

**Stadt
Freising**



Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung

Begründung

Stand: 27.11.2025

Inhalt

1. Plangebiet.....	2
2. Planungsanlass und Planungsziel	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13 BauGB.....	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches Konzept.....	4
5. Begründung der Festsetzungen	4
6. Hinweise	5
7. Umweltbericht.....	6
8. Belange des Klimaschutzes	6

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Freising, innerhalb des Gewerbegebiets Clemensänger. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch den Clemensänger-Ring begrenzt und befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 3.020 m². Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 2287, 2287/5.



Verortung des Umgriffs der 2. Änderung im Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, ohne Maßstab

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht eines Projektentwicklers zur Entwicklung eines Gewerbeparks mit fünf Hallengebäuden, dazugehörigen Büroflächen und Stellplätzen. Die Fläche für den Gewerbepark mit ca. 40.000 m² befindet sich innerhalb des Umgriffs des seit dem 06.07.2004 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Geplant ist ein Gewerbepark mit multifunktionalen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Gebäuden für einen breiten Nutzungsmix vor allem für die Branchen Produktion, Forschung und Entwicklung, Biotechnologie und Pharma sowie Technologie. Es sollen durch den Standort sowohl internationale, überregionale aber auch kleine und mittlere lokale Unternehmen angesprochen werden.

Aufgrund der beabsichtigten Flächen und Struktur des Gewerbeparks ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen den gewerblichen Bauflächen 6.2 und 6.3 des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ für die Erschließung nicht mehr erforderlich. Auch die Abstimmung mit den Fachämtern bestätigt, dass die betreffende öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich ist. Die Erschließung ist ausreichend gesichert und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Verkehrsfläche zur internen Erschließung eines durchgehenden Betriebsgrundstücks zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren nach § 13 BauGB

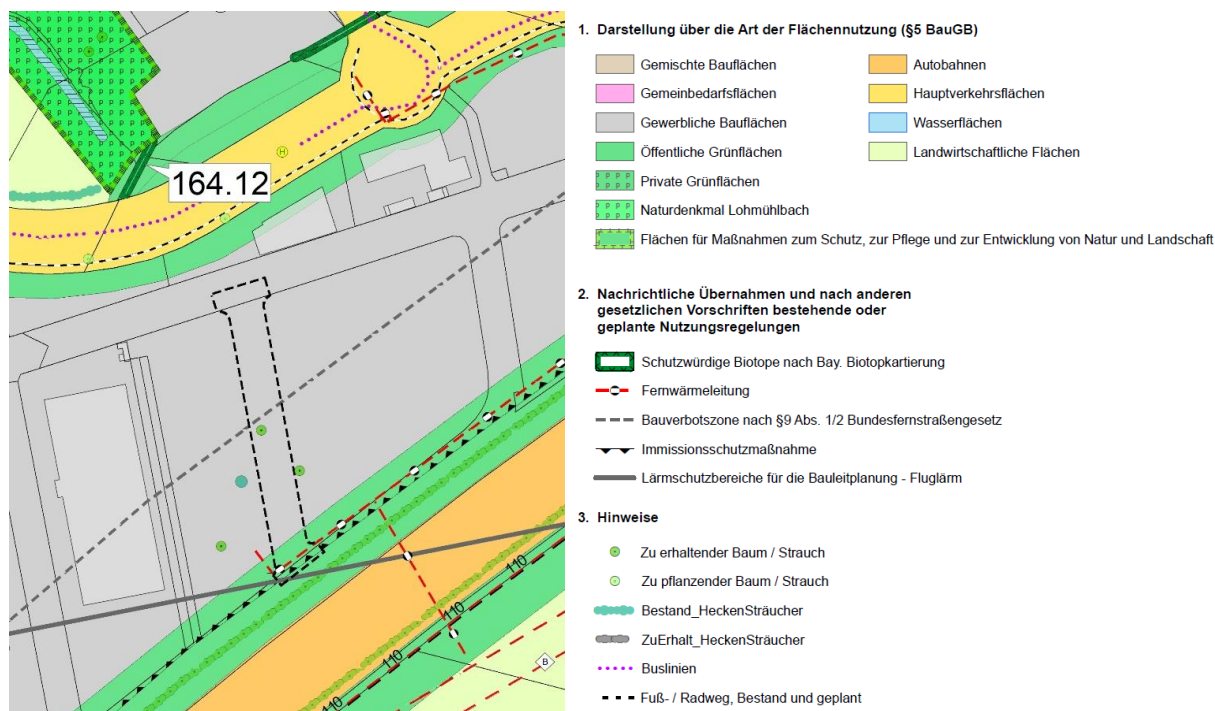
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising fasste in der Sitzung vom 23.01.2019 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“. Aufgrund eines Eigentümerwechsels der Fläche wurden für den Entwurf der Bebauungsplanänderung die Planungsziele neu formuliert.

