

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Tagesordnung**

1. Bauantrag S-2019-353  
Neubau einer multifunktionalen Demonstrationsanlage zum Recycling von komplexen Kunststoffabfällen auf dem Grundstück Giggenhauser Straße 35, Flst. 726 Gemarkung Vötting
  
2. Bauantrag E-2020-66  
Umbau, Sanierung und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses – nach Tektur: Teilabbruch des eingeschossigen Rückgebäudes – auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 24 a, Flst. 237 Gemarkung Freising
  
3. Bauantrag E-2020-88  
Nutzungsänderung (Schulungsräume in Büroräume) auf dem Grundstück Untere Domberggasse 2, Flst. 658 Gemarkung Freising
  
4. Bauantrag E-2019-373  
Erweiterung und Umnutzung zu Wohnraum des Glashauses auf dem Anbau auf dem Grundstück Lintnerstraße 13, Flst. 1657/4 Gemarkung Freising
  
5. Bebauungsplan Nr. 159 „Achering - Ortsmitte“  
- Aufstellungsbeschluss
  
6. Bebauungsplan Nr. 159 „Achering - Ortsmitte“  
- Erlass einer Veränderungssperre  
- Beschluss
  
7. Radweg Oberschleißheim – Freising entlang der Bahnstrecke S1;  
Teilabschnitt Freising – Neufahrn  
- Beschluss

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

8. Abstufung einer Teilfläche der Ortsstraße „Eichenweg“ mit der Fl.Nr. 84 Gemarkung Sünzhausen zum beschränkt öffentlichen Weg  
- Beschluss
  
9. Berichte und Anfragen
  - 9.1 Verkehrsflughafen München; Südliches Bebauungsband (SBB)  
Parkzentrum West (PZW) und Mietwagenspeicher (MWS)  
140. Änderungsbescheid – Plangenehmigung (140. ÄPG)
  
  - 9.2 Erneuerung der Verkehrsflächen in der Lohmühlsiedlung  
Überprüfung der Einmündungssituation in die Erdinger Straße  
- Situation des kreuzenden Radverkehrs
  
  - 9.3 Neugestaltung der Innenstadt Freising  
Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und  
Bahnhofstraße samt Öffnung der Stadtmoosach in Teilbereichen als BA 2  
- Nebenkosten

**TOP 1      Bauantrag S-2019-353**  
**Neubau einer multifunktionalen Demonstrationsanlage zum**  
**Recycling von komplexen Kunststoffabfällen auf dem Grundstück**  
**Giggenhauser Straße 35, Flst. 726 Gemarkung Vötting**  
**Anwesend: 14**

Durch das Vorhaben soll auf dem o.g. Grundstück eine multifunktionale Demonstrationsanlage zum Recycling von komplexen Kunststoffabfällen errichtet werden. Geplant sind hier zwei eingeschossige Gebäude die in Kleinserien und Musterproduktionen die Verfahren weiterentwickeln. Situieren sollen sich die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Gebäude zwischen dem südlichen Lagergebäude und dem Hauptgebäude des Instituts.

### **Bisherige Vorhaben**

1993 wurde die Errichtung eines Instituts für Lebensmitteltechnologie und Verpackung beschlossen. 2000 wurde außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Lagergebäudes im Süden des Instituts genehmigt. 2009 wurde das Institut im Sinne des Bebauungsplans nach Westen erweitert.

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben befindet sich im Umgriffsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Wäschanger“. Die Beurteilung erfolgt gem. § 30 BauGB.

Durch das Vorhaben werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans tangiert.

Zwischen dem schon außerhalb des Baufelds befreitem Lagergebäude und dem Institut soll sich ebenfalls außerhalb des Bauraums auf einer schon genehmigten und versiegelten Vorplatzfläche das Vorhaben situieren. Eine positive Befreiung für ein Gebäude außerhalb des Bauraums wurde mit der Genehmigung 2000 schon erkannt. Eine Befreiung zweier Gebäude außerhalb des Bauraums berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch städtebaulich vertretbar.

Im Vorhabensbereich ist die Dachform Satteldach mit 43° Dachneigung festgesetzt und für Flachdächer eine extensive Begrünung. Da es sich um ein funktional-technisches Gebäude handelt, mit notwendigen technischen Dachaufbauten, kann keine extensive Begrünung auf dem Flachdach realisiert werden. Der Begrünung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die maßgeblichen Ziele eine geordnete Höhenentwicklung sind, die sich entlang der Giggenhauser Straße klar gliedern soll. Im rückwärtigen Bereich berührt die Planung nicht dieses städtebauliche Planungsziel. Als Kompensation für den Entfall der extensiven Begrünung soll ein entsprechender Ausgleich mit Baumneupflanzungen stattfinden. Eine Befreiung der Dachform, der Dachneigung sowie der extensiven Begrünung mit Kompensation von Baumneupflanzungen berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch städtebaulich vertretbar.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll sich das Erdgeschoss nicht höher als 5 m darstellen, um, entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan, der Büronutzung gegenüber der Labor- und Institutsräumen einen Vorzug zu geben. Das Vorhaben mit etwa 95 m<sup>2</sup> gegenüber den schon vorhandenen Flächen mit etwa 13.000 m<sup>2</sup> nimmt sich jedoch derart zurück, dass von einer geringfügigen Erweiterung ausgegangen werden kann. Die antragsgegenständliche erdgeschossige Höhe bis zu 7,34 m ist rein anlagentechnisch bedingt. Weiter bekommt, entsprechend der Betriebsbeschreibung zum Vorhaben, nur ein schon vorhandener Bereich des Instituts einen Präsentations- und Demonstrationsbereich. Die Büronutzung soll also weiterhin den Vorzug behalten. Eine Befreiung für eine erdgeschossige Höhe von 7,34 m berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch städtebaulich vertretbar.

Das Repräsentationsgebäude soll im Sinne seiner Nutzung als Kunststoff-Recycling-Demonstrationsanlage mit einer Kunststofffassade gestaltet werden. Durch Festsetzungen sind Kunststofffassaden jedoch unzulässig. Der Begründung zum Bebauungsplan kann jedoch lediglich eine besondere städtebauliche Wirkung entlang der Giggenhauser Straße entnommen werden. Das zur Giggenhauser Straße rückwärtige Vorhaben ist nicht einsehbar und wahrt auch bei einer Befreiung diesen Grundsatz des Bebauungsplans. Eine Befreiung für eine Kunststofffassade im Innenhof des Instituts berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch städtebaulich vertretbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Im Planteil des Bebauungsplans sind Stellplätze ausgewiesen, die sich entlang der Giggenhauser Straße situieren sollen, als auch ohne Festsetzung durch Planzeichen ist deren Zufahrt und eine Hofffläche angedeutet. Diese wurde bereits so ausgeführt. Nach der Berechnung der Grundflächenzahl zum Vorhaben hat es sich ergeben, dass unter Einbeziehung sämtlicher schon vorhandener versiegelter Flächen, die maximal festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 geringfügig um 0,01 auf 0,41 überschritten wird. Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch städtebaulich vertretbar.

