

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

T A G E S O R D N U N G

1. Bauantrag E-2019-203
Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Büroeinheiten mit Anschluss an das bestehende Denkmal – nach Tektur: Änderung der Dachflächenfenster und Lamellenfenster, Errichtung eines Klimagerätes, Glasvordaches und Markise, Luckengasse 11, Flst. 657, 657/1 Gemarkung Freising
2. Bauantrag S-2019-334
Nutzungsänderung (Sportgaststätte in Wettbüro) auf dem Grundstück Erdinger Straße 29, Flst. 1966/2 Gemarkung Freising
3. Bauantrag S-2020-62
Nutzungsänderung (Verkaufsfläche in Wettbüro) auf dem Grundstück Kepserstraße 37, Flst. 2025/1 Gemarkung Freising
4. Bauantrag E-2020-230
Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück Ahornweg 7 und 7a, Flst. 3249 Gemarkung Freising
5. Vorbescheidsantrag V-2020-173
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Zollinger Straße 6, Flst. 81/2 Gemarkung Tüntenhausen
6. Vorbescheidsantrag V-2020-141
Neubau eines Verbund Zustellstützpunktes auf dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2479 Gemarkung Freising
7. LEADER: Mobilitätskonzept für die Isarregion und das Ampertal (MIA) –
Umsetzungsbegleitung
- Beschluss
8. Geh- und Radweg Freising – Giggenhausen / Sünzhausen
- Überprüfungsaufträge aus der Sitzung am 30.10.2019
- Beschluss
9. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Pellhausen“
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
10. Kooperatives Förderprojekt interaktiver Energie- und Klimalehrpfad
- Beschluss
11. Feuerwehrausbildungszentrum am Kammermüllerhof
- Beschluss

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

- 12. Planungsrahmen Schulzentrum Wippenhauser Straße
- Beschluss
- 13. Strukturkonzept Schulstandort Süd-Lerchenfeld
- Beschluss
- 14. Berichte und Anfragen
 - 14.1 Nahversorgungsstudie Pulling
 - 14.2 Obstbaumaktion 2020
 - 14.3. Neugestaltung Innenstadt Freising
 - 14.4. Pullinger Seen
 - 14.5 Brücke zum Volksfestplatz von der Bahnunterführung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

TOP 1 Bauantrag E-2019-203
Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Büroeinheiten mit
Anschluss an das bestehende Denkmal – nach Tektur: Änderung
der Dachflächenfenster und Lamellenfenster, Errichtung eines
Klimagerätes, Glasvordaches und Markise, Luckengasse 11,
Flst. 657, 657/1 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Mit Bescheid vom 11.07.2016 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Büroeinheiten mit Anschluss an das auf demselben Grundstück bestehende Baudenkmal (Luckengasse 9) genehmigt. Das Vorhaben befindet sich im denkmalgeschützten Ensemble „Domberg und Altstadt Freising“.

In der 1. und 2. Dachgeschossebene war eine Wohnnutzung vorgesehen. Um eine ausreichende Belichtung der Räume sicherzustellen, wurden auf der Südseite 4 Lamellenfenster und auf der Nordseite 1 Lamellenfenster und 2 Dachflächenfenster in der 2. Dachgeschossebene und 3 Dachflächenfenster in der 1. Dachgeschossebene in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zugelassen. Die Lamellenfenster sollten analog der Biberschwanzeindeckung in naturroter Farbe bedruckt werden.

Die Bauausführung erfolgte abweichend zur bauaufsichtlichen Genehmigung. Mit diesem Tekturantrag soll nun die tatsächliche Bauausführung legalisiert werden.

Bauausführung:

Glaslamellenfenster Süddach

Entgegen der ursprünglichen Baugenehmigung wurden die Lamellenfenster im 1. DG und im 2. DG in ihrer Positionierung und im 2. DG zusätzlich in der Größe verändert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Aufgrund der Wohnnutzung im 1. DG (Wohnen, Essen, Kochen) und 2. DG (Bad, Ankleide) soll von der Bedruckung der Lamellenfenster in Rot abgesehen werden.

Dachfenster Nordseite:

Das Norddach weist folgende Änderungen auf:

- Entfall von 2 Dachflächenfenstern
- weiteres Dachflächenfenster anstatt des Lamellenfensters im 2. DG mit geänderter Größe
- Kaminkehrerausstieg im 3. DG anstatt im 2. DG
- geänderte Größe des Dachflächenfensters im 2. DG

Weiterhin wurde auf dem Flachdach des Vorbaus an der nordöstlichen Gebäudeseite ein Klimagerät errichtet und auf dem zweigeschossigen Erker am straßenseitigen Westgiebel über der Terrassentür eine Markise und ein Glasvordach angebracht. Diese Änderungen waren ursprünglich Gegenstand des Bauantrages.

Nach mehreren Beratungsgesprächen wird das Klimagerät nun im rückwärtigen, überdachten Grundstücksbereich neu situiert und auf die Markise verzichtet. Diese soll zurückgebaut werden.

Verfahrensgegenständlich sind daher folgende Änderungen:

1. Änderung der Dachflächen- und Glaslamellenfenster
2. Errichtung eines Klimagerätes und eines Glasvordaches

Planungsrecht:

FNP: besonderes Wohngebiet

Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet Altstadt II.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Der Tekturantrag beinhaltet keine für das Einfügen nach § 34 BauGB relevanten Änderungen.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Ensembles.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 BayDSchG):

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Vorhaben wurde im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren mehrfach im Rahmen der regelmäßigen Sprechtagge des Landesamtes für Denkmalpflege beraten und abgestimmt. Charakteristisches Merkmal des Ensembles ist die ruhige, geschlossene Dachlandschaft.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der geänderten Ausführung der Dachflächenfenster sowie dem Austausch des Lamellenfensters in ein Dachflächenfenster auf der Nordseite des Gebäudes aufgrund der geringen Einsehbarkeit zu.

Der Änderung der Positionierung und dem Absehen von der Bedruckung der Lamellenfenster auf der Südseite des Daches wird nicht zugestimmt.

Voraussetzung für die Zulassung der Lamellenfenster in der 1. und 2. Dachgeschossenebene war eine Gestaltung, die der ruhigen und roten Dachlandschaft des Ensembles gerecht wird. Aufgrund der vorgesehenen Ausführung der Lamellenfenster - rot bedruckt - wurde dieser Ausführung zugestimmt. Durch die nun willkürliche Anordnung der Lamellenfenster und den Wegfall der Bedruckung wird das Erscheinungsbild der Dachlandschaft gestört.

Ebenfalls wird der Errichtung des Klimagerätes auf der Nordseite sowie der Markise und des Glasvordaches auf der Westseite des Gebäudes nicht zugestimmt.

Im einem denkmalgeschützten Ensemble ist die Errichtung eines Klimagerätes im Außenbereich grundsätzlich nicht möglich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Die Markise und das Glasvordach über dem Standerker im 2. Obergeschoss widersprechen dem historischen Erscheinungsbild des Ensembles und stören aufgrund der guten Einsehbarkeit dieses erheblich.

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes

Für den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes ist die Stadt Freising als Untere Denkmalschutzbehörde zuständig.

Die Stadt Freising hat in den Teilen, in denen das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dem Vorhaben nicht zugestimmt hat, eine Ermessensentscheidung zwischen den Belangen des Antragstellers an der Durchführung der baulichen Veränderung und den Belangen des Denkmalschutzes im Einzelfall zu treffen. Nach Art. 6 Abs. 2 BayDSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit die Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung des überlieferten Erscheinungsbildes des Ensembles und/oder des angrenzenden Baudenkmals führen und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Einhaltung denkmalpflegerischer Grundsätze sprechen.

In Bezug auf die Errichtung des Klimagerätes und der Markise teilt die Untere Denkmalschutzbehörde die fachlichen Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege.

Der Einbau von Markisen, die zum öffentlichen Straßenraum nur im Erdgeschoss im Rahmen einer gewerblichen Nutzung möglich sind, ist mit dem Charakter der historischen Altstadt nicht vereinbar und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles. Aufgrund der exponierten Lage des Gebäudes am Zusammentreffen zwischen Luckengasse und Fischergasse kommt diesem eine besondere Stellung und Bedeutung in der Altstadt zu.

Ebenso ist die Errichtung eines Klimagerätes im Außenbereich nicht mit dem Charakter einer historischen Altstadt vereinbar und im denkmalgeschützten Ensemble nicht zulässig.

Nach einem Erörterungsgespräch wird daher auf die Markise verzichtet und das Klimagerät in einem nicht einsehbaren, überdachten Grundstücksbereich neu situiert. Der Errichtung des Glasdaches kann, aufgrund seiner unauffälligen Ausführung zugestimmt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Die beantragten Änderungen der Dachflächen- und Dachlamellenfenster können aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite des Gebäudes zugelassen werden, da bereits die zugestimmten und ausgeführten Lamellenfenster zu einer gewissen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles führen. Durch die Lamellenfenster wird im 1. DG das Wohn- und Esszimmer belichtet. Das Anliegen des Antragstellers von der roten Bedruckung abzusehen, ist daher nachvollziehbar. Nach Auffassung der Unteren Denkmalschutzbehörde wird durch die Bedruckung der Lamellen nicht die gewünschte Verbesserung der optischen Wirkung eintreten. Durch das südlich angrenzende Bestandsgebäude der Unteren Domberggasse 2 und der giebelständigen Situierung des Gebäudes ist das südliche Dach vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar.

Gestaltungssatzung:

Die Ausführung der Dachflächen- und Dachlamellenfenster widerspricht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Freising. Nach § 12 Abs. 1 der Gestaltungssatzung dürfen Dachflächenfenster in Größe, Art und Form nur vergleichbar einer Dachausstiegs Luke errichtet werden. Dachflächenfenster in 2. Reihe sind nach § 12 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Allerdings wurden Dachflächenfenster bereits vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung nach denkmalfachlichen Maßstäben zugelassen und der beantragte Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken demensprechend ausgeführt.

In Anbetracht der vorher im Rahmen der denkmalfachlichen Ermessensentscheidung ausgeführten Erwägungen können in diesem Einzelfall die Abweichungen zugelassen werden.

Beschluss-Nr. 49/6a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Eine Abweichung von § 12 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wird hinsichtlich der Größe, Art und Form der Dachflächen- und Dachlamellenfenster auf der Nord- und Südseite des Gebäudes nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zugelassen.

