden so angepasst, dass der bereits realisierte Bestand zukünftig bebauungsplankonform ist.

1.3.3 Verfahrenswahl

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und Umweltberichts. Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Zolling verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Die vorliegende Planung stellt die Umnutzung einer innerörtlichen Schulteilfläche dar. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung wird durch die Nachnutzung dieser Fläche entgegengewirkt.

1.3.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen

Das Gebiet liegt nicht in Überschwemmungszonen des HQ 100 oder HQ Extrem Bereichs. Entlang der Amper unterhalb des Amper Werkkanals befinden sich die HQ 100 und extrem Bereiche, die den Bebauungsplan jedoch nicht berühren.

1.3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass

Die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport und Schule genutzte Fläche auf dem Flurstück 460 und 460/92 des Planungsumgriffs befindet sich im Eigentum der Gemeinde Zolling. Aufgrund des Wachstums der Gemeinde wird eine neue Kindertagesstätte benötigt. Des Weiteren wird die Sportfläche, die zurzeit als Rasenspielfeld verwendet wird verkleinert. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Zolling in der Gemeinderatssitzung vom 10.09.2024 auf Grundlage der Vorplanung der Büros KPT /Freiraum (Freising) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und am 16.09.2024 öffentlich bekannt gemacht.

2.2 Ziel

Der Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für einen Kinderhort für ca. 125 Kindern schaffen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Kinderhortplätzen im Ort auf einer innerörtlichen Fläche zu decken und in eine städtebaulich verträgliche

Dimension und Ordnung zu führen. Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Zolling nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3 Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Kategorie

3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll die vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Sportanlagen in eine Fläche für den Gemeinbedarf sozialer Zwecke dienender Gebäude* und Einrichtungen abgeändert werden.

3.1.2 Qualität des öffentlichen Raums

Es erfolgt eine Hierarchisierung des öffentlichen Raumes in Erschließungsstraßen, Privatwege und Fußwege auch innerhalb des Planungsraums. Die öffentliche Anbindung der Kindertagesstätte (Kinderhort) erfolgt über die Heilmaier-Straße. Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch Baustraßen und den Bestand definiert.

3.1.3 Vorzonen

Die Vorzonen als Übergangszonen vom öffentlichen Bereich zum Privaten sind klar definiert und durch Festlegung von Baugrenzen definiert, zum großen Teil aus dem Bestand übernommen. Die Flächen für den Kinderspielplatz sind genau abgegrenzt.

3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Weiteres wird durch die Festsetzungen geregelt.

3.2 Gebäudetypologie, Gestaltung

3.2.1 Umfeld

Zolling ist geprägt durch landwirtschaftliche Wohn- und Nutzbauten sowie allgemeine kleinteiligere Wohnbebauung. Diese zeichnen sich durch ihre mittel bis steil geneigte Satteldächer aus. Dachaufbauten wie Gauben sind im näheren Umfeld seltener anzutreffen.

3.2.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht auf der derzeit unbebauten, ebenen Schulsportfläche eine Nachverdichtung vor. Bisher nur spärlich genutzte Schulsportflächen sollen minimiert und das gesamte Schulareal um einen Kinderhort erweitert werden. Der Kinderhort steht damit in unmittelbarer fußläufiger Verbindung zu den Schulgebäuden und ist daher auch für Grundschulkinder verkehrssicher zu erreichen. Lage, Typologie und Volumen des Kinderhorts sollen weitestgehend zukünftigen Planungen vorbehalten bleiben. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung werden wichtige Bestandsbäume erhalten und Festsetzungen zur Versiegelung auf dem Grundstück getroffen. Ferner werden zur Durchgrünung der Baugrundstücke eine Mindestanzahl zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Gebäudeerschließung erfolgt über bereits realisierte Flächen im Norden der Turnhalle. Eine Versiegelung oder ein Eingriff in den Bestand wird daher minimiert.

3.2.3 Wandhöhe

Um die Maßstäblichkeit des Ortsbildes zu erhalten werden die zulässigen Wandhöhen begrenzt. Die Festlegung der Wandhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange und der Benachbarung.

3.2.4 Dachform und Dachneigung; Bauliche Gestalt

Generell werden im Planungsbereich alle Dachformen zugelassen. Die Dachformen sind den bereits bestehenden Gebäudetypen entlehnt. Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen.

3.2.5 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Dachflächen sollen im Zuge der angestrebten energieeffizienten und nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung dienen. Dies ist notwendig um einen weitergehenden Verzicht auf fossile Energieträger zu ermöglichen.

3.2.6 Baukörpertiefe

Die Tiefe der Baukörper wird unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Bauweise und Nutzung bestimmt.