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

*Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsichtsamt-*

Nach Beteiligung der Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsichtsamt- stimmt diese dem Vorhaben unter Auflage gebotener Maßnahmen zu.

*Landratsamt Freising -Immissionsschutzbehörde-*

Nach Anhörung der beteiligten Stelle Landratsamt Freising – Immissionsschutzbehörde- steht die Stellungnahme zum heutigen Zeitpunkt noch aus.

**Beschluss-Nr. 1/1a**

**Anwesend: 14            Für: 4            Gegen: 10    den Beschluss**

Der Bauantrag soll bis zum Vorliegen der Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme durch das Landratsamt Freising zurückgestellt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Beschluss-Nr. 2/1a**

**Anwesend: 14            Für: 14    Gegen: 0    den Beschluss**

Dem Bauantrag wird unter Vorbehalt einer positiven Stellungnahme durch das Landratsamt Freising -Immissionsschutzbehörde- zugestimmt.

Befreiungen für:

- das Überschreiten des Bauraums nach Süden für zwei Gebäude,
- das Errichten eines Flachdachs statt eines Satteldachs,
- das Errichten von Gebäuden ohne Dachneigung statt 43° Dachneigung,
- der Entfall einer extensiven Begrünung auf Flachdächern mit der Kompensation durch Baumneupflanzungen,
- der Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschosshöhe mit 7,34 m statt 5,00 m,
- der Errichtung einer Kunststofffassade und
- der Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit 0,41 statt 0,4

wird zugestimmt.

**TOP 2            Bauantrag E-2020-66**  
**Umbau, Sanierung und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses**  
**– nach Tektur: Teilabbruch des eingeschossigen Rückgebäudes –**  
**auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 24 a, Flst. 237 Gemarkung**  
**Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Änderung des mit Baubescheides vom 16.12.2019 genehmigten Vorhabens auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 24 a, Flst. 237 Gemarkung Freising.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Gegenstand der bestehenden Baugenehmigung ist der Umbau und die Sanierung des Vordergebäudes an der Oberen Hauptstraße und die Aufstockung des 1-geschossigen Flachbaus im rückwärtigen Grundstücksbereich zu Wohnzwecken. Vorliegend wird beantragt, den Flachbau, der seit den 1950er-Jahren ein vormals zweigeschossiges Satteldachgebäude ersetzte, abzubrechen und in gleicher Kubatur als Sockelgeschoss für die genehmigte Aufstockung neu zu errichten. Das Vorhaben begründet sich in baustatischen Anforderungen, die es nicht ermöglichen, die Aufstockung auf der Bausubstanz des bestehenden Flachbaus zu errichten. Nach Gründung und Neuerrichtung des Geschosses wird die weitere Baumaßnahme unverändert gegenüber der bestehenden Genehmigung umgesetzt. Die Gebäudeabschlusswand zum Nachbargrundstück im Westen, Fl.Nr. 235, bleibt im Bestand erhalten.

Das Anpassungsverlangen hat zur Folge, dass der entsprechende Bestandschutz für den gegenständlichen Gebäudeteil nicht mehr besteht und das Vorhaben demzufolge baurechtlich neu zu bewerten ist.

### **Planungsrecht**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besondere Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich zudem im Sanierungsgebiet II Altstadt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

### **Denkmalschutz**

Der zur Beseitigung vorgesehene Anbau ist selbst kein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, jedoch Teil des nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising. Dem Abbruch der neuzeitlichen Bausubstanz wird denkmalfachlich zugestimmt. Das äußere Erscheinungsbild des bisher genehmigten und denkmalfachlich abgestimmten Vorhabens bleibt unverändert bestehen. Die Vorgaben der rechtsgültigen Gestaltungssatzung der Stadt Freising sind eingehalten.

### **Bauordnungsrecht**

#### Stellplatznachweis PKW

Die Benutzung der baulichen Anlage ändert sich vorliegend nicht. Bedingt durch den Wegfall des Bestandschutzes ist der Stellplatzplatzbedarf für die erdgeschossigen Nutzungen im gegenständlichen Gebäudeteil neu zu berechnen.

Das Änderungsvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 3.1 zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Mehrbedarf von 2,42 Stellplätzen aus.

Ladenerweiterung 72,60 m <sup>2</sup>	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	2,42 Stpl.
---------------------------------------	---------------------------	------------

Die Stellplatzverpflichtung kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden und wird zur Ablöse beantragt.

Gleichzeitig wird eine Förderung der erdgeschossigen Ladennutzung in Höhe von 50 v.H. der zu fordernden Stellplatzablöse, das heißt von 1,21 Stellplätzen, beantragt.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Nach § 6 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising, fördert die Stadt Freising, im modifizierten Ensemblebereich die Errichtung bzw. Erweiterung von gewerblichen Nutzungen, soweit es sich um nicht störende und quartiersgerechte Betriebe handelt, die im Erdgeschoss untergebracht sind, durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 50 v. H. der zu fordernden Stellplatzabläse. Aus der Begründung geht hervor, dass die Förderung unter dem Vorbehalt der Einzelfallbetrachtung steht. Die Nutzung muss der Stärkung der Zentralität der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dienen. Die Entscheidung darüber trifft der Bauausschuss. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Für die gewerbliche Nutzungseinheit im Erdgeschoss liegt derzeit keine konkrete Betriebsbeschreibung vor, so dass eine sachgerechte Beurteilung der Bezuschussungsvoraussetzungen nicht möglich ist. In der Vergangenheit wurde eine Bezuschussung sehr restriktiv behandelt.

Zur Beurteilung ist die Beteiligung des Finanzreferates der Stadt Freising und des Innenstadt-management-Verein Aktive City Freising e.V. erforderlich. Eine Beteiligung bzw. Beurteilung durch die Fachstellen kann erst nach Vorlage einer konkreten Nutzungsbeschreibung erfolgen.

Das Finanzreferat hat sich bereits dahingehend geäußert, dass zur Sicherung des Haushaltsvollzugs derzeit keine derartigen Zuwendungen gewährt werden können.

Abstellplatzbedarf Fahrräder

Die Benutzung der baulichen Anlage ändert sich vorliegend nicht. Bedingt durch den Wegfall des Bestandschutzes ist der Abstellplatzplatzbedarf für die erdgeschossigen Nutzungen im gegenständlichen Gebäudeteil neu zu berechnen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Das Änderungsvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 3.1 zur städtischen Fahrradabstellplatzordnung (FABs) einen Mehrbedarf von 1,82 Stellplätzen aus.

Ladenerweiterung 72,60 m<sup>2</sup>      1 API./40 m<sup>2</sup>, mind. 1 API.      1,82 API.

Der Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen kann nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Vorliegend wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 FABs von § 2 Abs. 3 FABs, wonach Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, beantragt. Das Grundstück ist nahezu voll überbaut. Zur Verfügung stehende Flächen im Erdgeschoss sind nicht vorhanden.

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Das Abstandsflächensystem ist bedingt durch den Wegfall des Bestandschutzes neu zu bewerten.