Eine Abweichung von § 12 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für die Dachflächen- und Dachlamellenfenster in der 2. Dachgeschossebene auf dem Nord- und Süddach des Gebäudes sowie den Kaminkehrerausstieg in der 3. Dachgeschossebene auf dem Norddach des Gebäudes wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zugelassen.

TOP 2 Bauantrag S-2019-334
Nutzungsänderung (Sportgaststätte in Wettbüro) auf dem
Grundstück Erdinger Straße 29, Flst. 1966/2 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer 116,75 m² großen Teilfläche einer bestehenden Sportgaststätte (Billard-Salon) in ein Wettbüro. Dabei beträgt die reine Kundenfläche 81,70 m², die Lagerflächen 25,15 m² und die Fläche für den Flur 9,90 m². Das Wettbüro dient der Vorbereitung der Wettabgabe am Schalter (Studieren der Wettprogramme, Ausfüllen der Lesekarte) sowie dem eigentlichen Wettvorgang (Einglesen der Lesekarte mittels Scanner durch Ladenpersonal am Schalter, Zahlung des Wetteinsatzes, Aushändigung der Wettquittung). Alternativ können die Kunden ihre Wetten auch an SB-Wett-Terminals aufgeben.

Die Wettkunden können sich auch Wittgewinne auszahlen lassen. Die Wettprogramme werden in der Betriebsstätte in Papierform vorgehalten, zusätzlich werden aktuelle Wettquoten an Flachbildschirmen angezeigt.

Entsprechend seiner Funktion wird das Wettbüro mit 8 SB-Terminals und 8 Monitoren ausgestattet. Die Bildschirme werden nur vereinzelt mit Ton betrieben. Der Ton überschreitet nicht die für Innenräume üblichen Schallpegel.

Als Betriebszeiten sind Montag bis Sonntag 11.00 – 23.00 Uhr vorgesehen. Während

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

der Betriebszeiten sind regelmäßig 1 bis zwei Mitarbeiter zur Aufsicht anwesend. Insgesamt sollen 2 Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft beschäftigt werden, die aber im Schichtdienst arbeiten.

Fünf kleine Tische bieten den Kunden Gelegenheit, die Wettscheine auszufüllen und die Sportereignisse mit zu verfolgen. An den Tischen werden 20 Stühle zur Verfügung gestellt. An der Theke werden vier Barhocker stehen.

Die verbleibende Restfläche soll weiterhin als Sportgaststätte, jedoch anstatt mit 15 Billardtischen nur mit 5 Billardtischen betrieben werden. Zusätzlich sind 2 Kicker- und 5 Dart-Geräte vorgesehen.

Abgegeben werden Speisen sowie alkoholische und nicht-alkoholische Getränke. In der Sportgaststätte sollen künftig 2 Vollzeitangestellte und 4 Minijobber beschäftigt werden.

Die Betriebszeiten sind wie bisher:

Sonntag – Donnerstag	17.00 Uhr – 01.00 Uhr
Freitag und Samstag	15.00 Uhr – 03.00 Uhr

Bauplanungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das durch die Planung betroffene Grundstück als besonderes Wohngebiet dar. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Baugebiete. Vielmehr handelt es sich um eine sogenannte Gemengelage. Im vorliegenden Quartier treffen intensive Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und kerngebietstypische Vergnügungsnutzung aufeinander.

Der mit Baubescheid vom 12.12.2011 genehmigte Bestand (Billard-Salon mit 15 Billardtischen) ist als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu bewerten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zeichnen sich nach der Rechtsprechung des BVerwG

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

im Allgemeinen dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Die Abgrenzung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erfolgt in erster Linie über die Betriebsgröße. Der Schwellenwert liegt hier bei einer reinen Kundenfläche von 100 m². Es ist somit davon auszugehen, dass es sich bei dem bestehenden Billard-Salon um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt. Aufgrund seiner Vorbildwirkung im Sinne der Betrachtung der typisierten Nutzungsarten besteht die Gefahr, dass weitere kerngebietstypische Vergnügungsstätten in der Umgebung folgen werden, da diese nach der Art der Nutzung in der bestehenden Gemengelage zulässig sind.

Die beantragte Teilnutzungsänderung beinhaltet die Verkleinerung des Billardbetriebes auf 5 Tische. Es entstehen folglich zwei Vergnügungsstätten, die für sich betrachtet, jeweils nicht kerngebietstypisch sind:

Fünf Billardtische führen nicht zu einer überörtlichen Anziehung von Besuchern aus dem Umland. Sie sind durch Besucher aus dem direkten lokalen Umgriff auszulasten. Zudem gewinnt bei lediglich fünf Tischen und den üblichen Gastro-Angeboten Darts und Kicker das Getränke- und Speisenangebot wieder überwiegend Gewicht. Das beantragte Wettbüro ist aufgrund seiner Kundenfläche von deutlich unter 100 m² als nicht kerngebietstypisch zu bewerten.

Auch eine sogenannte Summenwirkung ist nicht festzustellen. Die beiden Einrichtungen sind baulich und organisatorisch vollständig getrennt und wirken auch von außen durch die getrennten Eingänge und ihre Werbeanlagengestaltung nicht zusammengehörend. Es sollen lediglich die vorgeschriebene Bezeichnung und ein Firmenschild angebracht werden.

Das Rückführen des bestehenden großflächigen Spielbetriebes in zwei nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ließe nach der Baugenehmigung eine künftige Einordnung der näheren Umgebung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu. In Anbetracht der intensiven Wohnnutzung im Quartier ließe sich damit unter Anwendung von § 6 Abs. 2 BauNVO wirksam die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhin-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

dern. Das würde eine positive Entwicklung des Quartieres sichern und einem sogenannten Trading-Down-Effekt vorbeugen.

Bauordnungsrecht:

Kfz-Stellplätze:

Nach Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003 ergibt sich für das Gesamtgebäude Erdinger Straße 29 folgender Stellplatzbedarf:

Bestand:

EG	4 Wohnungen x 1,50	6,00 StPl.
	Sportgaststätte 15 Billardtische x 1,4	21,00 StPl.
1. OG	10 Fremdenzimmer x 0,25	2,50 StPL.
	4 Fremdenzimmer x 0,75	3,00 StPl.
2. OG	6 Wohnungen x 1,00	6,00 StPl.
3. OG	7 Wohnungen x 1,00	7,00 StPl.
DG	4 Wohnungen x 1,50	6,00 StPl.
		=====
		51,50 StPl.

Planung:

EG	4 Wohnungen x 1,50	6,00 StPl.
	Sportgaststätte 5 Billardtische x 1,4	7,00 StPl.
	Wettbüro (81,70 m ² + 9,90 m ²) / 7,5 m ²	12,21 StPl.
	Lager 25,15 m ² / 100 m ²	0,25 StPl.
1. OG	10 Fremdenzimmer x 0,25	2,50 StPL.
	4 Fremdenzimmer x 0,75	3,00 StPl.
2. OG	6 Wohnungen x 1,00	6,00 StPl.
3. OG	7 Wohnungen x 1,00	7,00 StPl.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

DG	4 Wohnungen x 1,50	6,00 StPl.
		=====
		49,96 StPl.
Gerundet:		50,00 StPl.

Auf dem Grundstück werden wie bisher insgesamt 51 Stellplätze nachgewiesen. Weitere Stellplätze müssen nicht nachgewiesen werden.

Fahrradabstellplätze:

Gemäß Ziffer 7 der Fahrradabstellplatzsatzung vom 18.09.1995 ist für Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten 1 Abstellplatz / 20 m² Nettonutzfläche nachzuweisen. Damit ergibt sich keine Änderung gegenüber dem genehmigten (fiktiven) Bestand.

Immissionsschutz:

Für das Vorhaben wurde die schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 03.09.2020 vorgelegt, der das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, unter Auflagen zugestimmt hat.

Gegenüber dem Bestand reduzieren sich sowohl die Zahl der erforderlichen Stellplätze (von 51 auf 50) als auch die Betriebszeiten im Bereich der Nutzungsänderung. Das Wettbüro schließt täglich um 23.00 Uhr, während die Sportgaststätte bis 01.00 Uhr bzw. 03.00 Uhr geöffnet ist. Die Einschränkung der Betriebszeiten bringt eine Reduzierung der nächtlichen Lärm- und Lichtimmissionen mit sich.

Beschluss-Nr. 50/6a

Anwesend: 14 Für: 12 Gegen: 2 den Beschluss

Dem Bauantrag wird gemäß den Auflagen des Landratsamtes Freising, Immissionsschutzbehörde, zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

TOP 3 Bauantrag S-2020-62
Nutzungsänderung (Verkaufsfläche in Wettbüro) auf dem
Grundstück Kepserstraße 37, Flst. 2025/1 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche in ein Wettbüro mit 154 m² und einem Lager mit 127,87 m² sowie Errichtung eines weiteren Lagers mit 294,87 m² im rückwärtigen Gebäudebereich. In diesem Bereich war bisher keine Nutzung (Leerstand) vorgesehen.

In dem Wettbüro werden Sportwetten einschließlich Live-Wetten vermittelt. Das Wettbüro ist hierfür mit 4 Wandmonitoren für die Live-Übertragung von Sportereignissen einschließlich Anzeigen von Quoten für Live- und Ergebnissetten sowie Terminals für Online-Wetten, einer Servicetheke und 6 Tischen mit jeweiligen Sitzgelegenheiten ausgestattet. Es ist ausschließlich der Ausschank von Getränken vorgesehen. Speisen werden nicht angeboten.

Die dem Kundenverkehr mit Theke bzw. der Aufsicht dienende Grundfläche beträgt 98 m². Die übrigen Flächen bestehen aus einem Windfang mit 7,09 m², einem Abstellraum mit 12,72 m², einem Technikraum mit 12,32 m², einem Flur mit 12,29 m² und einer WC-Anlage mit 8,88 m².

Die Betriebszeiten sind täglich von 10.00 Uhr bis 23.00 Uhr. Während der Betriebszeiten sind zwei bis drei Mitarbeiter im Schichtdienst zur Aufsicht anwesend.

Die Lagerflächen sind zur Untervermietung vorgesehen. Mieter stehen derzeit noch nicht fest.

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet zwischen Kultur- und Kepserstraße“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i. d. F. von 1962 fest. In diesem sind nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1962 gehören

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

nach einschlägiger Rechtsprechung auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Das Wettbüro dient der kommerziellen Unterhaltung. Durch das Vorhandensein der Bildschirme und der Sitzgelegenheiten wird dem Kunden die Gelegenheit zum Verweilen geboten, um die Wettangebote bzw. -ergebnisse live mitverfolgen zu können. Das Wettbüro stellt sich demnach als Vergnügungsstätte dar.

Unterschieden werden muss dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass sie für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar sind und damit ein höheres Störungspotential aufweisen. Die Kerngebietstypik wird in der Regel aus der Größe der Vergnügungsstätte abgeleitet. Dabei hat sich ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche herausgebildet. Bei der Berechnung dieser Grundfläche sind Räume, die unmittelbar der Hauptnutzung bzw. dem Kundenbetrieb dienen, hinzuzurechnen. Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen bleiben außer Ansatz.

Entsprechend dieser Grundsätze weist das Wettbüro eine Hauptnutzfläche von 98,87 m² auf und ist danach als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen.

Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist das Wettbüro nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Auch die 2 Lagereinheiten sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Durch die Nutzungsänderungen erfolgen keine Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstückfläche. Durch das Vorhaben werden auch keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes tangiert.

Das Vorhaben ist demzufolge bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis:

Bestand:

Laden 10 Stpl.

Neu:

Wettbüro	1 Stpl./7,5 m ² Nettogrundrissfläche	154,17 m ² NGF	20,56 Stpl.
Lager	1 Stpl./100 m ² Nettogrundrissfläche	498,04 m ² NGF	<u>4,89 Stpl.</u>
			25,45 Stpl.

Es ergibt sich ein Mehrbedarf von 15 Stellplätzen.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 192 Stellplätze real vorhanden. Der bisherige Stellplatzbedarf aller Nutzungen betrug 138 Stellplätze. Mit dem Mehrbedarf von 15 Stellplätzen ergibt sich ein Stellplatzneubedarf von insgesamt 152 Stellplätzen. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Fahrradabstellplatznachweis:

Bestand:

Laden 8 API.

Neu:

Wettbüro	1 API./ 20m ² Nettonutzfläche	154,17 m ²	8 API.
Lager	1 API./ 3 Beschäftigte	3 Beschäftigte	<u>1 API.</u>
			9 API.

Es ergibt sich ein Mehrbedarf von einem Fahrradabstellplatz. Die Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss-Nr. 51/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Gebäude (neu)	83,04 m ²
Terrasse (neu)	34,11 m ²
Gebäude (Bestand)	146,32 m ²
Terrasse (Bestand)	<u>31,09 m²</u>
Summe	294,56 m ²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Nebengebäude	8,73 m ²
Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Wege >1,50 m Breite	<u>146,71 m²</u>
Summe	155,44 m ²

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,29
zzgl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,45

Geschossflächen nach § 20 BauNVO

Gebäude (neu)	
EG	83,04 m ²
DG	83,04 m ²
Summe	166,08 m ²

Gebäude (Bestand)

EG	146,32 m ²
DG	146,32 m ²
Summe	292,64 m ²

<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>	0,45
----------------------------------	------

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Ä1 „Eichenfeldsiedlung“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Art der Nutzung für Wohnen ist zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung, Dächer, Fassaden, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen durch Text und Planzeichen:

Wesentliche Festsetzungen sind:

- Grundflächenzahl nach § 19 (2,4) BauNVO max. 0,40, ausnahmsweise bis GRZ 0,50
- Bauraum für Hauptgebäude (Baugrenze, Baulinie)
- max. 2 Wohneinheiten (EFH, Zweifamilienhaus, Doppelhaus)
- Baukörpertiefe (quer zur Firstrichtung) max. 9 m
- Satteldach 45° bis 50°
- Dacheindeckung naturrote Ziegel
- Wandhöhe max. 3,90 m
- Kniestockhöhe max. 80 cm
- Zwerchgiebel bis zu einer Gesamtlänge von 2/5 der Fassadenlänge,
Dachform: Satteldach
- keine Dachflächenfenster zulässig, ausnahmsweise als Lichtband am First möglich
- nur hochformatige Fenster zulässig
- Die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen ist auf eine Breite von 2,50 m begrenzt

Das Vorhaben bedarf folgender Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

1. Überschreitung der straßenseitigen Baulinie durch das Vordach in einer Tiefe von 1,40 m und Breite von 1,50 m
2. Abweichende Gestaltung des Zwerchhauses (2-geschossiges Zwerchhaus mit Schleppdach statt eingeschossiges Zwerchhaus mit Satteldach)
3. Anordnung Dachliegefenster (2 Stück auf dem Ostdach, 1 Stück auf dem Westdach)
4. Ausführung von Fenstern (teils querformatig statt nur hochformatig)
5. Überschreitung der zulässigen Breite von Grundstückszufahrten (Breite 3,0 m statt max. zul. 2,50 m)

Die Abweichung und Befreiungen wurden vom Antragsteller beantragt und begründet.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (2,4) BauNVO von 0,40 fest. Sofern die Grundflächenzahl trotz flächensparender Stellplatz-/ Garagen-/ Zufahrtssituation nicht eingehalten werden kann, kann ausnahmsweise eine GRZ bis 0,50 zugelassen werden.

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Abweichung sind vorliegend gegeben. Die Grundflächenzahl von 0,45 bedingt sich insbesondere aus der konkreten Bestandsituation, mit einer überlangen Erschließung des Bestandsgebäudes Ahornweg 7 a. Die derzeit im Bestand sehr hohe Grundstücksversiegelung wird durch das Vorhaben deutlich reduziert.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 31

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

BauGB regelt somit die Voraussetzungen, unter denen von den grundsätzlich bindenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden kann.

Wesentliche Grundzüge des Bebauungsplanes sind der Erhalt der charakteristischen Eigenheiten der Siedlung, wie z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser, Baufluchten, Vorgartenzone, Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Durchgrünung.

Alle gegenständlichen Befreiungen entsprechen inhaltlich und in Bezug auf den Umfang den bisher im Umgriff des Bebauungsplanes erteilen Befreiungen. Die Abweichungen hinsichtlich des Vordaches, der Dachliegefenster, der Fensterformate und der Breite der Grundstückszufahrt sind als geringfügig zu betrachten. Die geplante Ausführung des Zwerchhauses (2-geschossig mit Schleppdach) ist städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Ausbildung eines stehenden Zwerchhauses statt eines Zwerchgiebels ermöglicht die Nutzung des Dachgeschosses nach heutigen Ansprüchen an Wohnraum und Wohnkomfort. Das Zwerchhaus situiert sich gartenseitig und hält die festgesetzte Breitenbeschränkung von 2/5 der Fassadenlänge ein. Die mit den Festsetzungen beabsichtigte Maßstäblichkeit bleibt gewahrt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange entstehen nicht.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 2 Stellplätzen aus.

Eigenständiges Wohngebäude als Doppelhaushälfte (1 WE) 2 Stellplätze

Die Stellplätze werden hintereinanderliegend an der nördlichen Grundstücksgrenze erbracht. Für die geplante Anordnung der Stellplätze als sog. „gefangene“ Stellplätze wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 47 BayBO beantragt. Die Abweichung wird zugelassen, da der gefangene Stellplatz und der davorliegende Stellplatz denselben Eigentümern gehören und die Stellplätze nur einer Wohneinheit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

mit festem Benutzerkreis dienen. Bedingt durch die Bestandsituation ist eine alternative Ausführung nicht oder nur bedingt möglich. Die Anordnung im Vorgarten ist u.a. bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Für den Nachweis der für den Altbestand notwendigen Stellplätze, die sich an der Südgrenze ebenso hintereinander situieren, wurde bereits eine Abweichung zugelassen (Baugenehmigung vom 03.12.1993).

Fahrradabstellplatznachweis

Notwendige Fahrradabstellplätze sind nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising nicht zu erbringen.

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Das Vorhaben bedarf Abweichungen von Art. 6 BayBO für die Abstandflächen nach Norden, die durch die Nichtanwendbarkeit des 16-m-Privilegs auf dem Nachbargrundstück liegen (0,5 H wird eingehalten), und die bereichsweise Überdeckung zwischen Bestand und Neubau.

Die konkreten Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 BayBO werden zugelassen. Die Abweichungen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung unter der Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 BayBO, vereinbar. Der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts ist ausreichend berücksichtigt. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind aufgrund der konkret vorhandenen und geplanten Fenster nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da alle erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten werden.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben dem Vorhaben zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Beschluss-Nr. 52/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Ä1 „Eichenfeldsiedlung“ hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,45 statt 0,40 wird zugelassen.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Ä1 „Eichenfeldsiedlung“ für

- die Überschreitung der straßenseitigen Baulinie durch das Vordach in einer Tiefe von 1,40 m und Breite von 1,50 m,
- die abweichende Gestaltung des Zwerchhauses (2-geschossig mit Schleppdach statt eingeschossig mit Satteldach),
- die Anordnung von Dachliegefenstern (2 Stück auf dem Ostdach, 1 Stück auf dem Westdach),
- die Ausführung der Fenster (teils querformatig statt nur hochformatig) und
- die Überschreitung der zulässigen Breite von Grundstückszufahrten (Breite 3,0 m statt max. zul. 2,50 m)

werden erteilt.

TOP 5 Vorbescheidsantrag V-2020-173
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück
Zollinger Straße 6, Flst. 81/2 Gemarkung Tüntenhausen
Anwesend: 14

Für das o. g. Bauvorhaben wurde bei der Stadt Freising ein Vorbescheidsantrag eingereicht. Konkrete Fragen, über die im Vorbescheidsverfahren entschieden werden soll, wurden nicht gestellt. Zu prüfen ist somit die allgemeine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Die Planung sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 10 m x 10 m nördlich des Gebäudes Zollinger Straße 6 in Freising auf dem Grundstück 81/2 Gemarkung Tüntenhausen vor. Weitere Angaben zum geplanten Gebäude werden nicht gemacht.

Straßenrecht:

Wegen der Nähe des Bauvorhabens zur B 301 wurde das Staatliche Bauamt Freising, Bereich Straßenbau, und das stadtinterne Amt für Tiefbauplanung am Verfahren beteiligt.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Projekt des Bedarfsplanes für die Bundesfernstraße „Nordostumfahrung Freising“ im Zuge der B 301. Die Nordostumfahrung Freising wurde mit Beschluss vom 02.04.2014 durch die Regierung von Oberbayern planfestgestellt.

Die Bundesstraße B 301 befindet sich momentan in Baulast der Bundesrepublik Deutschland.

Im Zuge der Baumaßnahme Nordostumfahrung Freising wird mit Verkehrsfreigabe die B 301 ab der Landshuter Straße bis zum Nordanschluss in Erlau zur Kreisstraße abgestuft. Zukünftiger Baulastträger ist im „Erschließungsbereich“ die Stadt Freising und auf „Freier Strecke“ der Landkreis Freising.

Das Bauvorhaben ist somit derzeit als Bauvorhaben an einer Bundesstraße nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beurteilen:

Das Bauvorhaben unterliegt den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG. Danach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20,00 m – gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 301 – grundsätzlich nicht errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegebenen Bauflucht ist eine Ausnahme vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 FStrG im vorliegenden Fall vertretbar. Das Staatliche Bauamt, Abteilung Straßenbau, hat deshalb sein Einvernehmen für die Reduzierung der Anbauverbotszone auf ca. 17 m erteilt.

Zukünftig wäre das Bauvorhaben als Bauvorhaben an einer Kreisstraße zu beurteilen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Bei Kreisstraßen dürfen nach Art. 23 Abs. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung von 15 m jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Dieser Abstand wird von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten.

Seitens des Straßenrechts bestehen somit keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Naturschutzrecht:

Im Verfahren wurde das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Die Stellungnahme steht noch aus.

Bauplanungsrecht:

Der Flächennutzungsplan weist das Vorhabensgrundstück als gemischte Baufläche in einem Dorfgebiet (MD) aus.

Grundsätzlich nimmt auch die Bebauung östlich der Zollinger Straße am Bebauungszusammenhang Tüntenhausen teil. Somit ist zu prüfen, ob auch die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstückes Flst. 81/2 Gemarkung Tüntenhausen noch zu diesem Bebauungszusammenhang gehört. Aufgrund welcher bauplanungsrechtlichen Grundlage das Gebäude Zollinger Straße 6 genehmigt wurde, lässt sich aus den vorhandenen Unterlagen nicht mehr feststellen.

Die Abgrenzung eines Bebauungszusammenhanges zum Außenbereich richtet sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit der letzten Bebauung.

Im Einzelfall kann die Abgrenzung eines Bebauungszusammenhanges zum Außenbereich aber auch durch Geländeeinschnitte, Gewässer, Straßen o.ä. erfolgen, wenn dafür besondere topografische oder geographische Umstände vorliegen, so dass eine unbebaute Fläche noch am Eindruck eines Bebauungszusammenhanges teilnimmt. Solche Umstände sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen, vielmehr ist eine solche topografische Zäsur bereits zwischen dem Gebäude Zollinger Straße 6 und dem gerade in Bau befindlichen Gebäude südlich davon zu erkennen. Somit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

ließe sich durchaus begründen, dass sich bereits das bestehende Gebäude Zollinger Straße 6 im Außenbereich befindet.

Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bestandsgebäudes nimmt die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstückes Flst. 81/2 Gemarkung Tüntenhausen nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Die Fläche muss dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden. Das geplante Einfamilienhaus soll somit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden.

Das beantragte Einfamilienhaus ist nicht privilegiert, da es keinem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dient. Es ist somit als „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Danach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn dadurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Durch das geplante Gebäude werden jedoch mehrfach öffentliche Belange beeinträchtigt, wie sie in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgezählt sind.

Das Vorhaben beeinträchtigt als dem Außenbereich wesensfremde nicht privilegierte Wohnnutzung die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Vorhaben mit anderer als land- und forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung sind im Regelfall unzulässig. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben mehr oder weniger auffällig in Erscheinung tritt. Vielmehr ist zu prüfen, ob die natürliche Eigenschaft der Landschaft nicht schon weitgehend durch andere Nutzungen verdrängt ist. Dies ist hier nicht der Fall. Die zu bebauende Fläche gehört zwar zu dem Grundstück Zollinger Straße 6, vermittelt allerdings nicht den Eindruck einer intensiv gepflegten Kulturlandschaft oder eines Gartengrundstückes.

Weiterhin lässt die Zulassung des Vorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7). Auch die Ausuferung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die eine städtebaulich unerwünschte Zersiedelung einleiten kann, ist als solche zu sehen. Diese ist zu befürchten, da eine Genehmigung des Vorhabens einen Bezugsfall für weitere Bauwünsche darstellen würde. Eine Ablehnung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

entsprechender Anträge würde sich nur schwer begründen lassen (vgl. hierzu auch: VG München, Urteil vom 20.05.2014 - M 1 K 13.3837 und VG München, Urteil vom 13.05.2011 M 1 K 10.3480). Eine weitere, ungeordnete bauliche Entwicklung nach Norden könnte deshalb kaum mehr verhindert werden. Selbst, wenn weitere Bauwünsche ein gewisses Ordnungssystem einhalten würden ist von einer unerwünschten Splittersiedlung auszugehen. Entscheidend ist, dass mit der beabsichtigten Bebauung ein Ansatz für eine Siedlung geschaffen würde, für deren Entstehung keine sinnvollen, städtebaulichen Grundsätze entsprechende Ordnungsgesichtspunkte maßgebend sind.

Das Bauvorhaben ist somit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Beschluss-Nr. 53/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 81/2 Gemarkung Tüntenhausen wird bauplanungsrechtlich wie folgt beurteilt:

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

TOP 6 Vorbescheidsantrag V-2020-141
Neubau eines Verbund Zustellstützpunktes auf dem Grundstück
Clemensänger-Ring, Flst. 2479 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Für den Neubau eines DHL Verbund Zustellstützpunktes auf dem Grundstück Flst. 2479 Gemarkung Freising wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Mit dem Antrag soll vorab die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Planung:

Geplant ist die Errichtung einer Logistikhalle mit Büro- und Sozialräumen, eine Carportanlage für 20 Streetscooter, 22 Stellplätze für PKW, 17 Stellplätze für Sprinter, 16 Abstellplätze für Trikes und Fahrradabstellplätze.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Die Logistikhalle weist eine Abmessung von 72,70 m auf 17,20 m und eine Höhe von 5,75 m (vorderer Gebäudeabschnitt, Länge von 45,11 m) und von 7,75 m (rückwärtiger Gebäudeabschnitt, Länge 27,58 m) auf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,7.

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 71 „Clemensänger I“ 2. Änderung, Zone 3.

Art der baulichen Nutzung:

Der Zustellstützpunkt dient der kommunalen Nahversorgung mit Postdienstleistungen. An dem Stützpunkt werden angelieferte Brief- und Paketsendungen sortiert, kommissioniert und ausgeliefert. Die Anlieferung der Sendungen erfolgt mittels LKW, die Zustellung dann mittels Fahrräder, Streetscooter und Transporter.

Betriebszeiten

werktags: von 6.10 Uhr bis 17.20 Uhr

Sonn- und Feiertag: von 8.00 Uhr bis 8.10 Uhr

(bei diesem 10min-Fenster handelt es sich um nur eine Entsorgungsfahrt, bei der am Vortag noch bereitgestellte oder zurückgekommene Postsendungen abgeholt werden)

Das Gebiet wurde als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

Für den Bereich des Vorhabens (Zone 3 des Bebauungsplans) sind Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von max. 70 dB(A)/qm am Tag, 60 dB(A)/qm in der Nacht zulässig. Nach dem vorgelegten Schall-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

schutzgutachten und der Beurteilung des Landratsamtes Freising, Immissionsschutzbehörde werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen unter Festsetzung von Auflagen erfüllt.

Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan staffelt das Gewerbegebiet in verschiedene Höhenentwicklungen. Für die Randzone des Gewerbegebietes ist eine Gebäudehöhe von 8 m im weiteren Verlauf von 12 m und von 16 m festgesetzt. Das Vorhaben hält mit seiner Höhe von 5,75 m und 7,75 m die Festsetzung ein.

Die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,7 wird eingehalten.

Überbaubare Grundstückfläche:

Die überbaubare Grundstückfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze wird im Norden auf einer Länge von 26,00 m sowie 6,00 m in jeweils einer Tiefe von 1,50 m und im Südwesten auf einer Länge von 6,50 m in einer Tiefe von 1,50 m durch Verkehrsflächen überschritten. Diese ragen in die festgesetzte private bzw. privat zu begrünende Freifläche hinein. Gleicher Sachverhalt gilt für die 12 Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich. Diese überschreiten in einer Tiefe von 2,50 m die Baugrenze und ragen auch hier in die privat zu begrünende Freifläche hinein. In diesem Bereich werden die Stellplätze allerdings nicht befestigt.

Eine Befreiung für diese Abweichungen zum Bebauungsplan wurde nicht beantragt. Die erforderliche Befreiung kann jedoch in Aussicht gestellt werden. Die Überschreitungen stellen sich als geringfügig dar. Auch wird durch das Vorhaben die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die Logistikhalle überschreitet die maximal zulässige Länge bei offener Bauweise von 50,00 m um 22,70 m. Die Gebäudeabmessung ergibt sich aus dem erforderlichen Bedarf an Lagerfläche. Für diese Abweichung wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt.

In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit ähnlicher Bauweise, für die ebenfalls bereits Abweichungen von weit mehr als 50,00 m Gebäudelänge zugelassen wurden.

Die Befreiung kann erteilt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Des Weiteren wird eine Befreiung für einen zu pflanzenden Baum auf der öffentlichen Verkehrsfläche beantragt. Im Bebauungsplan sind im Bereich des Baugrundstücks 4 Bäume im Parkstreifen der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Baum kann aufgrund der geplanten Ein- und Ausfahrt nicht an der festgesetzten Stelle gepflanzt werden. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit besteht durch den schräg zulaufenden Grundstückszuschnitt nicht, da sonst andere Vorschriften nicht eingehalten werden können. Zudem wäre ein gefahrloses Ein- und Ausfahren nicht möglich (Sichtdreieck). Der Vorschlag wäre, den Baum an einer anderen Stelle zu platzieren. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich keine planerische Zielsetzung in Bezug auf die Anordnung der Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die beantragte Abweichung kann zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese städtebaulich vertretbar ist.

Beschluss-Nr. 54/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Das Vorhaben ist nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, insbesondere seiner Höhe und der Grundflächenzahl bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 Ä 2 „Clemens-
änger I“ wird hinsichtlich

- der Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50,00 m auf 72,70 m
- dem Nichtherstellen des in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten zu pflanzenden Baumes

erteilt.

Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im Norden auf einer Länge von 26,00 m und 6,00 m und im Südwesten auf einer Länge von 6,50 m jeweils in einer Tiefe von 1,50 m durch Verkehrsflächen und dem dadurch bedingten Überbau der privaten bzw. privat zu begrünenden Freifläche sowie die Überschreitung der Baugrenze im Osten durch 12 Stellplätze in einer Tiefe von 2,50 m wird in Aussicht gestellt.

