

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

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

1. Erschließungsbeitragsabrechnung „St.-Ulrich-Straße – Süd“;  
a) Bildung eines Abschnitts Süd gem. § 130 Abs. 2 BauGB  
b) Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB  
- Beschluss
2. Erschließungsbeitragsabrechnung „Fasanenweg“;  
Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB  
- Beschluss
3. Erschließungsbeitragsabrechnung „Am Schulweg“;  
a) Bildung eines Abschnitts gem. § 130 Abs. 2 BauGB  
b) Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB  
- Beschluss
4. Biodiversitätskonzept  
- Beschluss
5. Bauantrag S-2011-32  
Errichtung eines Schulgebäudes in Ständerbauweise mit 13 Klassenzimmern -  
nach Tekur: Bemessung des Befristungszeitraumes auf 10 Jahre, beginnend  
ab Nutzungsaufnahme auf dem Grundstück Düwellstr. 22, Flst. 1493/6,  
Gemarkung Freising – Verlängerungsantrag
6. Vorbescheidsantrag V-2020-269  
Neubau eines Bürogebäudes mit Parkplätzen auf dem Grundstück  
Schlüterstraße 1, Flst. 1830/1, 1830/2 Gemarkung Freising
7. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung S-2020-304  
Neubau einer Energiezentrale auf dem Grundstück Angerstraße,  
Flst. 1696/2, 1873/8, 1879 Gemarkung Freising
8. Berichte und Anfragen
  - 8.1 Novelle der Bayerischen Bauordnung
  - 8.2 Einmalige Erfassung der Stickoxid- und Luftbelastung während der  
Lockdown-Zeit  
Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 04.05.2020
  - 8.3 AGFK Hauptbereisung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

- TOP 1 Erschließungsbeitragsabrechnung „St.-Ulrich-Straße – Süd“;**  
**a) Bildung eines Abschnitts Süd gem. § 130 Abs. 2 BauGB**  
**b) Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 13**

Die Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße“ im Ortsteil Pulling ist im südlichen Bereich eine sogenannte Altanlage, welche mit wenigen Mitteln technisch endgültig hergestellt wird. Für Altanlagen hat in Bayern eine Erschließungsbeitragsabrechnung durch die Kommune bis Ende März 2021 zu erfolgen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 soll diese Erschließungsanlage abgerechnet werden.

**Zu a) Abschnittsbildung** (s. Anlage 1/liegt dem Originalprotokoll bei)

Die rot markierte „St.-Ulrich-Straße - Nord“ wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nummer 124 anno 2002 erstmals technisch hergestellt. Alle dort erschlossenen Grundstücke haben durch den Abschluss von Ablösungsverträgen mit der Stadt Freising deren Erschließungsbeiträge abgegolten.

Die gelb markierte „St.-Ulrich-Straße - Süd“ soll nun abgerechnet werden. Dabei wird an der Grenze des Bebauungsplanes Nummer 124 (s. Beschreibung in der Anlage 1) bis zur im Süden gelegenen Platzfläche (Grenze zur Fl.nr. 39) ein Abschnitt (ca. 205 m lang) nach § 130 Absatz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 der Erschließungsbeitragsatzung (EBS) gebildet. Die Trennung einer Erschließungsanlage nach rechtlichen Gesichtspunkten (hier: Grenze eines Bebauungsplangebietes) ist möglich, und soll hier angewandt werden.

Die „St.-Ulrich-Straße“ soll abschnittsweise abgerechnet werden, da der nördliche Teil aufwändiger ausgebaut wurde und erschließungsbeitragsrechtlich schon erledigt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

ist. Der südliche Teil stellt eine Altanlage dar; damit ist eine Trennung in zwei Abschnitte geboten.

**Zu b) Nachträgliche Genehmigung** (s. Anlage 2/liegt dem Originalprotokoll bei)

Die Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße - Süd“ wurde in einer Länge von 205 Metern und einer Ausbaubreite zwischen 8 und 9 Meter hergestellt in den Jahren

- a) 1972 bis 1974 - Frostschutzkies mit Asphaltierung und Gehweg bis Hausnr. 5
- b) 2001 bis 2002 - Fortführung Gehweg mit Straßenbegleitgrün
- c) 2020 - DIN-gerechte Herstellung der Straßenbeleuchtung

Die Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße - Süd“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da ein Bebauungsplan nicht vorliegt, ist eine Prüfung nach § 125 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB erforderlich. Durch diese Prüfung wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße - Süd“ festgestellt.