Die Bebauungsplanänderung dient der Umwidmung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche zur internen Erschließung eines durchgehenden Betriebsgrundstücks. Diese Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die Erschließungsstraße zwischen den Quartieren 6.2 und 6.3 innerhalb des bestehenden Plangebiets und berührt nicht die Grundzüge der bisherigen Planung. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf Umwelt, Schutzgüter oder die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Da keine rechtlichen oder sicherheitsrelevanten Bedenken bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 1998 stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt nutzbare bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehender gewerbliche Baufläche dar. Zentral im Umgriff der 2. Änderung ist die Bauverbots-/Beschränkungszone nach § 9 Abs. 1/2 des Bundesfernstraßengesetzes dargestellt, innerhalb derer bauliche Regelungen für Anlagen an Bundesfernstraßen zu beachten sind. Parallel zur Autobahn verläuft im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Hecken, Sträuchern und Gehölzen sowie ein Hinweis zu Immissionsschutzmaßnahmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für die relevanten Grundstücke eine gewerbliche Baufläche fest, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.



Auszug des Flächennutzungsplans (15.09.1998) mit Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche umzuwandeln. Durch die Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche wird die innere Erschließung für ein größeres zusammenhängendes Betriebsgrundstück gesichert. Das dem Bebauungsplan Nr. 71a zugrunde liegende Konzept mit dem außenliegenden Clemensänger-Ring und einem innenliegenden Straßensystem zur Erschließung der einzelnen Quartiere bleibt gewahrt. Es besteht an dieser Stelle keine städtebauliche Anforderung zur Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Straße kann auch als Privatstraße hergestellt werden und muss nicht öffentlich gewidmet werden. Das Konzept der 2. Änderung entspricht den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist, nach Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Freising, entbehrlich. Die einzelnen Betriebsgebäude können mit den übrigen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (lt. Bebauungsplan Clemensängerring Nord und Clemensängerring Süd) ausreichend erschlossen werden. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist damit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich.

5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen und Hinweise des seit dem 06.07.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ gelten, soweit in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche schließt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Clemensängerring Nord“ (gem. Bebauungsplan Nr. 71a) an und soll der internen Erschließung des zusammenhängenden Betriebsgrundstücks dienen. Sie stellt sicher, dass die Fläche ausschließlich für Verkehrs- und Erschließungszwecke genutzt wird. Bei der Ausführungsplanung der privaten Verkehrsfläche sind insbesondere die Höhenanschlüsse an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie an die benachbarten Quartiere zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist vor allem in der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die im Norden und Süden angrenzenden Fuß- und Radwegverbindungen durch die private Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt werden und durchgängig funktionsfähig bleiben. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche entfällt die Festsetzung zur Herstellung öffentlicher Fuß- und Radwege.

Eine wichtige Festsetzung aus dem zu Grunde liegenden Bebauungsplan ist Festsetzung Nr. 6.2.5, nach der anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern und gegebenenfalls einer Vorreinigung zu unterziehen ist. Von Seiten der Stadt wird den Bauherren empfohlen einen Fachplaner für das Thema Entwässerung hinzuzuziehen.

Durch die Änderung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche ist diese künftig bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Bezugsfläche hinzuzurechnen. Dabei gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensängerring II Ost“, insbesondere die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Aktuell gelten neben Vorschriften zur Anzahl von Stellplätzen auch Regelungen zur Ausführung der Stellplätze. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche anzulegen und einzugraben. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen, bei 2-3 Stellplätzen ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum erforderlich. Auch die Fahrradabstellplatzsatzung ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Für die Ausführung der Einfahrten und Stellplätze wird zudem auf Festsetzung Nr. 5.3.4 des zu Grunde liegenden Bebauungsplans Nr. 71a verwiesen, die vorsieht, dass Grundstückseinfahrten und Stellplätze ohne höheres Verkehrsaufkommen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Außerdem ist zwischen den Stellplätzen eine ausreichende Zahl an Pflanzflächen vorzusehen (1 Pflanzfläche je 5 Stellplätze).

Mit der Änderung der öffentlichen Straßenfläche in eine private Fläche entfallen die festgesetzten neun zu pflanzenden Straßenbäume gemäß Bebauungsplan Nr. 71a. Die Fläche wird nun zur Grundstücksfläche hinzugerechnet. Gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind die entsprechenden Vorgaben zur Gestaltung der Pflanzquartiere zu berücksichtigen. So wird weiterhin eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

6. Hinweise

Die im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Sichtdreiecke/Sichtfelder gemäß RaSt 06 dienen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit an Kreuzungen und Einmündungen. Innerhalb der Sichtfelder ist sicherzustellen, dass die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmende nicht durch Bauten oder Bepflanzungen eingeschränkt werden, wodurch Unfälle vermieden und eine sichere Verkehrsnutzung ermöglicht wird.

7. Umweltbericht

Für die geplante Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht erforderlich. Die Änderung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter, und es sind keine umweltrechtlichen Prüfpflichten wie eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Daher kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

8. Belange des Klimaschutzes

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

Die Änderung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Private Maßnahmen oder Vorgaben aus der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising zur Ausführung der Zufahrten und Stellplätze können einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Freising,

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister