

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (71.) vom 10.12.2025

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Anwesend: 11

Frau Schenkyr stellt den Sachverhalt entsprechend den Sitzungsunterlagen vor.

Umgriff

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Freising, innerhalb des Gewerbegebiets Clemensänger und innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 3.020 m². Der Umgriff umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 2287, 2287/5.

Planungsanlass und -ziel

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. 71 a „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 Strukturen des Gewerbeparks ist für die Erschließung die öffentliche Straßenverkehrsfläche (lt. Bebauungsplan „AS1“) zwischen den gewerblichen Bauflächen 6.2 und 6.3 des Bebauungsplans Nr. 71a

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Freising, den 07.01.2025
STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (71.) vom 10.12.2025

„Clemensänger II Ost“ nicht mehr erforderlich. Auch die Abstimmung mit den Fachämtern bestätigt, dass die betreffende 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.

Planungsrechtliche Situation

Die Bebauung ist durch den am 06.07.2004 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ geregelt. Die Bebauungsplanänderung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 23.01.2019 beschlossen.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels 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 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).

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar, die immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt nutzbar bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehen ist. Zentral liegt eine Bauverbots- und

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Freising, den 07.01.2025
STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (71.) vom 10.12.2025

Beschränkungszone nach § 9 Abs. 1/2 des Bundesfernstraßengesetzes, innerhalb derer bauliche Regelungen für Anlagen an Bundesfernstraßen zu beachten sind. Entlang der Autobahn ist eine Grünfläche mit zu erhaltenden Hecken, Sträuchern und Gehölzen dargestellt 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.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche umzuwandeln. Das bestehende Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 71a bleibt erhalten. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle.

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. Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche kann ein durchgehendes Betriebsgrundstück geschaffen werden.

Bebauungsplanentwurf

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

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Freising, den 07.01.2025
STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (71.) vom 10.12.2025

Änderung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche schließt an die öffentliche Straßenfläche „Clemensängerring Nord“ an und dient der internen Erschließung des Betriebsgrundstücks. Dabei sind in der Ausführungsplanung Höhenanschlüsse und die Übergänge von Fuß- und Radwegen zu beachten. Weiterhin sind Festsetzungen zur Entwässerung und Oberflächenwasserversickerung einzuhalten. Durch die Änderung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche ist die Fläche künftig bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Bezugsfläche hinzuzurechnen. Dabei gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, insbesondere die textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Freising sowie Vorgaben zur Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten (wasserdurchlässige Beläge, Pflanzflächen, Baumpflanzungen) sind zu beachten. Mit der Änderung entfällt zwar die Pflicht zur Pflanzung der neun Straßenbäume, trotzdem gelten die Pflanzvorgaben für Grundstücksflächen gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“. So wird weiterhin eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke gemäß RaSt 06 dienen der Verkehrssicherheit an Kreuzungen und Einmündungen. Innerhalb dieser Bereiche dürfen Bauten oder Bepflanzungen die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen, um Unfälle zu vermeiden und eine sichere Nutzung zu gewährleisten.

Für die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht erforderlich, da die Umwandlung einer öffentlichen in eine private Verkehrsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Es sind keine Beeinträchtigungen

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Freising, den 07.01.2025
STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (71.) vom 10.12.2025

relevanter Schutzgüter oder umweltrechtliche Prüfpflichten gegeben. Die Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Private Maßnahmen und Vorgaben zur Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen durch die städtische Satzung können einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Beschluss-Nr. 670/71a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

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

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

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung in der Fassung vom 27.11.2025 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des heute gefassten Beschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 07.01.2025

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