**TOP 7 LEADER: Mobilitätskonzept für die Isarregion und das Ampertal
(MIA) – Umsetzungsbegleitung**
- Beschluss
Anwesend: 14

Durch den Zuzug in den Wachstumsregionen Freising und Erding und bisweilen eher schlechten ausgebauten ÖPNV in den ländlicheren Gebieten, fehlt es in einigen Teilen der Region an Alternativen zum eigenen Pkw. Lärm- und Staubbelastung sowie Flächenversiegelung durch den Ausbau neuer Straßen sind die folgen. Die 17 Gemeinden der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) „Kulturraum Ampertal“ und der LEADER-Aktionsgruppe „Mittlere Isarregion“ haben sich zusammengeschlossen, um gemeinsam einen Weg zu finden, nachhaltige Verkehrslösungen interkommunal anzugehen.

Im Rahmen dieser Kooperation wurden eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der Schlothauer und Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, dem Lehrstuhl für Siedlungsstruktur und Verkehrsplanung der TU München sowie der Green City Experience GmbH, beauftragt, ein Mobilitätskonzept für die gesamte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Region zu erarbeiten. Über die Laufzeit von insgesamt 2,5 Jahren (2017 – 2020) wurden Akteurs- und Expertenbefragungen sowie Zukunftsworkshops mit den Beteiligten durchgeführt, wobei ein besonderer Fokus auf alternative Mobilitätsformen gelegt werden sollte. Projektträger war hierfür der Landkreis Freising. Von dem Projektvolumen von 219.965,63 € wurden 110.902,50 € gefördert.

Der Endbericht des MIA-Planer-Teams, das „MIA-Mobilitätskonzept für die Isarregion und das Ampertal“ wurde den Gemeinde vorgestellt und übergeben und ist als Anlage angehängt. Im Ausschuss wird Herr Elias Pajares, Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Professur für Siedlungsstruktur und Verkehrsplan der TU München und einer der Autoren des Konzepts, den Endbericht kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen. Weitere Informationen finden sich auf der Homepage der Isarregion: <http://isarregion/eu/mia/>

Die offizielle Abschlussveranstaltung und Präsentation des MIA-Konzepts für die Öffentlichkeit im April musste aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden und findet nun am 12. Oktober um 17:00 Uhr im Landratsamt Freising statt.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden die räumlichen Strukturen (z.B. Arbeitsplatzentwicklung, Pendlerverflechtungen, Erreichbarkeiten) und unterschiedliche Verkehrsmittel analysiert sowie anhand einer Expertenbefragung evaluiert. Daraus wurde eine Vision 2040 für die Region erstellt und ein Maßnahmenkatalog entwickelt. Ein Maßnahmenblatt gliedert sich dabei in den Maßnahmenbereich, die Maßnahme und das zugehörige Projekt, zum Beispiel:

Maßnahmenbereich: Effektiver und nutzerfreundlicher Öffentlicher Verkehr (ÖV)
Maßnahme: Einführung und Ausbau von Buslinien über Aufgabenträgergrenzen hinweg

Projekt: Landkreis Freising, Allershausen: Ausbau der Tangentiale Freising – Allershausen - Petershausen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Momentan gibt es für die Umsetzung dieser überörtlichen Mobilitätsprojekte keine direkte Zuständigkeit. Um die einzelnen Kommunen zu koordinieren, schlägt das Konzept vor einen „Kümmerer“ zu etablieren, der oder die die Projekte aus dem Konzept umsetzt und neue Ideen entwickelt.

Die Stadtverwaltung spricht sich dabei für die Beauftragung eines Büros zur Umsetzung der Maßnahmen aus. Eine zusätzliche befristete Personalstelle, die eingearbeitet werden müsste und räumliche Ressourcen an einer Verwaltung bindet, scheint nicht geeignet für die Umsetzung dieses Konzept. Mit der Stadt Freising, der Gemeinde Neufahrn und dem Landkreis Freising verfügen zudem bereits drei Partner über ein eigenes Mobilitätsmanagement.

Mit einem erfahrenen Planungsbüro kann ein Partner gewonnen werden, der nicht direkt in Verwaltungsabläufe involviert ist und als „Außenstehender“ die einzelnen Ämter und Verbände koordinieren kann. Zudem kann der Blick von außen auf die Region und die andere Perspektive zu neuen, innovativen Lösungsansätzen beitragen. Aufgaben des Planungsbüros umfassen dabei insbesondere das Einberufen, Vor- und Nachbereitung von Meetings der einzelnen Beteiligten, Vorantreiben der spezifischen Maßnahmen, Kooperation mit dem Mobilitätsmanagement der Kommunen und das Miteinbeziehen relevanter Organisationen, Verbände und Partner (MVV, Stadtwerke, ADFC, VCD, ...).

Bei Teilnahme aller Gemeinden lägen die Kosten bei ca. 0,50 € pro Einwohner für eine „Kümmererstelle“ mit 2,5 Jahren Laufzeit (siehe Tabelle unten). Dieselben Ansätze werden für die Beauftragung eines Büros angenommen. Eine Förderung durch LEADER ist möglich. Ein Projektträger steht noch nicht fest.

Der nächste Schritt ist zunächst der Grundsatzbeschluss der Kommunen zu diesem angedachten Mobilitätsmanagement.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Abschlag 0,55€/Einwohner (ohne Beteiligung LKs)	Abschlag 0,44€/Einwohner (mit Beteiligung LKs)
Allershausen	5.470	3.026,58 €	2.421,27 €
Attenkirchen	2.563	1.418,12 €	1.134,50 €
Berglern	2.672	1.478,43 €	1.182,75 €
Fahrenzhausen	4.722	2.612,71 €	2.090,17 €
Freising	45.806	25.344,74 €	20.275,79 €
Haag/Amper	2.811	1.555,34 €	1.244,27 €
Hohenkammer	2.375	1.314,10 €	1.051,28 €
Kirchdorf	2.903	1.606,25 €	1.285,00 €
Kranzberg	4.131	2.285,71 €	1.828,57 €
Langenbach	3.891	2.152,91 €	1.722,33 €
Langenpreising	2.641	1.461,28 €	1.169,03 €
Marzling	3.094	1.711,93 €	1.369,54 €
Neufahrn	19.040	10.534,95 €	8.427,96 €
Oberding	5.838	3.230,20 €	2.584,16 €
Paunzhausen	1.546	855,41 €	684,33 €
Wolfersdorf	2.518	1.393,22 €	1.114,58 €
Zolling	4.551	2.518,10 €	2.014,48 €
Summe	116.572	64.500,00 €	51.600,00 €

Beschluss-Nr. 55/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising unterstützt das Mobilitätskonzept MIA. Sie strebt eine Umsetzung der Maßnahmen und Projekte des Konzepts an und will so den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Kooperation mit den anderen Gemeinden in der Isarregion und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

dem Ampertal interkommunal beschreiten. Dazu soll ein Planungsbüro für die Umsetzung beauftragt werden mit dem Ziel, zeitnah Schlüsselprojekte im gesamten Gebiet zu realisieren, um so die Region gemeinsam zukunftsfähig zu gestalten. Eine LEADER-Förderung wird angestrebt.

TOP 8 Geh- und Radweg Freising – Giggenhausen / Sünzhausen
- Überprüfungsaufträge aus der Sitzung vom 30.10.2019
- Beschluss
Anwesend:14

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 30.10.2019 wurde die vorgestellte Entwurfsplanung für den Geh- und Radweg Freising – Giggenhausen / Sünzhausen beschlossen (Beschl. Nr. 984/68a, a)).

Zusätzlich wurde die Verwaltung mit der Bearbeitung von zwei Überprüfungsaufträgen beauftragt.

1. Beschluss-Nr. 984/68a d): „Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge des Gewässerentwicklungskonzepts im Bereich der FS 34 die Möglichkeit des Erhalts der Baumreihe und somit die Verlegung des Geh- und Radwegs in Richtung Westen zu überprüfen. Alternativ soll eine Neupflanzung der Baumreihe überprüft werden.“
2. Beschluss-Nr. 984/68a e): „Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anbindung der GV-Straße nach Kleinbachern mit einer Querungshilfe auf der St 2339 auf den geplanten Geh- und Radweg zu überprüfen.“

Zu 1.

Die in der Entwurfsplanung berücksichtigte Trassenführung entsprach der beschlussmäßig bereits behandelten „Feinuntersuchung“.

Die Baulast für den Geh- und Radweg an der Kreisstraße liegt ab Lph. 5 HOAI gem. der bereits vorliegenden Vereinbarung zwischen Stadt Freising und Landkreis Freising beim Landkreis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Das heißt, der Zuwendungsantrag, die Ausführungsplanung, Ausschreibung und bauliche Durchführung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Im Zuge von Gestaltungsmaßnahmen sind in der Entwurfsplanung im Böschungsbereich zwischen Geh- und Radweg und dem Grabenverlauf 18 Baumpflanzungen vorgesehen. Zu fällen sind nach der vorliegenden Entwurfsplanung 21 Bäume. Es handelt sich dabei überwiegend um Bergahorn und einige Spitzahorn mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 und 40 cm. Die Entwurfsplanung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen, der Fällung der Bäume wurde zugestimmt (siehe Anlagen 1 und 2).

Bei Erhalt der vorhandenen Baumallee wird ein Verlegen des Geh- und Radwegs in Richtung Graben und somit auch eine Verlegung des Grabenverlaufs (Gewässer 3. Ordnung) selbst erforderlich, was einen genehmigungspflichtigen Gewässerausbau nach Wasserrecht darstellt (siehe Anlage 3).

Ferner wird der Flächenverbrauch (zusätzlicher Bedarf ca. 1.200 m²) und somit der erforderliche Grunderwerb höher. Für notwendige Wurzelschutzanlagen an den Bestandsbäumen sind zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 60 €/lfm erforderlich.

Die damit verbundene Vergrößerung der Fläche zwischen Radweg und Straße ist naturschutzfachlich weniger wertvoll anzusehen, da eine „Störung“ von beiden Seiten erfolgt.

Die Größe der versiegelten Fläche ist bei beiden Varianten nahezu identisch.

Durch einen externen Sicherheitsaudit wurde die vorliegende Entwurfsplanung bereits hinsichtlich der Verkehrssicherheit überprüft und positiv bewertet. Bei einer Umplanung wäre ein neuerlicher Audit mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand notwendig.