3.2.7 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen werden keine Baufelder definiert. Sie sind jedoch in einem erforderlichen Maß auf dem Baugrund zulässig. Die Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der Heilmaierstraße sind aus dem Bestand übernommen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baufelder und die maximal bebaubare Fläche festgesetzt.

3.3.2 Grundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf eine genau definierte Höhenkote über Normal Null (hier 430,70 ÜNN) festgelegt. Die GR-Werte sichern die städtebaulich gewünschte Kubatur. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 bis um die Hälfte überschritten werden. Die festgesetzten Wandhöhen mit mindestens maximal 11,50 m entsprechen der bereits vorhandenen Prägung (Schulgebäude und Turnhalle) und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild. Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Eine Abweichung von diesem Bezugspunkt darf in Abhängigkeit von der Situierung der Gebäude innerhalb des Baufensters um maximal + 0,2 m erfolgen. Überschreitungen der Wandhöhe sind unzulässig, daher wurde für Aufschüttungen und Abgrabungen das notwendige Mindestmaß definiert. Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 50%) begründet sich durch den relativ großen Grundstückszuschnitt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,75 m, zulässig, der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländereief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

3.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zu Nachbarn werden über die Baufelder festgelegt, die Abstandsflächen sind im überwiegenden Teil gemäß Art. 6 BayBO bemessen. Bei Errichtung der Gebäude innerhalb der Baufelder ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet. Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die BayBO.

3.4 Erschließungskonzept

3.4.1 Verkehrsflächen/fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets bleibt unverändert. Die interne Erschließung erfolgt nördlich der Turnhalle über eigene private Zuwegungen. Für das geplante Baugebiet ist lediglich ein zusätzlicher Erschließungsweg notwendig. Dieser liegt im Bereich der Flurnummer 431/18 und ist bereits realisiert. Damit wird ein bereits langer bestehender Zustand im Bebauungsplan richtiggestellt. Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenzen möglich.

3.4.2 Parkierung/ruhender Verkehr

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling in der gültigen Fassung. Zum Zeitpunkt der Begründung ist dies die Fassung vom 19.01.1994. Bereits heute vorhandene Flächen für Stellplätze entlang der Heilmaierstraße werden in den Bebauungsplan übernommen.

3.5 Grünkonzept

3.5.1 Grünordnung

An das Planungsgebiet grenzt im Süden eine öffentliche Grünfläche, sowie im Norden, Osten und Westen bestehende Bebauung und Straßen.

Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestdurchgrünung gewährleisten. Der im Süden des neuen festgesetzten Gebiets für den Kinderhort liegende Hügel mit Begrünung wird nicht berührt und bleibt somit als Abgrenzung zwischen Schulhof und Kinderhort bestehen.

3.5.2 Gestalterische Leitbilder

Für die überplanten Bereiche sind autochthone Baumarten unterschiedlicher Ausprägung aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland geplant (vorgeschlagen):

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Ostrya carpinifolia - Hopfen-Buche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlsbeere
Tilia tomentosa - Silberlinde

3.6 Konzept Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Zolling ist voll kanalisiert. Das Schmutzwasser und Regenwasser wird über ein bestehendes Mischsystem entsorgt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenwasserabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. mit Rasengittersteinen, rasenverfügtem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Gebäuden realisiert. Der beabsichtigte Kinderhort ordnet sich der vorhandenen Gebäudekubatur unter. Es ist folglich davon auszugehen, dass eine bauliche Anlage, welche im fraglichen Gebiet bauplanungsrechtlich nach Art und Maß der Nutzung ohne weiteres zulässig ist, kein derart außergewöhnliches Brandrisiko darstellt, dass eine Erhöhung der Löschwassermenge erforderlich wäre.

3.7 Altlasten

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses weist bis zu einer Tiefe von 2,2m lokal künstlich aufgefüllte Böden aus. Möglicher nicht vor Ort verwerteter Bodenaushub ist zu separieren und zu beproben und ggf. nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu entsorgen.

3.8 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Dorffeld“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, 85354 Freising, die schalltechnische Begutachtung 3144-2025 SU V01 vom 14.08.2024 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Dorffeld“ im Norden von Zolling überplant die Fl.Nrn. 460, 460/1, 460/91 und 460/92 der Gemarkung Zolling und setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) [1] fest und sieht für den

Neubau eines Kinderhorts die Erweiterung des Bauraumes vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Betrieb des Kinderhorts (Hol- und Bring- sowie Mitarbeiterverkehr, Warenlieferung, technischen Anlagen) in der Nachbarschaft zu berechnen und zu beurteilen. Der Kinderlärm ist schalltechnisch privilegiert. Der Aufenthalt der Kinder im Freien wurde vorsorglich mitberücksichtigt. Detaillierte Angaben zu technischen Anlagen (Standort / Aggregat) liegen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Folgender Schallleistungspegel wurde in der Prognose an der Nordostecke des Kinderhorts auf der Baugrenze auf einer Höhe von 1,5 m ü. GOK angesetzt:

- Lw = 77 dB(A) tagsüber und Lw = 65 dB(A) nachts

Dieser Schallleistungspegel ist in Summe mit allen Anlagen an diesem Standort (siehe Abbildung 3 in Kapitel 6.6) einzuhalten. Sofern davon abgewichen wird, muss der genehmigenden Behörde ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit vorgelegt werden. Die Berechnung in Kapitel 6 und 7 kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm [2] für ein Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eingehalten werden kann. Die Irrelevanz gemäß TA Lärm (IRW – 6 dB(A)) [2] wird durchgängig tags und nachts erfüllt. Des Weiteren ist am Tag aufgrund der Abstände und Gebietseinstufung mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [2] zu rechnen. Nachts findet kein Betrieb statt. Durch die Impulshaltigkeit bei der Nutzung von Spielgeräten kann es zu höheren Immissionen und zu Störungen kommen. Zur Verminderung der Geräusche bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Spielgeräte im größeren Abstand zur Wohnbebauung errichten.

- Verzicht von Spielen mit Rasseln, Trommeln und Musikinstrumenten im Freien.

- Bei der Auswahl von Klettergerüsten, Schaukeln und dergleichen ist darauf zu achten, dass diese regelmäßig gewartet und geschmiert werden. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft, sollte ferner durch organisatorische Maßnahmen dafür gesorgt werden, dass beispielsweise eine Mittagsruhe eingehalten wird, in der sich die Kinder innerhalb des Gebäudes aufhalten. Des Weiteren schlagen wir vor, unabhängig der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, an der Ostseite des Außenbereichs am Neubau eine Bepflanzung als Sichtschutz einzuplanen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geplante Kinderhort unter Berücksichtigung der Angaben in Kapitel 6 schalltechnisch verträglich ist. Die abschließende Beurteilung obliegt der genehmigenden Behörde.“

(Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2025, Vgl. 5. Änderung Bebauungsplan „Am Dorffeld“, Gemeinde Zolling, Landkreis Freising, Schalltechnische Untersuchung S.12f)

3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich lt. Auskunft der Denkmaldaten im Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler. Innerhalb eines 500m Radius befindet sich der historische Ortskern von Zolling mit einigen Baudenkmälern und außerhalb der ST2054 Staatsstraße im Norden des Planungsgebiets eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

4. Auswirkungen und Sicherung der Planung

4.1 Auswirkungen der Planung

4.1.1 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

4.1.2 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bau einer Bildungseinrichtung (Kinderhort) im Rahmen einer bestehenden Gemeindebedarfsfläche ermöglicht. Dabei werden Anpassungen des bestehenden Bebauungsplans vorgenommen (Bezug auf Baubestand und bestehende Nutzungen). Ferner wird in diesem Zuge auch der Flächennutzungsplan berichtigt. Dabei werden der Baubestand, die Topographie und die Bodenverhältnisse berücksichtigt. Dazu wurde ebenfalls eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es lässt sich feststellen, dass die Bebauungsplanänderung die Belange des Nutzungsbedarfs der Gemeinde und der Umwelt Rechnung trägt und die Wechselwirkungen untereinander zu bewältigen sind.

4.2 Sicherung der Planung

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde gesichert.

5. Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)
2003:**

„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2025:**

„Denkmalatlas“, aufgerufen am 11.08.2025 sowie Denkmalliste (Stand 01.02.2025) für den Standort Zolling.

- **Geotechnisches Gutachten**

08.01.2024

Grundbaulabor München GmbH K. Back, E. Seydel Diplomingenieure
Lilienthalallee 7 80807 München

- **Schalltechnische Stellungnahme**

August 2025

C. Hentschel-Consult Ing.- GmbH, Ingenieurbüro
Oberer Graben 3a 85354 Freising

6. Anlagen

- **01 Schallschutztechnische Untersuchung**

August 2025

C. Hentschel-Consult Ing.- GmbH, Ingenieurbüro
Oberer Graben 3a 85354 Freising

- **02 Geotechnisches Gutachten**

08.01.2024

Grundbaulabor München GmbH K. Back, E. Seydel Diplomingenieure
Lilienthalallee 7 80807 München