**Prüfung und Abwägung:**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier hergestellte Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße - Süd“ ist jedoch im Vergleich zur überörtlichen Planung aufgrund des auf ihr stattfindenden Verkehrs von so untergeordneter Bedeutung, dass die Ziele der Raumplanung nicht berührt werden.

Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 5 BauGB zu prüfenden übergeordneten Ziele und Vorgaben, welche durch die Herstellung dieser einzelnen, vorherig schon bestehenden, Erschließungsanlage als vereinbar gelten dürfen.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Planungsleitsätze und abwägungserheblichen Belange wurden in Verbindung mit der in § 1 Abs. 7 BauGB geforderten gerechten Abwägung geprüft:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

- Die Straße dient dem Verkehr als Anliegerstraße und als Ortsausfallstraße von Pulling Richtung Norden. Somit wird durch die Erschließungsanlage Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr aufgenommen.
- Am gegenständlichen Straßenzug „St.-Ulrich-Straße - Süd“ wurde eine Tempo 30 km/h Zone eingerichtet, um den Lärmschutz der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten. Weitere vor Lärm schützende Maßnahmen für die Anliegergrundstücke waren nicht mehr erforderlich.
- Der vom Fachamt angenommene Straßenaufbau von
  - 4 cm Asphaltdeckschicht
  - 10 cm Asphalttragschicht
  - 40 cm Frostschutzkiesgenügt der vorhandenen Verkehrsbelastung seit der Herstellung in den 70-iger Jahren (s. Anlage 2 a). Es bestehen keine Setzungen bzw. anderweitig größere Straßenschäden.
- Die Trennung des Verkehrs für Fußgänger wurde im westlichen Teil der Anlage in ganzer Länge durch den Gehweglückenschluss (s. Anlage 2 b) erreicht. Der Gehweg bemisst eine Breite von durchschnittlich 1,35 m und lässt damit eine Begegnung von zwei Fußgängern zu. Im östlichen Bereich werden die bebauten Grundstücke durch einen Mehrzweckstreifen mit durchgängig 40 cm von der Fahrbahn getrennt. Damit wird ein Sicherheits-/Pufferstreifen zwischen den Zufahrten der privaten Grundstücke und dem befahrenen Straßenraum geschaffen.
- Der Fahrradverkehr wird auf der Fahrbahn abgewickelt. Für die Sicherheit der Radfahrer wurde eine Beschränkung der maximal erlaubten Geschwindigkeit auf 30 km/h angeordnet.
- Die Straßenbeleuchtung war bislang nur im Provisorium vorhanden. Um eine den technischen Anforderungen entsprechende Straßenbeleuchtung herzustellen, wurde im Juli 2020 die Erneuerung beauftragt. Im Oktober 2020 wurde

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

die „DIN-gerechte Herstellung“ umgesetzt durch eine Verdichtung der Leuchtmasten von 4 auf 6 Masten und neuzeitlichen Leuchtkörpern mit einer „LED Leuchte Siteco Typ SL 11 mini“.

- Die Straßenentwässerung ergeht über Straßensinkkästen in Sickerschächte, weiter in das Kiesbett. Die Entwässerungseinrichtung ist ausreichend und endgültig hergestellt.
- Im Zuge des Ausbaus anno 2001 / 2002 wurde ein straßenbegleitender Grünstreifen angelegt, um den Straßenraum aufzulockern. Weiteres Straßenbegleitgrün existiert nicht. Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen. Die Bodenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt.
- Die Belange von Natur und Umwelt wurden nicht berührt. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage verblieb bestandsorientiert. Den einzigen Flächenmehrbedarf löste die Herstellung des Gehweglückenschlusses in Verbindung mit dem Straßenbegleitgrün aus (s. Anlage 2 b). Der dadurch ausgelöste Flächenmehrbedarf wurde von dem anliegenden städtischen Grundstück ausgelöst. Der dortig vorhandene Baumbestand war durch den Eingriff nicht betroffen worden. Eine naturschutzrechtliche Regelung war nicht notwendig.
- Von der Erschließungsanlage werden 14 bebaute Grundstücke angefahren. Die anliegenden Grundstücke sind bei deren jeweiligen Zufahrten bzw. Garagezufahrten mit Bordsteinabsenkungen versehen worden. Der private Parkplatzbedarf wird überwiegend auf den Privatgrundstücken befriedigt. Höhenunterschiede zu den anliegenden privaten Anwesen waren nicht auszugleichen.
- Der Grundsatz mit „Grund und Boden sparsam umzugehen“ wurde eingehalten. In bestehende Zaunfluchten der Privatgrundstücke wurde nicht eingegriffen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**Beschluss-Nr. 71/8a**