Insbesondere das zusätzlich erforderliche Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Verlegung des Grabenverlaufs (mit zusätzlich erforderlichem Grunderwerb) würde erhebliche zeitliche Verzögerungen verursachen. Im Haushalt 2020 sind für

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

die Beauftragung einer entsprechenden Detailplanung und faunistischen Untersuchungen keine Mittel vorgesehen.

Zudem sind die Zuständigkeiten Stadt (Gewässer III. Ordnung) und Landkreis (Geh- und Radweg), sowie die Genehmigungsverfahren und unterschiedliche Förderstellen und Förderprogramme (RZStra/RZWas) dann bei unterschiedlichen Vorhabenträgern angesiedelt, was eine koordinierte Umsetzung erschwert.

Eine tabellarische Gegenüberstellung der Entwurfsplanung und der Variante mit Erhalt der Baumallee ist als Anlage 4 beigelegt.

Zusammenfassend wird seitens der Verwaltung daher vorgeschlagen, an der ursprünglichen Planung festzuhalten, auch um dem Wunsch der Bevölkerung nach einer möglichst raschen Realisierung des Geh- und Radwegs nachzukommen.

Eine spätere Planung und Umsetzung von Rückhaltemaßnahmen aus dem Integralen Hochwasserschutzkonzept einschl. einer Verbesserung der Gewässerstruktur im betreffenden Abschnitt wird durch die Herstellung des Geh- und Radwegs nicht behindert.

Zu 2.

Vorab sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass die Stadt Freising die Planung, den Grunderwerb und die Herstellung des Geh-/ und Radwegs entlang der Staatsstraße St 2339 in „Sonderbaulast“ durchführt, wobei eine Förderung nach BayFAG in Aussicht gestellt wurde.

Die Zuständigkeit und Kostentragung würde grundsätzlich beim Freistaat Bayern liegen, der jedoch keinen dringenden Handlungsbedarf sieht, zumal das Projekt auch nicht im Radwegebauprogramm des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vorgesehen ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Auf die Anfrage vom 16.12.2019 an das Staatliche Bauamt Freising, als zuständigem Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2339 ist mit Schreiben vom 21.07.2020 eine Antwort eingegangen.

Die Verwaltung hatte zur Querungssituation insgesamt 3 Vorschläge als planerische Konzepte erarbeitet und dem Staatlichen Bauamt mit der Bitte um Prüfung und Bewertung übermittelt.

Konzept Vorschlag 1: Querung „Minimallösung“ (siehe Anlage 5)

Konzept Vorschlag 2: Querung mit Gehweg auf der Nordseite (siehe Anlage 6)

Konzept Vorschlag 3: Querung mit Mittelinsel und Gehweg auf der Nordseite (siehe Anlage 7)

Der Einmündungsbereich der GV Straße Kleinbachern befindet sich auf freier Strecke.

Die Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße St 2339 im entsprechenden Abschnitt beträgt laut BAYGIS (Zählung 2015): DTV: 3.188, SV: 79. Zur GV Straße Kleinbachern liegen keine Zahlen vor. Ebenso liegen keine Zahlen für den zukünftigen Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich der Querungsstellen vor. Eine Zunahme des Radverkehrs nach Realisierung des geplanten Geh- und Radwegs ist zu erwarten.

Laut statistischem Informationsdienst hat Kleinbachern 77 Einwohner, Hohenbachern 580 Einwohner (Stand 01.0.2019). Die Einwohner von Hohenbachern erreichen die Stadt Freising über die Moosgasse auf deutlich kürzerem Weg. Querungsbedarf besteht deshalb für Fußgänger und Radfahrer aus Hohenbachern nur nach Westen Richtung Pellhausen und Sünzhausen.

Bei der „Minimallösung“ können Fußgänger und Radfahrer jeweils westlich von Gartelshausen, östlich von Kleinbachern/Hohenbachern kommend die Staatsstraße auf kurzem Weg senkrecht queren und geregelt auf den Geh- und Radweg gelangen.

Die Nutzung der Feldzufahrten in die Flurstücke 1479,1484 und 1485, Gemarkung Hohenbachern, ist ungehindert möglich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Als Ergebnis der Überprüfung stellt das Staatliche Bauamt Freising fest:

„Der Konzeptvorschlag Variante 1 stellt für die geringen Querungszahlen eine angemessenen verkehrssichere Querungsmöglichkeit der Staatsstraße und eine gute Verbindung zur südseitigen Bushaltestelle Kleinbachern dar.

Aufgrund von sehr geringen Querungszahlen in diesem Bereich und einer ausreichenden Verkehrssicherheit bei Konzeptvorschlag Variante 1, und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ist die günstigere Variante zu wählen.

Falls die Stadt Freising die teurere Variante wählen würde, ist dies stichhaltig zu begründen...“

Auch seitens des im Zuge der Entwurfsplanung durchgeführten Sicherheitsaudits durch einen externen Auditor wurde hier keine Erfordernis für eine Querungshilfe in der Staatsstraße gesehen.

Bei der Entscheidung der Stadt Freising für eine der beiden anderen Varianten muss zudem davon ausgegangen werden, dass die Kosten der Maßnahme allein durch die Stadt Freising zu tragen sind. Eine Kostenbeteiligung des Freistaats, bzw. eine Förderung der Maßnahme werden durch das vorgenannte Fazit des Staatlichen Bauamts Freising praktisch ausgeschlossen.

Unter Abwägung der vorliegenden Aspekte wird seitens der Verwaltung daher vorgeschlagen, sich der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising anzuschließen und die „Variante 1“ als Tektur in die Planung aufzunehmen.

Beschluss-Nr. 56/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

a) Im Bereich der Kreisstraße FS 34 wird an der bisherigen Trassenführung der Entwurfsplanung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

- b) Im Bereich der Einmündung der GV – Straße Kleinbachern in die Staatsstraße St 2339 wird zur Verbesserung der Querungssituation die „Variante 1“ als Tektur in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung aufgenommen.

TOP 9 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Pellhausen“
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Anwesend: 14

In der Sitzung vom 31.07.2019 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Pellhausen beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurnummern, Gemarkung Hohenbachern ganz oder teilweise:

1692, 1693, 1693/1, 1694, 1694/1, 1695, 1695/1, 1696, 1696/1, 1697, 1702, 1702/1, 1702/2, 1704/2, 1704/3, 1705, 1707, 1708, 1712, 1713, 1713/1, 1717, 1717/1, 1717/2, 1743/2, 1833, 1860, 1863, 1863/1, 1864, 1864/2

Bei der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Durch die Satzung wird definiert, dass der Siedlungsbereich im Geltungsbereich zukünftig nach § 34 BauGB als Innenbereich, in diesem Fall als Dorfgebiet bewertet wird. Sie stellt die tatsächlichen Grenzen des Innenbereichs dar und soll so Klarheit über die behördeninterne Beurteilung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich schaffen.

Zusätzlich sollen durch die Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Eine Einbeziehungssatzung ermöglicht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Flächen, die dieser Eigenart entsprechen, können dem beiliegenden Entwurfsplan entnommen werden. Um Klarheit über die baurechtliche Einordnung der bebauten Flächen in Innenbereich und Außenbereich zu schaffen, kann die Einbeziehungssatzung mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 kombiniert werden. Diese legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest und hat nur deklaratorische Wirkung.

Zusätzlich werden zum Erhalt des wertvollen Landschafts- und Ortsbildes einzelne Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Beschluss-Nr. 57/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem vorgestellten Planentwurf vom 07.10.2020 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**TOP 10 Kooperatives Förderprojekt interaktiver Energie- und
Klimalehrpfad
- Beschluss
Anwesend: 14**

Unter dem Namen „Freisinger Klimaforum“ haben sich die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT), die Domberg-Akademie (ehemals „Stiftung Bildungszentrum der Erzdiözese“) und das Klimaschutzmanagement der Stadt Freising lose zusammengeschlossen, um durch unterschiedliche Veranstaltungen und Aktionen für die Themen Klimawandel und Nachhaltigkeit zu sensibilisieren. Diese sollen in den un-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

terschiedlichsten Formaten stattfinden, um die Themen einer möglichst breiten Zielgruppe zugänglich zu machen. Erste gemeinsame Aktion des „Klimaforums“ war das sog. „Globo-Dinner“, das im letzten Jahr auf dem Domberg stattgefunden hat.

Eine weitere Idee, die seitens der HSWT in die Runde getragen wurde, ist die Entwicklung eines digitalen Lehr- und Erlebnispfads zum Thema Energiegewinnung und Klimawandel.

Ziel ist es, die Lehrpfadteilnehmer*innen für den verantwortungsvollen Umgang mit Energie und der entsprechenden Auswirkung auf den Klimawandel zu sensibilisieren. Es sollen Wissens- und Handlungskompetenzen geschaffen werden, die einen kritischen Blick auf den eigenen Energieverbrauch ermöglichen. Ziel ist es zudem, mit einem niedrigschwelligen und eventorientierten Angebot Zielgruppen zu erreichen, die nicht zu klassischen Bildungsveranstaltungen im Bereich Bildung für nachhaltige Entwicklung kommen. Grundsätzlich soll sich das Angebot an Schüler*innen ab der 9. Klasse, junge Erwachsene, Studierende, junge Familien richten. Konkret wird die Zielgruppe erst bei der detaillierteren Ausarbeitung festgelegt. Grundlage des digitalen Lehr- und Erlebnispfads ist eine App. Unterstützt durch diese wird an verschiedenen Stationen eine fortlaufende, audiovisuelle Geschichte erzählt, durch die der Lehrpfad die inhaltliche Wissensvermittlung mit einer spielerischen Komponente verknüpft. Interaktive Elemente sowie Quizaufgaben werden in die App integriert (z.B. die Umwandlung von kinetischer in Wärme-Energie durch körperliche Bewegung visualisiert mit dem Smartphone).