Das Anpassungsverlangen bezieht sich vorliegend ausschließlich auf das Erdgeschoss. Die für die Berechnung der Abstandsflächen relevanten Wandhöhen verändern sich nicht. Der Umfang der mit Baubescheid vom 16.12.2019 zugelassenen Abweichungen bleibt unverändert. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich zulässig.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden im Rahmen des Änderungsantrages bisher nicht beteiligt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Beschluss-Nr. 3/1a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0      den Beschluss**

Dem Änderungsantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzmehrbedarf von 2,42 Stellplätzen ist abzulösen.

Dem Antrag auf Förderung der erdgeschossigen Ladennutzung in Höhe von 50 v.H. der zu fordernden Stellplatzablässe, d.h. von 1,21 Stellplätzen, wird bedingt durch die einzuhaltenden Vorgaben zur Sicherung des Haushaltsvollzugs nicht zugestimmt.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) von § 2 Abs. 3 FAbS wird für den nicht nachgewiesenen Mehrbedarf von 1,82 Fahrradabstellplätzen zugelassen.

**TOP 3                      Bauantrag E-2020-88**  
**Nutzungsänderung (Schulungsräume in Büroräume) auf dem**  
**Grundstück Untere Domberggasse 2, Flst. 658 Gemarkung**  
**Freising**  
**Anwesend: 13**

Durch das Vorhaben soll ein bisher genehmigtes Schulungszentrum in ein Büro umgenutzt werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Es handelt sich um die ehemalige Kastenmühle, die 1868 errichtet wurde und in 1980/90er Jahren umfassend umgestaltet wurde, die ursprüngliche Kubatur und Fassadengliederung sind dabei erhalten geblieben.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet.

In der näheren, das Vorhaben prägenden, Umgebung sind mehrfach Büros vorzufinden - das Vorhaben, mit der antragsgegenständlichen Nutzung Büro, ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch das Vorhaben nicht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

**Bauordnungsrecht**

Durch das Vorhaben ergibt sich folgender Stellplatzbedarf für PKW:

Bisher genehmigte Nutzung: Schulungszentrum mit einem Stellplatzbedarf von 6,00 Stellplätzen.

Geplante Nutzung:

265,63 m <sup>2</sup>	Büro	1 Stpl./ 40 m <sup>2</sup>	6,64 Stpl.
-----------------------	------	----------------------------	------------

Es ergibt sich eine Differenz zwischen bestehender Nutzung von 6,00 Stellplätzen und beantragter Nutzung mit 6,64 Stellplätzen von 0,64 Stellplätzen, die herzustellen sind.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Der Stellplatzmehrbedarf von 0,64 kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden und wird zur Ablöse beantragt.

**Beschluss-Nr. 4/1a**

**Anwesend: 13                      Für: 13      Gegen: 0      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzmehrbedarf von 0,64 Stellplätzen ist abzulösen.

**TOP 4                      Bauantrag E-2019-373**  
**Erweiterung und Umnutzung zu Wohnraum des Glashauses auf**  
**dem Anbau auf dem Grundstück Lintnerstraße 13, Flst. 1657/4**  
**Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Durch das Vorhaben soll das vorhandene Gewächshaus auf dem Dach des Anbaus rückgebaut und als ein Dachaufbau in Form eines Glashauses neu errichtet werden. Dabei soll es sich als Satteldachbau an der nördlichen Fassade darstellen und nach Süden eine Terrasse eröffnen.

*bisherige Vorhaben*

Mit Bescheid vom 10.08.2000 wurde auf dem Grundstück ein Anbau mit 2 Vollgeschossen (KG + EG mit Balkon) und einem Gewächshaus auf dem Flachdach, welches mit dem Haupthaus über eine offene, überdachte Brücke verbunden war, genehmigt. Es wurden Befreiungen von den Festsetzungen bzgl. der Dachform und Dachneigung (Satteldach statt Walm-/ Zeltdach, DN 29° statt 15°) sowie der Fassade (Glas statt verputztes Mauerwerk und/oder Holzschalung) erteilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

### **Bauplanungsrecht**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 - „Osthang Weihenstephaner Berg“. Die Beurteilung erfolgt somit nach § 30 BauGB.

Durch das Vorhaben werden die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform für den Anbau, der Dachneigung und der Fassadenmaterialität tangiert.

Die Dachform ist als Walmdach für die Anbauten festgesetzt und soll als Satteldach ausgeführt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich auf die überwiegende Gestaltung der Siedlung mit Walmdächern hingewiesen, ein zwingend zu erfüllendes Kriterium zum Erhalt der Gebietscharakteristika der Anbauten konnte nicht entnommen werden – nur für die Hauptbaukörper kann dies der Begründung entnommen werden. Durch eine Befreiung sind die Grundzüge der Planung somit nicht berührt und wären städtebaulich vertretbar.

Die Dachneigung ist für die Anbauten mit 15° festgesetzt, beantragt sind hier 30°. Die Dachneigung ist in der Begründung zum Bebauungsplan nicht weiter ausgeführt; lediglich der Erhalt der steilen Walm- bzw. Zeltdächer. Durch eine Befreiung sind die Grundzüge der Planung somit nicht berührt und wären städtebaulich vertretbar.

Durch den Bebauungsplan ist für Fassaden ein verputztes Mauerwerk oder eine Holzschalung festgesetzt. Antragsgegenständlich soll eine Glasfassade errichtet werden, damit sich durch die transparente Fassade eine optisch reduzierte Höhe ergibt. In der Begründung zum Bebauungsplan kann hier für die Hauptbaukörper einzuhaltende Festsetzungen der Fassadengestaltung entnommen werden - lediglich bei profiltgleichen Anbauten wird die Begründung für Fassaden speziell, jedoch nur hinsichtlich der Fensterteilung.

Durch eine Befreiung sind die Grundzüge der Planung somit nicht berührt und wären städtebaulich vertretbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Beschluss-Nr. 5/1a**

**Anwesend: 14            Für: 14    Gegen: 0    den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Eine Befreiung für

- ein Satteldach statt einem Walmdach,
- eine Dachneigung von 30° statt 15° und
- eine Glasfassade für den Dachaufbau

wird erteilt.

**TOP 5            Bebauungsplan Nr. 159 „Achering – Ortsmitte“**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**Anwesend: 14**

**Ortsentwicklungskonzepte und Rahmenplanung**

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 wurde als wichtiges Ziel formuliert, Qualitäten wie das dörfliche Ortsbild und alten Baumbestand zu sichern und spezifische Entwicklungspotentiale für die Stadt- und Ortsteile aufzuzeigen.

Aufbauend darauf wurden zuerst ein Ortsteilentwicklungskonzept für Achering und Pulling, danach eine Rahmenplanung für Achering und Pulling in folgendem zeitlichen Ablauf durchgeführt:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Stadtratsbeschluss 21.7.2014**

Umsetzung der Maßnahmen des STEP 2030 (darunter Ortsteilentwicklungskonzepte)

**Beantragung Fördermittel am 2.3.2016**

Bewilligungsbescheid LEADER (50% Förderanteil) am 5.12.2016

**PBA 22.2.2017:**

Beschluss der Ortsteilentwicklungskonzepte für Pulling und Achering

**Start Ortsentwicklungskonzept im Frühjahr 2017**

Beginn des Projekts, Bearbeitet durch Leuninger&Michler, von Seiten der Stadt durch Frau Brandl

**Diverse Gruppengespräche am 09.05.17 mit Unternehmen, Bürgern und der Ortsteilsprecherin**

**Ortspaziergang im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzepts am 07.10.2017**

Mit Bürgermeisterin, Ortssprecherin, Stadtbaumeisterin, und dem beauftragten Büro

**Einzelgespräche mit Bürgern im Frühjahr 2018**

**Abschlussbericht Achering am 13.3.18**

Abschlussbericht fertiggestellt und zeitnah auf Freisinger Homepage veröffentlicht

**PBA 28.3.2018**

Kenntnisnahme des Ortsteilentwicklungskonzepts und Beschluss einer Rahmenplanung für Achering



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Start Rahmenplanung

**Start der Rahmenplanung im Juli 2018**

Beginn des Projekts, Bearbeitet durch Planungsbüro Skorka

**Bürgerinformationsveranstaltung am 18.5.2019**

Präsentation eines Zwischenstandes der Rahmenplanung in Achering  
(Feuerwehrhaus) und Diskussion

**Zwischenbericht im PBA**

Einzelgespräche mit Bürgern zwischen Juni 2019 und Januar 2020, Telefonisch  
und vor-Ort

**PBA am 30.10.2019**

Beschluss der Rahmenplanung für Achering (und Pulling)

Die fertig gestellte Rahmenplanung für Achering wurde am 30.10.2019 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt behandelt und einstimmig beschlossen.

Die Rahmenplanung umfasst Zielsetzungen für die Entwicklung Acherings. Es handelt sich dabei um eine informelle Planung. Vor diesem Hintergrund werden in der Rahmenplanung die nächsten Handlungsschritte zur rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele benannt.

Der Bereich um die Straße „Am Kirchenpoint“ liegt gemäß der Rahmenplanung im Ortskern und benennt u.a. angestrebte Nutzungen, sowie Aussagen zu baulicher Ausformulierung, Gestaltung des Freiraums und Wegeverbindungen.

Für eine rechtsverbindliche Umsetzung der Ziele nennt die Rahmenplanung die Instrumente „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ bzw. „Einfacher Bebauungsplan“.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Bebauungsplan Nr. 159 „Acherling-Ortsmitte“**

Der Bebauungsplan soll den Bereich nördlich der Kirche, die Bereiche um die Kirche selbst, die Straße Am Kirchenpoint mit den südlich angrenzenden Flächen, den Übergangsbereich über die Staatsstraße sowie die momentan als Parkplatz genutzte Fläche bis zum Deich umfassen (siehe beiliegender Umgriff).

In diesem Bereich besteht dringender Handlungsbedarf, um bauliche Entwicklungsabsichten positiv zu lenken und die mit den Bürgern erarbeiteten Ziele für die Ortsentwicklung Acherings aus dem Rahmenplan umzusetzen.

Im Ortsteil Acherling kommt der qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung eine besondere Bedeutung zu, da der Ort von den negativen Auswirkungen des Flughafens München bereits stark belastet ist. Ein wesentlicher Baustein für die dörfliche Struktur Acherings ist eine städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums und des Bereiches um die Kirche am Kirchenpoint.

Es gibt Entwicklungsabsichten verschiedener Eigentümer für dieses Gebiet, wie aktuelle Vorbescheide und Bauanträge zeigen.

Um Klarheit für die Baubewerber zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung und Entwicklung zu ermöglichen, soll -soweit möglich- eine Bauleitplanung in Form eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Acherling-Ortsmitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Ortskerns von Acherling hergestellt.

Folgende Ziele werden aus dem Rahmenplan abgeleitet:

- Sicherung des Umfelds der Kirche
- Klärung und Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Schaffen von Wohnmöglichkeiten

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

- Stärkung dieses Gebiets als Dorfzentrum und städtebauliche Mitte
- Ermöglichen von Nutzungsänderungen, welche der hochwertigen Lage im Ort gerecht werden
- Erhalt und Fortentwicklung von städtebaulich wichtigen Gebäude- und Freiraumstrukturen bei Neuordnungen von Grundstücken und Neubauten
- Realisierung von Wegeverbindungen über die Staatsstraße hinweg

Das Untersuchungsgebiet umfasst folgende Flurnummern, Gemarkung Pulling ganz oder teilweise:

871, 871/13, 873/2, 873/9, 874, 875, 881, 882, 883, 883/3, 883/5, 1007, 1007/1, 1302/6, 1302/9, 1302/13, 1302/14, 1341, 1341/2, 1342, 1342/1, 1348/6, 1348/9, 1348/10, 1348/11

Der Untersuchungsumgriff bzw. vorläufige Geltungsbereich ergibt sich aus den formulierten Planungszielen. Der endgültige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Planung festgelegt.

**Beschluss-Nr. 6/1a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering - Ortsmitte“ wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die erforderlichen Planungen und Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 159 „Achering – Ortsmitte“**

- **Erlass einer Veränderungssperre**
- **Beschluss**

**Anwesend: 14**

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 wurde als wichtiges Ziel formuliert, Qualitäten, wie das dörfliche Ortsbild und alten Baumbestand, zu sichern und spezifische Entwicklungspotentiale für die Stadt- und Ortsteile aufzuzeigen.

Aufbauend darauf wurden zuerst ein Ortsteilentwicklungskonzept für Achering und Pulling, danach eine Rahmenplanung für Achering und Pulling durchgeführt. Die fertig gestellte Rahmenplanung für Achering wurde am 30.10.2019 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt behandelt und einstimmig beschlossen.

Die Rahmenplanung umfasst Zielsetzungen für die Entwicklung Acherings. Dabei handelt es sich um eine informelle Planung. Vor diesem Hintergrund werden in der Rahmenplanung die nächsten Handlungsschritte zur rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele benannt.

Am 20.05.2020 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering - Ortsmitte“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Achering-Ortsmitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Ortskerns von Achering hergestellt und folgende Ziele, abgeleitet aus der Rahmenplanung werden verfolgt:

- Sicherung des Umfelds der Kirche
- Klärung und Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Schaffen von Wohnmöglichkeiten
- Stärkung dieses Gebiets als Dorfzentrum und städtebauliche Mitte

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

- Ermöglichen von Nutzungsänderungen, welche der hochwertigen Lage im Ort gerecht werden
- Erhalt und Fortentwicklung von städtebaulich wichtigen Gebäude- und Freiraumstrukturen bei Neuordnungen von Grundstücken und Neubauten
- Realisierung von Wegeverbindungen über die Staatsstraße hinweg

### **Erlass einer Veränderungssperre**

Um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, eine Veränderungssperre (Anlage mit Lageplan) gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von zunächst zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 BauGB) zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsziele zu erlassen.

In dieser Zeit dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Die Veränderungssperre umfasst das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering - Ortsmitte“ mit folgenden Grundstücken der Gemarkung Pulling ganz oder teilweise:  
871, 871/13, 873/2, 873/9, 874, 875, 881, 882, 883, 883/3, 883/5, 1007, 1007/1, 1302/6, 1302/9, 1302/13, 1302/14, 1341, 1341/2, 1342, 1342/1, 1348/6, 1348/9, 1348/10, 1348/11

**Beschluss-Nr. 7/1a**

**Anwesend: 14                    Für: 14            Gegen: 0            den Beschluss**

Die Stadt Freising erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB in der seit 03.11. 2017 geltenden Fassung i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 26.03.2019 geänderten Fassung eine Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage.

Die Verwaltung wird beauftragt die Veränderungssperre im Amtsblatt der Stadt Freising bekanntzumachen.

**TOP 7            Radweg Freising - Oberschleißheim entlang der Bahnstecke S1;  
Teilabschnitt Freising – Neufahrn  
- Beschluss  
Anwesend: 14**

Über eine interkommunale Radwegverbindung wurde zuletzt am 13.02.2019 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt berichtet. Auf der Grundlage einer Angebotseinholung über die Planungsleistungen wurde das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie erfolgte durch die Nordallianzgemeinden Oberschleißheim, Unterschleißheim, Eching und Neufahrn sowie die Stadt Freising. Die Projektführung für die beauftragte Machbarkeitsstudie liegt bei der Gemeinde Oberschleißheim. Die anfallenden Planungskosten der Machbarkeitsstudie werden zu gleichen Teilen auf die fünf beteiligten Kommunen aufgeteilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Vom Büro Kaulen liegt zwischenzeitlich ein Entwurf über die Bestandsaufnahme, dem Maßnahmenkonzept Infrastruktur und eine Gegenüberstellung alternativer Streckenführungen mit Kostenannahmen, getrennt über die Abschnitte in den jeweils beteiligten Kommunen vor. Die Unterlagen können beim Amt 61 und Amt 62 eingesehen werden.

Gemäß der vorliegenden Potentialermittlung des Büros Kaulen zur interkommunalen Radwegverbindung zwischen Oberschleißheim und Freising wurde in Abhängigkeit der jeweiligen Teilabschnitte in den beteiligten Kommunen eine Radverkehrsmenge von ca. 250 – 3.000 Radfahren/Tag prognostiziert, siehe beiliegende Anlage 2 der Potentialermittlung am Sachbericht. Hierbei wurde für den Radwegabschnitt zwischen Freising und dem Ortsteil Pulling eine Annahme von ca. 650-700 Radfahrer/Tag bzw. im Abschnitt zwischen dem Ortsteil Pulling und der Gemeinde Neufahrn von ca. 250 – 300 Radfahrern/Tag getroffen.

An die Radwegverbindung Oberschleißheim – Freising wurden die folgenden grundlegenden Qualitätsanforderungen gestellt:

- Direkte und schnelle Radwegverbindung
- Weitgehende Bevorrechtigung / planfreie Führung an Knotenpunkten
- Breite:
  - Minimum - das Begegnen von zwei Radfahrern soll ermöglicht werden
  - Bei entsprechender Flächenverfügbarkeit – Nebeneinanderfahren von zwei Radfahrern und Überholen
- Führung mit dem Fußgängerverkehr:
  - Minimum - gemeinsame Führung mit Fußverkehr nur auf Abschnitten mit geringen Fußverkehrsaufkommen
  - Bei Bedarf und entsprechender Flächenverfügbarkeit – Trennung vom Fußgängerverkehr

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

- Steigungsarm
- Belag: hohe Qualität (i.d.R. Asphalt mit hohen Anforderungen an die Ebenflächigkeit)
- Wegweisung nach Hinweisen zur wegweisenden Beschilderung für den Radverkehr in Bayern
- Innerorts Beleuchtung (außerorts wünschenswert)
- Regelmäßige Reinigung und Winterdienst
- Freihaltung von Einbauten (Ausnahme Querungshilfen für den Fußgängerverkehr)
- Service (evtl. Luftstationen, Rastplätze mit Abstellanlagen, punktuelle Überdachung als Regenschutz, etc.)
- Städtebauliche Integration und landschaftliche Einbindung

Die Machbarkeitsstudie über die Radwegführung zwischen der Gemeinde Oberschleißheim und Freising wurde in die folgenden drei Teilabschnitten aufgeteilt:

1. Teilabschnitt München-Feldmoching bis Unterschleißheim
2. Teilabschnitt Unterschleißheim bis Neufahrn
3. Teilabschnitt Freising bis Neufahrn

Aufbauend auf der letzten Abstimmung der beteiligten Kommunen im März 2020 wurde darum gebeten, bis Ende Juni 2020 eine Stellungnahme zu den vorgelegten Unterlagen für den der Kommune betreffenden Abschnitt abzugeben. Hierbei geht es vor allem auch um eine Festlegung zu der favorisierten Vorzugsvariante in der jeweiligen Kommune. Hierauf aufbauend soll dann die Ausarbeitung und Darstellung der Vorzugsvariante erfolgen.

In der weiteren Bearbeitung erfolgt die Aufstellung eines Maßnahmenkatasters, Darstellung der Konfliktbereiche, Kostenschätzung und ein Vorschlag zur Prioritätensetzung.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Der Teilabschnitt 3 zwischen Freising und Neufahrn sieht grundsätzlich eine auf der westlichen Seite der Bahnstrecke verlaufende Radwegverbindung vor, die über vorhandene landwirtschaftliche Wege und Ortsstraßen verläuft. Für den auf dem Stadtgebiet verlaufenden Teilabschnitt des Radwegs wurden auf der Grundlage der im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt gelaufenen Diskussionen, zwei Varianten im Abschnitt des Bahnübergangs Pulling II untersucht.

Die Variante A verläuft über die bereits bestehende Wegeverbindung zwischen Freising und Pulling, während die Variante B in einem Teilstück über ein neues Stück von ca. 995 m direkt an der Bahnstrecke (Bereich Bahnübergang Pulling II) entlang verläuft. In Abhängigkeit der Variante die jeweiligen Gesamtlängen und Kosten:

Variante A (Radweg über bestehende ausgeschilderte Route):

Gesamtlänge rund 6,085 km; Baukosten ca. 1,290 Mill € ohne Grunderwerb

Variante B (Radweg über bestehende ausgeschilderte Route und ein neues Wegestück entlang der Bahnstrecke im Bereich Pulling II):

Gesamtlänge 5,885 km; Baukosten ca. 1,730 Mill € ohne Grunderwerb

Zu den Kosten der einzelnen Varianten ist mitzuteilen, dass hier Maßnahmen zur Verbesserung der vorliegenden Oberfläche bzw. Ausbaumaßnahmen im Bereich von Straßen wie z.B. der Dürnecker Straße oder Theodor-Scherrg – Straße vorgeschlagen wurden. Aufgrund des derzeitigen Sachstands liegt im Abschnitt Freising bis zum Ortsteil Pulling bereits eine Befestigung in Asphalt vor die allerdings in Teilabschnitten erneuert werden müsste. Im Abschnitt Pulling bis Neufahrn besteht dagegen entlang der Bahn ein noch nicht ausgebauter Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 2,230 m der auf jeden Fall auszubauen wäre. Diese wären gemäß Anlage 3 die Abschnitte FS 01 bis FS 04 mit einer Kostenannahme in Höhe von ca. 830.000 €.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Grundsätzlich wird für die Wirtschaftswege mit Radverkehrsnutzung eine befestigte Breite von 4,00m zuzüglich der beidseitigen Bankette mit 0,5m vorgeschlagen. Hieraus folgt grundsätzlich ein Grunderwerb.

Aufgrund der geringen Einsparung der Wegelänge bei der Variante B (ca. 200m kürzer als Variante A) und der höheren Kosten wird nach verwaltungsinterner Abstimmung vorgeschlagen die Variante A zu favorisieren. Weiterhin ist in Zusammenhang mit der geplanten Viergleisigkeit entlang der Bahnstrecke München-Landshut gemäß einer Untersuchung des Freistaats Bayern eine Erweiterung der Gleisanlage auf der westlichen Seite geplant. In Zusammenhang mit einer späteren Planfeststellung der vorgenannten Maßnahme wird vorgeschlagen die Variante B erneut zu diskutieren.

In Zusammenhang mit einer späteren Entwurfsplanung der Radwegverbindung in den einzelnen Teilabschnitten ist dann eine mögliche Ausleuchtung der außerorts liegenden Radwegeabschnitte zu diskutieren.

**Beschluss-Nr. 8/1a**

**Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss**

Die Machbarkeitsstudie zum Radweg Freising – Oberschleißheim; Teilabschnitt Freising – Neufahrn wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt die Radwegeverbindung auf der Grundlage der Variante A (bestehende Wegeverbindung ohne Teilstück an der Bahntrasse im Bereich des Bahnübergangs Pulling II) weiter zu untersuchen.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Beschluss-Nr. 9/1a**

**Anwesend: 14                      Für: 14      Gegen: 0      den Beschluss**

Die Fl.Nr. 84 T, Gemarkung Sünzhausen (im Lageplan gelb dargestellt) wird gem. Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 53 Nr. 2 BayStrWG abgestuft zum beschränkt öffentlichen Weg.

**TOP 9            Berichte und Anfragen**

**TOP 9.1        Verkehrsflughafen München; Südliches Bebauungsband (SBB)  
Parkzentrum West (PZW) und Mietwagenspeicher (MWS)  
140. Änderungsbescheid – Plangenehmigung (140. ÄPG)  
Anwesend: 14**

**Bisheriger Verfahrensablauf:**

- Antrag der FMG vom 13.12.2019 an ROB/Luftamt Südbayern auf Plangenehmigung
- Beteiligung der Stadt Freising mit Schreiben vom 09.01.2020 durch die ROB
- Behandlung im PBU am 12.02.2020; Stellungnahme der Stadt Freising und Beschluss-Nr. 1021/72a:

*„Mit der als Anlage beigefügten Stellungnahme der Stadt Freising besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt, diese fristgerecht an das Luftamt Südbayern zu übersenden. Zudem erhebt die Stadt Freising Anspruch auf eine Klärung, was mit den, nach Auflassung der Parkflächen, freiwerdenden Flächen geschehen wird.“*

- Stellungnahme der Stadt Freising vom 20.02.2020 wird an die ROB/Luftamt Südbayern übermittelt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

- Stadt Freising erhält den 140. ÄPG mit Schreiben der ROB/Luftamt Südbayern vom 31.03.2020;
- Eingang Stadt Freising am 09.04.2020, 1 Monat Klagefrist: 09.05.2020
- Der Bescheid umfasst 47 Seiten

**Die Einwände der Stadt Freising, Stellungnahme vom 20.02.2020:**

Zusammenfassung:

1. Planungshoheit:
  - 1.1 Bedenken bzgl. des „Widmungszweckes SF“ für den MWS
  - 1.2 Klärung der Folgenutzung der freiwerdenden Parkplatzflächen
  - 1.3 Gebäudehöhe von 27 m, obwohl 22 m planfestgestellt sind.
  - 1.4 Stellplatzbedarf und „präjudizierende Wirkung“ für das anhängige, noch nicht verbeschiedene Plangenehmigungsverfahren „Neue Konzernzentrale“
  
2. Verkehrliche Belange:
  - 2.1 Beurteilung Betroffenheit verkehrliche Belange nicht möglich, da zur Beurteilung von der FMG der unzutreffende Prognosehorizont (2030) gewählt wurde.
  - 2.2 1000 Stellplätze: Wegfall temporär oder langfristig?
  
3. Immissionsschutz- naturschutzrechtliche Belange der Stadt Freising werden nicht berührt. Durch die beiden auf Freisinger Flur gelegenen Ausgleichsflächen werden ebenfalls keine Belange der Stadt Freising berührt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**FAZIT:**

Nach Prüfung des Bescheids ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme der Stadt Freising vom 20.02.2020 vorgebrachten Einwände und Bedenken im Bescheid seitens der ROB/Luftamt behandelt und abgewogen wurden.

Rechtsverletzungen der Stadt Freising sind durch das Vorhaben nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang sei noch erwähnt, dass sich das Vorhaben – Mietwagenzentrale (MWZ) und Parkzentrum West (PZW) – nicht auf Stadtgebiet Freising befindet, sondern auf Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mitgeteilt, dass Interessen der Gemeinde durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Das Vorhaben befindet sich zudem auf bereits planfestgestelltem Flughafengebiet.

Der Abwägung im Bescheid der ROB/Luftamt kann entnommen werden, dass die Stadt Freising durch die zugelassene Höhenentwicklung der geplanten Bauwerke in eigenen Rechten nicht verletzt wird. Die von der FMG im Rahmen der 128. ÄPG vorgelegten Verkehrsuntersuchungen und die im Plangenehmigungsverfahren vorgelegten Leistungsfähigkeitsbetrachtung SBB haben gezeigt, dass durch Optimierungsmaßnahmen auch bei Hinzutreten des vorhabenbedingten Mehrverkehrs eine akzeptable Verkehrsqualität erreicht werden kann. Die zuständigen Straßenbaulastträger werden durch die für erforderlich gehaltenen Optimierungsmaßnahmen finanziell nicht belastet. Rechte anderer werden durch das Vorhaben in relevanter Weise nicht berührt. Mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden, wurde das Einvernehmen hergestellt.  
*(Quelle: 140. ÄPG, IV Abwägung, Seite 45)*

Eine begründbare Klage gegenüber dem 140. ÄPG ist seitens der Stadt Freising nicht erkennbar. Es wurde daher von der Erhebung einer Klage abgesehen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass eine Kommune als Teil der öffentlichen Gewalt nur eingeschränkten Grundrechtsschutz genießt (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 83 BV) und nur bei einer Rechtsbetroffenheit eigene Rechte (Gebietshoheit, Finanzhoheit, Personalhoheit, Organisationshoheit und Planungshoheit) als Ausfluss des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechtes geltend machen könnte.