**Anwesend: 13                      Für: 11                      Gegen: 2      den Beschluss**

- 1) Die Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße“ wird an der Grenze des Bebauungsplanes Nummer 124 in zwei selbständige Abschnitte „St.-Ulrich-Straße - Nord“ und „St.-Ulrich-Straße - Süd“ geteilt nach § 130 Absatz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 der EBS.
- 2) Die neu gebildete Erschließungsanlage „St.-Ulrich-Straße - Süd“ liegt außerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes. Die gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB vorgegebenen Anforderungen und Belange wurden berücksichtigt und gegenseitig abgewogen. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung ist gegeben. Die Erschließungsanlage entspricht den in § 125 Abs. 2 BauGB bezeichneten Anforderungen.

**TOP 2                      Erschließungsbeitragsabrechnung „Fasanenweg“;**  
**Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 13**

Die Erschließungsanlage „Fasanenweg“ im Ortsteil Lerchenfeld ist eine sogenannte Altanlage, welche mit wenigen Mitteln im Jahre 2020 technisch endgültig hergestellt werden konnte. Für Altanlagen hat eine Erschließungsbeitragsabrechnung durch die Stadt Freising bis Ende März 2021 zu erfolgen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 soll diese Erschließungsanlage abgerechnet werden.

**Nachträgliche Genehmigung:**

Die abzurechnende Erschließungsanlage „Fasanenweg“ zweigt in südwestlicher Richtung von der „Ismaninger Straße“ ab, knickt nach ca. 85 Metern in nördliche Richtung ab und endet nach insgesamt ca. 190 Metern als Sackgasse. Mit der Herstellung der Verkehrsanlage wurde im Jahre 1971 begonnen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Da die Erschließungsanlage „Fasanenweg“ außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegt, sind Erschließungsanlagen wegen § 125 Abs. 2 BauGB auf die Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB zu prüfen. Durch diese Prüfung wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage „Fasanenweg“ festgestellt.

Prüfung und Abwägung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier hergestellte Erschließungsanlage „Fasanenweg“ ist jedoch im Vergleich zur überörtlichen Planung aufgrund des auf ihr stattfindenden reinen Anliegerverkehrs von so untergeordneter Bedeutung, dass die Ziele der Raumplanung nicht berührt werden.

Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 5 BauGB zu prüfenden übergeordneten Ziele und Vorgaben, welche durch die Herstellung dieser einzelnen Erschließungsanlage als vereinbar gelten dürfen.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Planungsleitsätze und abwägungserheblichen Belange wurden in Verbindung mit der in § 1 Abs. 7 BauGB geforderten gerechten Abwägung geprüft:

Da der exakte Straßenaufbau nicht bekannt ist, wird vom Fachamt ein Aufbau angenommen, der bei einer wenig befahrbaren Straße üblich war. Es wird folgender Aufbau angenommen:

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 10 cm Asphalttragschicht
- 40 cm Frostschutzkies

Die Straße ist eine reine Anliegerstraße, 24 Grundstücke werden von ihr erschlossen. Der Straßenaufbau genügt der vorhandenen Verkehrsbelastung seit ihrer Herstellung. Die vorhandenen Setzungen sind nach Aussage des Fachamtes minimal,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

bedürfen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht keinen Ausbesserungen und beeinträchtigen die Funktionstüchtigkeit der Erschließungsanlage nicht.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind vor Lärm schützende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Straße ist durchgehend ca. 5 Meter breit, im Bereich, an welcher die Straße in nördliche Richtung abknickt, ist sie auf knapp 10 Metern an der breitesten Stelle aufgeweitet.

Gehwege oder Schutzstreifen für Fußgänger und Fahrradfahrer sind nicht vorhanden, aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist eine Trennung des Verkehrs nicht notwendig. Die Straße ist breit genug, um bei einem Begegnungsverkehr Pkw-Radfahrer ausreichend Platz zu bieten, ebenso ist ein Begegnungsverkehr Pkw-Pkw mit eingeschränktem Bewegungsspielraum möglich.