Bauliche Maßnahmen (Schilder etc.) sind für den Pfad nur in begrenztem Umfang vorgesehen. Abgesehen vom Startpunkt, an dem der Download der Inhalte erfolgt und es ein Intro zur Geschichte geben wird, das zum Weitergehen, Weiterdenken und Weiterspielen einlädt, sollen keine Tafeln oder sonstige Materialien an den Stationen installiert werden. Der Vorteil ist, dass der Startpunkt (voraussichtlich) variabel gestaltbar sein wird und die Teilnehmer*innen an verschiedenen Orten oder zu bestimmten Events wie Messen oder Festivals (wie z.B. dem Uferlos Festival) auf die Geschichte und damit den Lehrpfad aufmerksam gemacht werden können. Durch die Verwendung der GPS-Funktion auf dem Smartphone werden die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Teilnehmer*innen von Station zu Station geführt. Die Pflege und Nachsorge von Stationsmaterialien ist daher nicht notwendig. Da der Lehrpfad inhaltlich eng mit dem Thema „Energie“ verknüpft sein soll, wurden die Freisinger Stadtwerke ebenfalls als Kooperationspartner für das Projekt angefragt.

Im Rahmen eines Pilotprojekts der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf haben Studierende bereits drei Stationen auf dem Gelände der Hochschule als Lernpfadstationen aufbereitet und einen Audioguide entwickelt (Themen: Hackschnitzelheizung, Fernwärmeleitung, E-Tankstelle). Diese Stationen könnten als Grundlage für den geplanten Lehrpfad dienen. Da die Stationen in angenehmer fußläufiger Entfernung liegen sollten, wird der Großteil der Stationen im Bereich Weihenstephan liegen. Die genauen Inhalte der Stationen müssen im weiteren Verlauf gemeinsam mit dem zu beauftragenden App-Entwickler definiert werden. Bezüge der Stadt Freising sind an den Stationen vorgesehen.

Bei Beteiligung der Stadt sollte Wert daraufgelegt werden, dass zumindest der Startpunkt zentral bzw. in Innenstadtnähe liegt. Das würde den Lehrpfad aus städtischer Sicht attraktiver machen und die Möglichkeit bieten das Publikum entsprechend auf den Weihenstephaner Berg „zu locken“.

Um die Umsetzung des Projekts zu ermöglichen, wurde federführend von der Domberg-Akademie ein Förderantrag beim Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz im Bereich Bildung für nachhaltige Entwicklung in Bayern gestellt. Der Förderschwerpunkt lautet „Errichtung und Pflege von Lehr- und Erlebnispfaden“. Basierend auf den ersten Gesprächen mit potentiellen App-Entwicklern wurde die Förderung für Projektvolumen von ca. 22.000 Euro beantragt.

Das Projekt wurde vom Fördermittelgeber als zuwendungsfähig eingestuft. Für die Umsetzung im Jahr 2021 stellt der Fördermittelgeber knapp 10.000 € bereit. Der restliche Betrag von 12.000 € ist als Eigenanteil aufzubringen. Aufgeteilt auf die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

einzelnen Projektpartner (HSWT, Domberg-Akademie, Stadt Freising, ggf. Freisinger Stadtwerke) beläuft sich die Beteiligung pro Projektpartner auf 3.000 €.

Beschluss-Nr. 58/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Beteiligung der Stadt Freising an dem kooperativen Förderprojekt „Interaktiver Energie- und Klimalehrpfad“ wird befürwortet. Die Verwaltung wird beauftragt, sich inhaltlich in das Projekt einzubringen und die Interessen der Stadt in das Kooperationsprojekt einfließen zu lassen.

**TOP 11 Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzzentrum am
Kammermüllerhof
- Beschluss
Anwesend: 14**

1. Sachstand

Der Landkreis Freising benötigt für die Ausbildung der freiwilligen Feuerwehrleute ein neues Feuerwehrausbildungszentrum an zentraler Stelle im Landkreisgebiet. Bisher ist die Übungsanlage am landkreiseigenen Bauhof in Zolling angesiedelt.

Die Fläche des jetzigen Standorts ist jedoch so beengt, dass es zu Beschränkungen des Lehrgangsbetriebs bis hin zu Lehrgangsausfällen kommt.

Um den vielfältigen Anforderungen an Erreichbarkeit, Rücksichtnahme auf naheliegende Nutzungen, Weiterentwicklung des Lehrgangsbetriebs ohne Einschränkungen durch räumliche Gegebenheiten Rechnung zu tragen soll das Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzzentrum an einen besser geeigneten Standort umgesiedelt werden.

Für den Lehrgangsbetrieb des Feuerwehrausbildungszentrums (FAZ/KatsZ) des Landkreises Freising ist mit etwa 80 Befeuerungsstunden zu rechnen. Zusätzlich sind Übungen für den Gebäudebrandschutz der flughafeneigenen Feuerwehr geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Übungen sollen insbesondere nachmittags und am Wochenende stattfinden.

Für die Umsiedlung des FAZ/KatsZ sind der Umzug des derzeit in Zolling befindlichen Brandübungscontainers, die Errichtung eines zweistöckigen Verwaltungsgebäudes sowie die Errichtung einer Übungs- und Fahrzeughalle notwendig. Die Gebäude sollen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Der gesamte Flächenbedarf aller Gebäude mit Übungs- und Bereitstellungsflächen beträgt ca. 17.000 - 20.000 m².

Das Grundstück des Kammermüllerhofs mit einer Größe von ca. 16.000 m² ist im Eigentum der Flughafen München GmbH (FMG). Erste Abstimmungsgespräche mit der FMG wurden bereits geführt. Grundsätzlich befürwortet die FMG die Pläne und würde das Zentrum für Übungen der Flughafenfeuerwehr mitnutzen.

Der Landkreis Freising geht davon aus, dass die vorhandene Fläche am Kammermüllerhof für das geplante Vorhaben ausreichen würde.

Laut Landratsamt Freising stellt der Kammermüller Hof in Freising aufgrund seiner zentralen Lage im Landkreis und seiner guten verkehrlichen Anbindung über die B 301 und die A 92 sowie durch den ÖPNV einen besonders geeigneten Standort für ein FAZ/KatZ dar. Zudem befinden sich alle Feuerwehren im Landkreis innerhalb eines gut erreichbaren Umkreises.

2. Abstimmung mit Behörden und Fachstellen

Hinsichtlich der Betroffenheit weiterer Träger öffentlicher Belange wurden bereits folgende Stellungnahmen eingeholt:

Laut Aussage der Deutschen Flugsicherung ist die Höhe des geplanten Vorhabens unbedenklich. Hinsichtlich der möglichen Rauchentwicklung wird ein Nachweis gefordert, dass Sichtbehinderungen durch die geplanten Übungen ausgeschlossen werden, um die Sicherheit für die Durchführung von insbesondere Sichtanflügen weiterhin zu wahren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Das Staatliche Baamt äußert zum geplanten Vorhaben keine Einwände, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

Der geplante vierstreifige Ausbau der B301 sowie der Umbau der Einmündung der B301 in die Freisinger Allee inklusive der resultierenden Anbauverbotszone (20m) entlang der freien Strecke sind bei der Planung zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass die Erschließung ausschließlich über untergeordnete Straßen möglich ist, in vorliegendem Fall die Freisinger Allee.

Immissionen dürfen sich nicht auf Sichtverhältnisse und Leichtigkeit des Verkehrs auf den anliegenden Straßen auswirken, eine Beeinträchtigung durch Rauchentwicklung ist dabei ebenso auszuschließen.

Laut Polizeiinspektion München Flughafen ist die Nähe zum Flughafen zielführend.

Eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung ist nicht zu erwarten

Die geplanten Übungen, die potentiell Rauchentwicklung verursachen, dürfen dabei jedoch keine Auswirkungen und Sichtbeeinträchtigung auf B 301 und Freisinger Allee verursachen. Ggf. ist die Polizeiinspektion Flughafen München vorab zu informieren, sobald Rauchentwicklung oder Ähnliches zu erwarten ist.

Die PI äußert zudem Interesse an einer Mitnutzung des Areals in Form von Kfz-Bereitstellungsflächen im Großlagen- oder Katastrophenfall.

Im Stadtentwicklungsplan der Stadt Freising wurde als Ziel formuliert: „Der Flughafen darf nicht mit der Stadt zusammenwachsen. ...“ Die Errichtung des FAZ/KatZ stellt eine bauliche Entwicklung dar und widerspricht von daher dem im STEP formulierten Ziel.

Die Zielsetzung, dass der Flughafen sich flächenmäßig zur Stadt Freising hin nicht ausdehnen soll und die freie Landschaft unbebaut erhalten bleibt, wurde verbindlich im Bebauungsplan Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising-Süd/Hallbergmoos-Nord“ fixiert. Der Bebauungsplan umfasst Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu landwirtschaftlichen Flächen. Die Entwicklung eines FAZ/KatZ

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

berührt die Grundzüge der Planung. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre erforderlich. Vorbehaltlich des politischen Willens zu einem FAZ/KatZ wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eine mögliche Option.

Laut Aussage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landschaftsentwicklung und Energie ist die Planung mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern vereinbar.

Laut Landratsamt Freising handelt es sich bei diesem Vorhaben nicht um eine mit der weiteren Flughafennutzung konkurrierende raumbedeutende Nutzung im Sinne des LEP.

4. Weiteres Vorgehen

Sollte der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt eine positive Willensbekundung zum oben beschriebenen Planungsvorhaben bestätigen, soll nach Vorlage eines beschlussfähigen Vorentwurfs ein Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 mit Vorhabenbezug gem. § 12 Abs. 1 BauGB inkl. Durchführungs- und Erschließungsvertrag gefasst werden. Der betreffende Bereich soll als SO Feuerwehr- Ausbildungszentrum festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll zudem klar formuliert werden, dass das geplante Vorhaben eine Ausnahme vom sonst verbindlich festgesetzten Trenngrün ist.

Der Bestand des Kammermüllerhofs ist im rechtsgültigen Bebauungsplan innerhalb eines Baufensters festgesetzt. Das Vorhaben wird dementsprechend so geplant, dass neben der Einhaltung dieses Bauraums auch die landschaftlich relevanten Aspekte berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Das Konzept wird die genaue Standortwahl dementsprechend an der Stelle des alten Hofes vorsehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Sobald seitens des Landratsamtes eine detaillierte Planung zum Raumbedarf des Ausbildungszentrums vorliegt, wird auf Grundlage dieses Flächenbedarfs der Aufstellungsbeschluss mit flächenscharfem Geltungsbereich vorbereitet.

Beschluss-Nr. 59/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Der Ausschuss nimmt den Sachbericht zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte zur Planung des Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzentrums einzuleiten. Die weiteren Ergebnisse der Untersuchung werden dem Ausschuss erneut zum Beschluss vorgelegt.

TOP 12 Planungsrahmen Schulzentrum Wippenhauser Straße
- Beschluss

Anwesend: 14

Am 10.07.2019 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt beschlossen, einen Bebauungsplan mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung für den Schulstandort entlang der Wippenhauser Straße zu erarbeiten.