Die Stadt Freising hat daher von einer Klageerhebung gegen den 140. ÄPG abgesehen.

Auflistung aller abgeschlossenen Planfeststellungs- und Plangenehmigungsbeschlüsse in Bezug auf Luftverkehr:

[https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/abgeschlossen\\_e\\_pv\\_beschluesse/wirtschaft\\_landesentwicklung\\_verkehr/index.html](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/abgeschlossen_e_pv_beschluesse/wirtschaft_landesentwicklung_verkehr/index.html)

**TOP 9.2      Erneuerung der Verkehrsflächen in der Lohmühlsiedlung**  
**Überprüfung der Einmündungssituation in die Erdinger Straße**  
**-      Situation des kreuzenden Radverkehrs**  
**Anwesend: 14**

Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 04.03.2020 wurde das Projekt Erneuerung der Verkehrsflächen in der Lohmühlsiedlung anhand einer Entwurfsplanung vorgestellt. Es erfolgte ein einstimmiger Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat. Des Weiteren wurde der Bauentwurf vom 10.02.2020 sowie die Fortführung der Planungsleistungen einstimmig beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates am 26.03.2020 wurde ein einstimmiger Projektbeschluss gefasst. Der Verwaltung wurde zudem aufgetragen, die Einmündungssituation der Kreuzbachstraße in die Erdinger Straße zu überprüfen. Augenmerk sollte hier insbesondere auf die Situation des kreuzenden Radverkehrs in der Erdinger Straße gelegt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Derzeitige Situation:**

Der östliche Gehweg der Erdinger Straße ist als Gehweg VZ 239 mit dem Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“ gekennzeichnet. Im Einmündungsbereich zur Kreuzbachstraße ist das Pflaster des Gehwegs der Erdinger Straße durchgängig ausgebildet.

**Verkehrsrechtliche Bewertung:**

Bei der Freigabe von Gehwegen für den Radverkehr mit Zeichen 239 StVO „Gehweg“ mit Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“ gibt es keine Benutzungspflicht. Der wesentliche Unterschied zu einem Radweg ist, dass dem Radverkehr die Wahlmöglichkeit zwischen Gehweg- und Fahrbahnbenutzung freigestellt wird. Damit wird dem Radverkehr lediglich ein Benutzungsrecht auf dem Gehweg eröffnet. Voraussetzung für die Benutzung des Gehweges durch Fahrräder ist das Fahren mit Schrittgeschwindigkeit (4-7 km/h) sowie die besondere Rücksichtnahme auf Fußgänger. Fußgängern muss bei potentiellen Konfliktsituationen immer der Vorrang eingeräumt werden.

Somit sollte aus rein verkehrsrechtlicher Sicht im genannten Einmündungsbereich zunächst keine Gefahrenquelle bestehen. Weder der Polizei noch der Stadt Freising liegen Erkenntnisse zu Unfallanzeigen in diesem Bereich vor.

**Situation vor Ort:**

Der für den Radverkehr freigegebene Gehweg wird durch den Radverkehr beansprucht. Ohne Wertung ist hier festzuhalten, dass die tatsächliche Geschwindigkeit der Radfahrer meist höher als zulässig ist. Hierdurch kann an der Einmündung zur Kreuzbachstraße ein Konflikt zwischen Radfahrern auf dem Gehweg der Erdinger Straße und ausfahrenden Fahrzeugen aus der Kreuzbachstraße entstehen.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**Entwurfsplanung:**

In der Entwurfsplanung war vorgesehen, den durchgängigen Pflasterstreifen im Bereich der Einmündung zu entfernen und diese im Einmündungsbereich zu asphaltieren.

**Varianten zur Verbesserung der Sicherheit am Knotenpunkt Erdinger Straße zu Kreuzbachstraße**

Aufgrund des Prüfungsauftrags des Stadtrats vom 26.03.2020 wurden mehrere Varianten betrachtet.

Nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde würde die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Lohmühlsiedlung keine Änderung der Vorfahrtsregelung an der Einmündung bewirken. Vielmehr wäre hierdurch aber eine komplette Neuplanung des gesamten Siedlungsbereichs, der als Tempo-30 Zone vorgesehen ist, notwendig, um Vorgaben eines verkehrsberuhigten Bereichs umzusetzen. Die Verkehrsbehörde befürwortet die Erhaltung der Tempo-30 Zone.

Das erneute Weiterführen des Pflasterbelags des Gehwegs der Erdinger Straße im Bereich der Einmündung wird kritisch gesehen, da hier der Eindruck einer durchgängigen Radverkehrsführung ohne mögliche Gefahrensituationen erweckt wird. Weitere Varianten wie der Einsatz einer Lichtsignalanlage, eine Vorfahrtsänderung oder der Verlegung des Radverkehrs auf die Erdinger Straße erscheinen nicht zielführend.

**Vorschlag zur Verbesserung der Sicherheit am Knotenpunkt Erdinger Straße zu Kreuzbachstraße**

Nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde sowie der Stadtplanung wird vorgeschlagen, den Pflasterstreifen im Bereich der Einmündung zu entfernen und nach der Asphaltierung eine Furt zu markieren. Bei der Ausfahrt der Kreuzbachstraße in die Erdinger Straße wird das Schild VZ 206 „Halt. Vorfahrt gewähren.“ (STOP-Schild) angeordnet. Zum Hinweis auf eine Gefahrenstelle kann zusätzlich ein Piktogramm VZ 138-20 „Radfahrer kreuzen“ auf dem Asphalt aufgebracht werden, welches ausfahrende Fahrzeuge aus der Kreuzbachstraße auf eine mögliche

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Gefahrensituation hinweist. Es ist anzumerken, dass ein Piktogramm keine verkehrsrechtliche Wirkung besitzt und somit lediglich als Hinweis zu sehen ist.

Dieser Verbesserungsvorschlag wäre StVO-konform. In der 598. Sitzung des Verkehrsausschusses des Bundesrates wurde ein entsprechender Antrag beschlossen und ist in die VwV-StVO eingeflossen.

Begründung im Antrag des TOP 8 der 598. Sitzung des Verkehrsausschusses des Bundesrates am 18.03.2009:

*„Auch, wenn dem Radverkehr im Zuge der Vorfahrtsstraße keine eigene Verkehrsanlage zur Verfügung steht, sondern er den Verkehrsraum der Fußgänger mitbenutzen soll, muss für den wartepflichtigen Verkehr der untergeordneten Straße aus Verkehrssicherheitsgründen erkennbar sein, dass er mit den Gehweg benutzenden Radverkehr zu rechnen hat. Daher ist auch in diesen Fällen die Markierung von Radfahrfurten geboten.“*

**TOP 9.3      Neugestaltung der Innenstadt Freising**  
**Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und**  
**Bahnhofstraße samt Öffnung der Stadtmoosach in Teilbereichen**  
**als BA 2**

**- Nebenkosten**

**Anwesend: 14**

In der Stadtratssitzung vom 26.03.2020 wurde die bei der Projektkostenerhöhung vorgenommene Reduzierung der in den Gesamtprojektkosten enthaltenen Nebenkosten kritisiert.