Am Ende der öffentlichen Straße (vor den Hausnummern Fasanenweg 19 und 21) ist eine Aufweitung der Straße mit Wendemöglichkeit (Breite der öffentlich gewidmeten Straßenfläche ca. 10 Meter; Länge ca. 25 Meter) vorhanden. Weiterhin ist auf der privaten Zufahrt zu der Garage auf dem Grundstück Fasanenweg 8 das Wenden auch möglich, da die öffentliche Verkehrsfläche hier ohne Hindernisse oder sonstige Trennung in die Zufahrt übergeht.

Am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine ca. 30 Meter private Zufahrt (Flur-Nrn. 3176/40 und /44) zu den Grundstücken Fasanenweg 23, 25, 27 und 29 sowie den dazugehörenden Garagen. Diese private Zufahrt befindet sich einem schlechten baulichen Zustand, ist aber für die Erschließung der Grundstücke ausreichend.

Die Entwässerung erfolgt über einen straßenmittig angeordneten Graniteinzeiler und Straßensinkkästen in Sickerschächte und weiter in den Untergrund. Die Entwässerungseinrichtung ist ausreichend und endgültig hergestellt.

Die Straßenbeleuchtung war bisher nur als Provisorium vorhanden. Sie wurde 2020 im Detail mit den Stadtwerken abgestimmt und DIN-gerecht hergestellt. Die vier alten Straßenleuchten wurden entfernt und durch sieben neue Masten „LED Leuchte Fab.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Siteco, Typ SL11 mini“ ersetzt, dadurch wurden auch die Abstände zwischen den einzelnen Leuchtpunkten entsprechend DIN-gerecht verringert.

Die Erschließung der anliegenden Grundstücke erfolgt höhengleich direkt über die Straßenverkehrsfläche.

Bäume oder Straßenbegleitgrün sind aufgrund der Gegebenheiten nicht vorhanden.

Die vorhandenen Flächen sind seit Beginn der Baumaßnahme entsprechend versiegelt, sonstige Betroffenheiten von Natur und Landschaft sind nicht gegeben, naturschutzfachliche Ausgleichmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Weiterer Grunderwerb war nicht notwendig, da die Erschließungsanlage innerhalb der bestehenden Zaunsockel verläuft, der Grundsatz mit „Grund und Boden sparsam umzugehen“ wurde eingehalten.

**Beschluss-Nr. 72/8a**

**Anwesend: 13                      Für: 11                      Gegen: 2      den Beschluss**

Die Erschließungsanlage „Fasanenweg“ liegt außerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes.

Die gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB vorgegebenen Anforderungen und Belange wurden berücksichtigt und gegenseitig abgewogen. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung ist gegeben.

Die Erschließungsanlage entspricht den in § 125 Abs. 2 BauGB bezeichneten Anforderungen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**TOP 3      Erschließungsbeitragsabrechnung „Am Schulweg“;**  
**Nachträgliche Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB**  
**- Beschluss**  
**Anwesend:**

Die Erschließungsanlage „Am Schulweg“ im Ortsteil Pulling ist eine sogenannte Altanlage, welche mit wenigen Mitteln technisch endgültig hergestellt wird. Für Altanlagen hat in Bayern eine Erschließungsbeitragsabrechnung durch die Kommune bis Ende März 2021 zu erfolgen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 soll diese Erschließungsanlage abgerechnet werden.

**Zu 1) Abschnittsbildung** (s. Anlage 1 / liegt dem Originalprotokoll bei)

Die Erschließungsanlage „Am Schulweg“ zweigt von der „Pullinger Hauptstraße“ ab und verläuft auf 150 lfdm in westlicher Richtung (gelb dargestellt). Sodann geht der Straßenverlauf weiter in nordwestlicher Richtung (rot dargestellt) und ändert den Straßennamen in „Sünzhauser Straße“.

Für die Beurteilung der Frage, wo eine selbstständige Erschließungsanlage beginnt und endet, ist das durch die tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. Straßenführung, -breite, -ausstattung) geprägte Erscheinungsbild des Straßenverlaufes entscheidend. Unmaßgeblich sind dabei Straßennamen und Grundstücksgrenzen. Im vorliegenden Fall gewinnt man unmissverständlich den Eindruck, dass die Straße mit kurvigen Verlauf von „gelb nach rot“ übergeht, es sich damit um einen Straßenzug handelt, welcher in Folge nach Erschließungsbeitragsrecht auch so zu behandeln wäre.