Der Landkreis Freising plant das Schulzentrum an der Wippenhauser Straße, bestehend aus Berufsschule, Fachober- und Berufsoberschule, Wirtschaftsschule und Camerloher Gymnasium neu zu ordnen, nachdem bei allen Schulen Erweiterungsbedarf besteht. Dafür soll im Bereich des derzeit vorhandenen Sportplatzes des Camerloher Gymnasiums eine neue Berufsschule mit Mensa sowie einer Dreifachsporthalle, im Sinne einer synergetischen Nutzung für das gesamte Schulzentrum, errichtet werden. Der derzeitige Standort der Berufsschule soll als Erweiterungsfläche für die Fachoberschule, Berufsoberschule und Wirtschaftsschule genutzt werden.

Das am nordöstlichen Ende des Schulzentrums gelegene Grundstück des Berufsbildungszentrums der DEULA Bayern GmbH wird in die Gesamtbetrachtung integriert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Durch die beabsichtigte Neuordnung des Schulstandortes und eine geänderte Nutzung, bzw. Nachverdichtung des DEULA-Grundstückes wird aufgrund des erhöhten Nutzungsdrucks auf das bestehende Straßensystem eine verkehrliche Neuordnung unter Berücksichtigung der Aspekte der Grün- und Landschaftsplanung notwendig.

Im Sinne einer qualitätvollen Planung soll zunächst, ausgelobt vom Landratsamt Freising, ein zweistufiger Wettbewerb (RPW) durchgeführt werden. Dabei dient die 1. Stufe als Städtebaulicher Wettbewerb zur Klärung des städtebaulichen Rahmens. Die 2. Stufe beinhaltet einen Realisierungswettbewerb für den Hochbau der neuen Berufsschule sowie einen Ideenwettbewerb zur Erweiterung der Fachober- und Berufsoberschule sowie der Wirtschaftsschule inklusive einer vertieften Betrachtung der Planung der Schulgebäude.

Beide Stufen sollen anonym durchgeführt werden, wobei die Teilnehmer und erarbeiteten Ergebnisse aus Stufe 1 vor Beginn der 2. Stufe der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden.

Als wichtige Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbs und darauf aufbauend die geplanten Bauleitplanverfahren konnte die Stadt gemeinsam mit der Bauabteilung des Landkreises einen umfassenden Planungsrahmen erarbeiten, und in Folge grundlegende Gutachten beauftragen, deren Ergebnisse vorliegen.

Mit Vertretern des Freistaats und der Hochschulen wurden Informationsgespräche geführt, da der Betrachtungsraum der 1. Stufe auch Grundstücke des Freistaats beinhaltet. Der abgestimmte Planungsrahmen liegt nun zur Beschlussfassung vor.

Mit der beabsichtigten Neuordnung des Schulstandorts wurde die Verkehrsanbindung aufgrund des erhöhten Nutzungsdrucks auf das bestehende Straßensystem, untersucht und unter Berücksichtigung der Aspekte der Grün- und Landschaftsplanung angepasst.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Über die Neustrukturierung des Schulzentrums hinaus, soll unter dem Gesichtspunkt der Einbindung in die Umgebung eine Weiterentwicklung nachbarschaftlicher Bereiche vor allem im nördlichen Bereich erfolgen.

In Testentwürfen wurde mehrfach überprüft, ob die städtischen Planungsziele bei der Umsetzung der baulichen Umsetzungsmaßnahmen prinzipiell berücksichtigt werden können.

Als Ziel und Zweck der Planung wurde festgelegt:

Planungsziel ist die Schaffung eines Schulstandortes mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität sowie einer eigenen Identität in kompakter, flächenschonender Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

1. Stadt- und landschaftsplanerische Einzelziele:

- Einbindung des Schulstandortes in die Umgebung unter Einbeziehung der bereits bestehenden Schulen und der anschließenden Wohnbebauung
- Schaffung stadträumlicher Qualitäten unter Einbeziehung einer verträglichen Höhenentwicklung und Körnung im Hinblick auf die Umgebung
- Sicherung der bestehenden grünräumlichen Qualitäten wie „Grüne Hänge“ und erhaltenswerter Baumbestand
- Schaffung qualitätsvoller öffentlicher Freibereiche für das gesamte Quartier des Schulzentrums unter Berücksichtigung der Neuordnung der verkehrlichen Aspekte, der Durchwegung des Quartiers und der Zugänge zu den einzelnen Schulen
- Einbeziehung des Wippenhauser Grabens in die Gestaltung der Freibereiche

2. Nutzungsziele:

- Bau einer neuen Berufsschule auf dem bestehenden Sportplatz
- Überplanung der durch Abbruch der bestehenden Berufsschule freiwerdenden
- Fläche für die Erweiterung der Wirtschaftsschule, Fachober- und Berufsoberschule

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

- Untersuchung zur Art der Nutzung und Maß der Bebauung des DEULA-Grundstücks Prüfung der Aufnahmekapazitäten der umliegenden Straßen und Knotenpunkte in Folge des zu erwartenden Verkehrsaufkommen

3. Verkehrsplanerische Ziele:

Neuordnung der verkehrlichen Aspekte für

- den Busverkehr inkl. Busbahnhof und Bushaltestellen, MIV, Rad- und Fußverkehr
- den ruhenden Verkehr wie Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Krafträder

Beschluss-Nr. 60/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Mit den Inhalten des Planungsrahmens besteht Einverständnis, er soll als Grundlage für die Auslobung und Entscheidungsfindung des 2-stufigen Wettbewerbs Schulzentrum Wippenhauser Straße dienen.

TOP 13 Standortuntersuchung Grundschule Süd-Lerchenfeld

- Beschluss

Anwesend: 14

Bereits mit dem Schuljahr 1996/97 wurden an der Finkenstraße Schulpavillons in Betrieb genommen, die seitdem zur Erweiterung der bestehenden Grundschule St. Lantpert in Lerchenfeld dienen. Die als Provisorium errichteten Pavillons sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und sollen nun durch ein neues Schulgebäude in geeigneter Lage ersetzt werden.

Basierend auf dem in Absprache mit Amt 51 erarbeiteten Schul- und Inklusionskonzept für Grund- und Mittelschulen in Trägerschaft der Stadt Freising, welches am 08.12.2015 im Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport beschlossen wurde, erging

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

u.a. die Empfehlung, die Möglichkeiten für einen Neubau einer Grundschule im Süden von Lerchenfeld zu untersuchen.

Grundlage für das Strukturkonzept ist die Bedarfsermittlung durch das Amt für Kindertagesstätten und Schulen (51) vom 20.06.2017. Erforderlich ist ein Schulgebäude für 20 Klassen mit einer 2-fach Turnhalle, großem Rasenspielfeld, 100 m-Laufbahn sowie weitere dazugehörige Nebenanlagen und Freiflächen. Insgesamt ist der Normalbedarf mit 21.036 m² und der untere Bedarf mit 15.739 m² für das Grundstück zu benennen.

Die Schule soll voraussichtlich zum Schuljahr 2028/29 ihren Betrieb aufnehmen.

Standortuntersuchung

Ziel und Zweck der Untersuchung war es, einen geeigneten Standort für eine neue Grundschule zu finden, um der gestiegenen Anzahl an Schülerinnen und Schülern aus Lerchenfeld und Attaching zu entsprechen.

Für das Strukturkonzept wurden vier Standorte A – D untersucht. Diese wurden auf Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Lage in Lerchenfeld
- Für gute Abdeckung: Größere Distanz zu bestehender Grundschule Lerchenfeld; Randlage zu Attaching
- Zusammenhängende Flächen von mindestens 15.000 m² (gem. allgemeine Schulbauempfehlungen)
- An bestehende Bebauung anschließend
- Kein Eingriff in geschützte Naturräume (Isarauen)
- Größtmögliche Distanz zu Autobahn/ Bundesstraße und sonstigen Emittenten

Eine Beurteilung der vier Standorte wurden von Amt 61 mit Datum 16.10.2017 in einer Standortbewertung zusammengetragen. Es wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, welches die Überprüfung folgender Kriterien beinhaltet:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

- Fläche (Größe, Flächenzuschnitt, Erweiterungsmöglichkeiten)
- Lage und Erreichbarkeit (Lärm, Mobilität, Schulsprengel, gute Anbindung an Attaching)
- Städtebauliche und landschaftliche Einbindung (Nachbarbebauung, Fluglärm, Verkehr, Landschaftsschutzgesetze)
- Kosten (Erschließung, Grundstückspreis, Altlasten)
- Verfügbarkeit (Bestandsnutzung, Eigentümer)

Standort C - Erdinger Straße

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2333/0 weist eine Größe von ca. 21.500 m² mit für die Bebauung gut bewertenden Proportionen auf. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück derzeit als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor.

Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch folgende Vorteile aus:

- Gute Lage zwischen Lerchenfeld und Attaching
- Erreichbarkeit und Erschließung über Erdinger Straße (direkte Busverbindung nach Attaching, Radwege sind weiter auszubauen)
- Nähe zu möglicher Erweiterung Lerchenfeld Ost
- Heterogenes Bebauungsumfeld (Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete)
- Nähe zur Naturlandschaft Lohmühlbach und großer Baumbestand
- Grundstück im Besitz der Stadt Freising (unkomplizierte Situation, vsl. kurzfristig entwickelbar)
- Standort für Sprengelaufteilung ideal

Die Beurteilungsgrundlagen für Schulen entsprechen denen in einem allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A)).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

Folgende Punkte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Nähe zu Fluglärmmzonen und potentielle Lärmbelastung durch südlich gelegene Autobahn
- Fläche verpachtet an Landkreis für eine berufsbildende Schule (befristet bis 2023)

Beschluss-Nr. 61/6a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Der Standort für die neue Grundschule an der Erdinger Straße in Freising Lerchenfeld wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss vorzustellen.

TOP 14 Berichte und Anfragen

TOP 14.5 wird vorgezogen.

TOP 14.5 Brücke über die Schleifermoosach am Volksfestplatz
Anwesend: 14

TOP 14.1 Nahversorgungsstudie Pulling
Anwesend: 14

TOP 14.2 Obstbaumaktion 2020
Anwesend: 14

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (6.) vom 7. Oktober 2020

TOP 14.3 Neugestaltung Innenstadt Freising

Anwesend: 14

TOP 14.4 Pullinger Seen

Anwesend: 13