Generell ist hierzu zu sagen, dass bei der ursprünglichen Projektgenehmigung durch den Stadtrat am 18.09.2019 die Gesamtprojektkosten wie folgt ermittelt wurden:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

**E) Kosten / Haushaltsmittel**

Auf Grundlage der Entwurfsplanung wurde nach DIN 276 eine Kostenberechnung erstellt, die folgende Bauleistungen beinhaltet:

- Erneuerung des Bauwerkes der Stadtmoosach
- Bau eines Hubwehres im Bereich der Karlwirtkreuzung
- Erneuerung der Verkehrsflächen inkl. Erstellung eines ausreichend tragfähigen Oberbaus
- Erneuerung und Ergänzung der Oberflächenentwässerung, Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal
- Neupflanzung von Bäumen mit Verbesserung der Standorte (Substrat, Unterflur-Baumquartier)
- Versetzen des Kriegerdenkmals inkl. Einlagerung während der gesamten Bauzeit.
- Diverse Ausstattungsgegenstände wie Fahrradabstellbügel, Bänke und sonstige Sitzgelegenheiten, Beschilderung, Infostehlen etc.
- Errichtung von barrierefreien Bushaltestellen
- Erneuerung der Mast- und Überspannbeleuchtung einschließlich Tragseile mit neuer Verkabelung im Bereich der Verkehrsflächen und in den Gebäuden.
- Einbau von Senkelekranten für die Versorgung von Veranstaltungen

Bei der Kostenermittlung wurde auch berücksichtigt, dass ggf. belastetes Aushubmaterial (> Z 2) anfällt, welches besonders zu entsorgen ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Es ergeben sich so reine Baukosten in Höhe von:

Ingenieurbauwerk inkl. Verbauarbeiten, Wasserhaltung und Schützbauwerk	ca. 6.350.000 €
Verkehrsflächen und Freianlagen inkl. Ausstattung und Beleuchtung	ca. 8.150.000 €
	-----
gesamt	ca. 14.500.000 €

Dazu müssen auf Grund des hohen Bauwerksanteil Nebenkosten in Höhe von ca. 30 % der Baukosten d.h. ca. 4.500.000 € berücksichtigt werden, die folgende Leistungen abdecken:

- Planung und Überwachung der Bauumsetzung für Frei- und Verkehrsanlagen
- Planung und Überwachung der Bauumsetzung für das Ingenieurbauwerk
- Planung und Überwachung der Umsetzung der Erneuerung der Beleuchtung
- Leistungen für die Spartenkoordination
- Bestandsvermessungen
- anteilige Kosten der Materialbemusterungen
- Baugrunduntersuchungen mit Probebohrung / Proberüttlung für Spundwandverbau
- sachverständige Begleitung Pflasterbau
- sachverständige Begleitung zum Lärmschutz
- ökologische Baubegleitung
- archäologische Baubegleitung
- weitere nach Planfeststellungsbeschluss notwendige Gutachten
- Kontrollprüfungen bei der Bauausführung
- Beweissicherungen der angrenzenden Bebauung
- Prüfstatik bei Ingenieurbauwerken

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

- Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Es ergaben sich so Gesamtprojektkosten für den Bauabschnitt 2 zur Neugestaltung der Innenstadt Freising, mit Öffnung der Stadtmoosach, in Höhe von ca. 19,0 Mio. €.

Bei den zuvor genehmigten Bauabschnitten der Innenstadtneugestaltung, wurde für die angegebenen Nebenkosten pauschal ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten in Höhe von 25 % (inkl. ca. 5 % Sicherheitszuschlag) vorgenommen.

Die nachträgliche Überprüfung der Nebenkosten bei den bereits abgeschlossenen Bauabschnitten ergab jeweils einen Anteil von 18 % bis 20 % und bestätigte so diese Vorgehensweise

Da für den BA 2 zusätzliche Kostenfaktoren auftreten (Tragwerksplanung, Planungsleistungen für Anlagen, Vertiefende Baugrunduntersuchungen mit Proberüttlung, sachverständige Begleitung Lärmschutz, ökologische Baubegleitung, Prüfstatik und dgl.) wurde der Nebenkostenanteil, auch unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags (ca. 5 % + weitere 5 % von 14,5 Mio. € ergeben ca. 1,5 Mio. €) auf 30 % angehoben.

Dies wurde ohne Anmerkungen oder Kritik auch so beschlossen.

Durch die äußerst vielschichtigen Kostenarten, die nicht in der Baukostenermittlung der Planer enthalten sind, ist das in der Phase zur Ermittlung von vorläufigen Projektkosten kaum anders möglich, da verschiedene Kostenfaktoren den Gesamtumfang der Innenstadtneugestaltung betreffen, andere einen oder mehrere zusammengefasste Bauabschnitte.

Während der Bauumsetzung erfolgt eine laufende Aktualisierung der Kostenkontrolle.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (1.) vom 20. Mai 2020**

---

Da durch das Ausschreibungsergebnis für die Bauleistungen eine Erhöhung der genehmigten Projektkosten notwendig wurde, wurden die aufgelisteten Nebenkosten nochmals genauer betrachtet. Es wurden bereits geleistete Zahlungen und bereits vorhandene Beauftragungen dem BA 2 zugeordnet. Weitere noch nicht beauftragte oder in der Kostenberechnung der Bauleistung noch nicht enthaltene Kosten – hier auch Leistungen zur Verbesserung der Überflutungssicherheit – wurden geschätzt.

Ein in der ursprünglich genannten Nebenkostenberechnung in Höhe von 4,5 Mio. € enthaltener „Sicherheitszuschlag“ (ca. 1,5 Mio. €) wurde um 1 Mio. € bis auf einen Restbetrag in Höhe von 500.000 € aufgelöst. Dieser ist in der reduzierten Höhe, auf Grund der Erkenntnisse aus den vorherigen Abschnitte und aktualisierter Einzelbetrachtung der jeweiligen Kostenfaktoren, nach Auffassung der Verwaltung als ausreichend anzusehen.

Eine weitere Reduzierung der Nebenkosten ergibt sich durch die hohen anrechenbaren Baukosten bei den verschiedenen Leistungsbildern nach HOAI. Der prozentuale Anteil der Honorare aber auch die weiteren Nebenkostenansätze sinken mit höhere Baukosten. Hierdurch ergeben sich Einsparungen gegenüber dem ursprünglichen Ansatz in Höhe von ca. 500.000 €.

So wurde es möglich, die ursprünglich in der Höhe von 4,5 Mio. € angesetzten Nebenkosten auf die jetzt angegebenen 3 Mio. € zu reduzieren.

Bereits im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vom 28.06.2017 wurde angeregt, bei den nächsten Bauabschnitten des Innenstadumbaus einen „Sicherheitszuschlag“ (bei der Kostenermittlung) mit einzurechnen.

Dies wurde umgesetzt und konnte jetzt durch die erfolgte Reduzierung des Sicherheitszuschlages zumindest einen Teil der notwendigen Kostenerhöhung in Höhe von 3 Mio. € abfangen.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.