Nur der gelb markierte Bereich „Am Schulweg“ soll nun abgerechnet werden. Dabei wird an der Mittelachse der von Süden einmündenden Straße „Am Moosanger“ ein Abschnitt nach § 130 Absatz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 der Erschließungsbei-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

tragssatzung (EBS) gebildet. Die Trennung einer Erschließungsanlage nach tatsächlichen Gegebenheiten (hier: Einmündung einer Straße) ist möglich, und soll hier angewandt werden.

Der Abschnitt soll gebildet werden, weil nur der gelb markierte Bereich technisch endgültig hergestellt ist. Beim rot markierten Bereich mangelt es an vielerlei technischen Merkmalen.

Eine zügige technisch endgültige Herstellung mit geringen Mitteln ist im roten Bereich nicht möglich.

**Zu 2) Nachträgliche Genehmigung** (s. Anlage 2 / liegt dem Originalprotokoll bei)

Die Erschließungsanlage „Am Schulweg“ wurde in einer Länge von 150 m und einer Ausbaubreite von durchschnittlich 5,40 m hergestellt in den Jahren

- a) **1970** - Fahrbahn: 4 cm Asphaltdeckschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 40 cm Frostschutzkies
  - Gehweg (Pflaster): 8 cm Pflaster, 4 cm Splitt, 30 cm Frostschutzkies
- b) **1983** - Gehweg (Asphalt, nur im Bereich von HsNr. 1): 3 cm Asphaltdeckschicht, 4 cm Asphalttragschicht, 30 cm Frostschutzkies
  - Gehweg (Pflaster, Bereich Feuerwehr): 8 cm Pflaster, 4 cm Splitt, 30 cm Frostschutzkies
- c) **2020** - Einfassung der Grünflächen rechts und links von den Parkplätzen vor dem Schulgrundstück: Graniteinzeiler
  - Einfassung der Grünfläche Kreuzungsbereich West: Granitbord
  - Einfassung der Grünfläche Süd auf Höhe von HsNr. 1: Granitbord

Die Erschließungsanlage „Am Schulweg“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da ein Bebauungsplan nicht vorliegt, ist eine Prüfung nach § 125 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

BauGB erforderlich. Durch die Prüfung wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage „Am Schulweg“ festgestellt.

Prüfung und Abwägung:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier hergestellte Erschließungsanlage „Am Schulweg“ ist jedoch im Vergleich zur überörtlichen Planung aufgrund des auf ihr stattfindenden Verkehrs von so untergeordneter Bedeutung, dass die Zwecke der Raumplanung nicht berührt werden.

Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 5 BauGB zu prüfenden übergeordneten Ziele und Vorgaben, welche durch die Herstellung dieser einzelnen, vorherig schon bestehenden Erschließungsanlage als vereinbar gelten dürfen.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Planungsleitsätze und abwägungserheblichen Belange werden in Verbindung mit der in § 1 Abs. 7 BauGB geforderten gerechten Abwägung geprüft:

- Die Straße dient dem Verkehr als Anliegerstraße, die hauptsächlich für den Zugang oder die Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken hergestellt worden ist. Durchgangsverkehr findet nur in geringem Maße statt. Die maximal erlaubte Geschwindigkeit wurde auf 30 km/h beschränkt. Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht notwendig.
- Der vom Fachamt angenommene Straßenaufbau von
  - 4 cm Asphaltdeckschicht
  - 10 cm Asphalttragschicht
  - 40 cm Frostschutzkiesgenügt der vorhandenen Verkehrsbelastung seit der Herstellung in den 70-iger Jahren (s. Anlage 2). Es bestehen keine Setzungen bzw. anderweitig größere Straßenschäden.
- An der ganzen nördlichen Straßenseite entlang, auf der sich auch Kindergarten und Schule samt Spielplatz befinden, verläuft der gepflasterte Gehweg mit durchschnittlich 1,60 m Breite. Der Gehweg verschmälert sich an 2 Stellen auf

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

1,35 m – 1,45 m. Eine gefahrlose Begegnung von zwei Fußgängern ist dennoch möglich. Auf der südlichen Straßenseite verläuft ein 1,50 m breiter Gehweg von der Pullinger Hauptstraße bis zur Einfahrt von „Am Schulweg 1“. Danach zieht sich ein 1,45 m – 2,10 m breiter Grünstreifen, welcher nur an den Grundstückszufahrten ausgesetzt ist, entlang bis zum Ende der Straße. Durch diesen Grünstreifen wird ein Sicherheits-/Pufferstreifen zwischen den Zufahrten der privaten Grundstücke und dem befahrenen Straßenraum geschaffen.

- Der Fahrradverkehr wird auf der Fahrbahn abgewickelt. Für die Sicherheit der Radfahrer wurde eine Beschränkung der maximal erlaubten Geschwindigkeit auf 30 km/h angeordnet.
- Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulgrundstück. Von dort weitet sich die Straße zu einer Wendeschleife in Richtung Eingang Grundschule auf, um den zu Stoßzeiten erhöhten Ziel- und Quellverkehr bewältigen zu können.
- Um eine den technischen Anforderungen entsprechende Straßenbeleuchtung herzustellen, wurde im Juli 2020 die Erneuerung beauftragt. Im Oktober 2020 wurde die „DIN-gerechte Herstellung“ umgesetzt durch eine Verdichtung der Leuchtmasten von 3 auf 5 Masten und neuzeitlichen Leuchtkörpern mit einer „LED Leuchte Siteco Typ SL 11 mini“.
- Die Straßenentwässerung ergeht über Straßensinkkästen in Sickerschächte, weiter in das Kiesbett, bzw. durch Ablauf in das Straßenbegleitgrün. Die Entwässerungseinrichtung ist ausreichend und endgültig hergestellt.
- Die Belange von Natur und Umwelt wurden nicht berührt. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage verblieb bestandsorientiert. Der Straßenraum wird durch den Grünstreifen an der südlichen Straßenseite aufgelockert. Innerhalb des Wendehammers befindet sich eine Grüninsel mit Baumbestand, ebenso links neben dem Zugang zum Schulgrundstück. Diese Grünflächen wurden 2020 mit Graniteinzeilern eingefasst. Links neben den Schulparkplät-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

zen befindet sich eine dreieckige Grünfläche, welche 2020 ebenfalls mit Graniteinzeilern eingefasst und danach neu angesät wurde. Da darauf immer wieder teilweise geparkt wurde, was wiederum die Grünfläche in Mitleidenschaft zog, grenzte man diese Fläche 2020 mit Planken ein und setzte die notwendigen Randsteine.

- Von der Erschließungsanlage werden 6 bebaute Grundstücke angefahren. Die nördlich anliegenden Grundstücke sind bei deren jeweiligen Zufahrten mit Bordsteinabsenkungen versehen worden. Höhenunterschiede zu den anliegenden Anwesen waren nicht auszugleichen. Der private Parkplatzbedarf wird überwiegend auf den Privatgrundstücken befriedigt. Zusätzlich wurden vor dem Schulgrundstück Stellplätze ausgewiesen.
- Der Grundsatz „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ wurde eingehalten. In bestehende Zaunfluchten der Privatgrundstücke wurde nicht eingegriffen.

**Beschluss-Nr. 73/8a**

**Anwesend: 13**

**Für: 11**

**Gegen: 2    den Beschluss**

- 1) Der als eine Erschließungsanlage anzusehende Straßenzug „Am Schulweg“ in Verbindung mit „Sünzhauser Straße“ wird in zwei selbständige Abschnitte geteilt nach § 130 Absatz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 EBS. Die Trennung ergeht an der Mittelachse der einmündenden Straße „Am Moosanger“. Damit ist die Straße „Am Schulweg“ als selbständige Anlage gebildet worden (gelb dargestellt in Anlage 1).
- 2) Die neu gebildete Erschließungsanlage „Am Schulweg“ liegt außerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes. Die gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB vorgegebenen Anforderungen und Belange wurden berücksichtigt und gegenseitig abgewogen. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung ist gegeben. Die Erschließungsanlage entspricht den in § 125 Abs. 2 BauGB bezeichneten Anforderungen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**TOP 4      Biodiversitätskonzept**  
**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.02.2020**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 13**

Der Umweltreferent und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellten am 07.02.2020 folgenden Antrag:

„Freising blüht auf!“ – Die Stadt Freising erstellt eine praxisnahe Biodiversitätsstrategie, um die Aktivitäten und Möglichkeiten zur Förderung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet in einem Handlungsleitfaden zu bündeln und fachgerecht zu unterstützen. Dazu soll ein Maßnahmenpaket erstellt und umgesetzt werden.“

Hintergrund des Themas:

Es zeichnet sich ein dramatischer Schwund der Artenvielfalt, insbesondere der Insektenvielfalt ab, wie umfangreiche wissenschaftliche Studien darlegen. So besagt beispielsweise, die „Krefeldstudie“, dass die Insektenvielfalt um 75 % (Biomasseverlust) in den letzten 30 Jahren geschrumpft ist. Die Ursachen sind sehr vielfältig u.a. Klimaveränderung, Intensivierung der Landwirtschaft, Pestizidverwendung etc. In den letzten Jahren wurden im Stadtgebiet Freising bereits einige Maßnahmen zur Biodiversitätsverbesserung sowohl von Seiten der Stadt, als auch von Seiten anderer Akteure (u.a. Vereine, Wissenschaftszentrum Weihenstephan, engagierte Bürger/innen) unternommen. Von städtischer Seite werden beispielsweise auf den stadteigenen Ausgleichsflächen seit Jahren zur Förderung der heimischen Insektenvielfalt Saatgutmischungen aus gebietsheimischer Herkunft angesät. Darüber hinaus sind bei Neuverpachtungen städtischer Flächen chemische Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen. Der Freisinger Umwelttag hatte 2019 das Motto „Insektenvielfalt – Freising blüht auf!“, in dem auch ein Wettbewerb zu insektenfreundlichen Gärten integriert war. Dass auch die Bevölkerung ein ausgesprochenes Interesse an dem Thema hat, zeigt das 2019 erfolgreich durchgeführte Volksbegehren „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen!“

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Den Schwund der Artenvielfalt aufzuhalten ist eine gesamtstaatliche Aufgabe, bei der auch die Stadt Freising ihren Beitrag leisten muss. Die vielfältigen Maßnahmen im Stadtgebiet zu bündeln und einen praxisnahen Handlungsleitfaden zu erstellen, sind Ziele eines Biodiversitätskonzeptes.

Aufgabenstellung, Zielsetzung und Vorgehensweise:

Vor diesem Hintergrund wird der Antrag zur Erstellung einer praxisnahen Biodiversitätsstrategie befürwortet. Bei der Erstellung einer Praxis-Handreichung und des Maßnahmenpaketes sollen die betroffenen Stellen (u.a. Bauhof, Stadtgärtnerei, Liegenschaften) miteinbezogen werden und eine fachliche Handreichung bekommen; Privatleute sollen eine Empfehlung bekommen. In dem Zusammenhang soll an bereits durchgeführten Maßnahmen, wie z.B. Leader-Projekt Blühflächen angeknüpft werden. Damit das Thema biologische Vielfalt dauerhaft bei den einzelnen betroffenen Stellen verankert wird, spielt auch die Umsetzungsphase eine wichtige Rolle. Für die Erstellung eines praxisnahen Biodiversitätskonzeptes für die Stadt Freising soll ein Planungsbüro beauftragt werden, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2021, das in Zusammenhang mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt das Biodiversitätskonzept erarbeitet.

**Beschluss-Nr. 74/8a**

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

Mit der Erstellung eines praxisnahen Biodiversitätskonzeptes besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird – vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2021 – beauftragt, ein externes Planungsbüro dafür zu gewinnen und das Konzept dem Ausschuss vorzulegen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**TOP 5      Bauantrag S-2011-32;**  
**Errichtung eines Schulgebäudes in Ständerbauweise mit**  
**13 Klassenzimmern – nach Tektur: Bemessung des Befristungs-**  
**zeitraumes auf 10 Jahre, beginnend ab Nutzungsaufnahme auf**  
**dem Grundstück Düwellstraße 22, Flst. 1493/6 Gemarkung**  
**Freising; hier: Verlängerungsantrag für die Nutzung des Schul-**  
**Gebäudes bis zum 25.08.2025**  
**Anwesend: 13**

Mit Bescheiden vom 07.01.2011 und 09.02.2011 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Schulgebäudes in Ständerbauweise mit 13 Klassenzimmern, befristet auf 10 Jahre, beginnend ab Nutzungsaufnahme erteilt. Die Nutzung des Interimsschulgebäudes wurde am 13.05.2011 aufgenommen, demnach endet die Befristung am 13.05.2021.

Das in Holz-Leichtbauweise errichtete Schulgebäude wurde als Interimsgebäude zur Entlastung der bestehenden Räumlichkeiten der Karl-Meichelbeck-Realschule im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme des Hauptgebäudes errichtet. Nunmehr wird die Verlängerung der Genehmigung um fünf Schuljahre, bis zum 25.08.2025 beantragt. Der Antrag wird mit der Verlängerung der Bauzeiten der brandschutztechnischen Sanierung des Hauptgebäudes begründet. Im Übrigen spielt das als Interimslösung geplante Schulgebäude eine wesentliche Rolle beim schulischen Betrieb.

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht

Das Vorhaben in der seinerzeit genehmigten Form entspricht auch dem jetzt geltenden öffentlichen Recht. In Bezug auf die derzeitige und mittelfristige Nutzungstauglichkeit des Gebäudes bestehen keine Bedenken.

**Beschluss-Nr. 75/8a**

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

Dem Verlängerungsantrag wird zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 09.02.2011, für die temporäre Errichtung und Nutzung eines Schulgebäudes mit 13 Klassenzimmern, befristet auf 10 Jahre, beginnend mit Nutzungsaufnahme wird bis zum 25.08.2025 verlängert.

**TOP 6          Vorbescheidsantrag V-2020-269**  
**Neubau eines Bürogebäudes mit Parkplätzen auf dem Grundstück**  
**Schlüterstraße 1, Flst. 1830/1, 1830/2 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau eines Bürogebäudes mit Parkplatz auf dem Grundstück Schlüterstraße 1, Flst. 1830/1, 1830/2 Gemarkung Freising. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 B „Isarauenpark-Süd“.

Mit dem Antrag sollen folgende Einzelfragen zur Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden:

1. Ist auf dem Baugrundstück eine nicht störende gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Verwaltung) zulässig und kann hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 B, Punkt 1, erteilt werden?
2. Ist auf dem Baugrundstück eine 3-geschossige Bebauung mit ca. 234 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig und kann eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche erteilt werden?
3. Ist die Gebäudestellung, wie im Plan dargestellt, mit Baukörperabmessungen von Länge ca. 18,20 m und Breite ca. 12,85 m zulässig und kann eine Befreiung für die teilweise Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erteilt werden?
4. Ist eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach und Dachausstieg mit einer Wandhöhe von ca. 12 m über FOK, wie im Plan dargestellt, zulässig?
5. Ist die Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück von der Schlüterstraße aus, wie im Plan dargestellt, zulässig?

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

6. Sind die in der Planzeichnung dargestellten ca. 15 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück zulässig und kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 B, Punkt 6.1, erteilt werden?

**Planung**

Das geplante Gebäude misst 18,20 m x 12,85 m. Die Grundfläche beträgt 233,87 m<sup>2</sup>. Die bauliche Anlage entwickelt sich 4-geschossig. Es zeigt drei Regelgeschosse und ein in den Außenabmessungen reduziertes viertes Geschoss. Die Dachfläche soll als Dachterrasse genutzt werden. Die Wandhöhe des Regelbaukörpers beträgt 12 m; die absolute Höhe 14,50 m. Notwendige Stellplätze sollen östlich des Neubaus auf einem zu errichtenden Parkplatz nachgewiesen werden. Die Grundstücksein- und Ausfahrt erfolgt von Süden über die Schlüterstraße.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße (Fl.Nr. 1830/1, 1830/2)	1648,00 m <sup>2</sup>
Grundflächen nach § 19 (2,4) BauNVO	
Neubau	233,87 m <sup>2</sup>
Stellplätze, Rangierflächen, Zuwege	<u>439,60 m<sup>2</sup></u>
Summe	673,47 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,41

Geschossfläche/ Geschossflächenzahl: Die Kenngrößen können aufgrund fehlender Angaben zum vierten Geschoss nicht berechnet werden.

**Bauplanungsrecht**

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

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 B „Isarauenpark-Süd“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Art der baulichen Nutzung (Frage 1)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Folgende Festsetzung wird durch Text getroffen:

„Die im Bebauungsplan mit WA bezeichneten Flächen, sowie die bestehenden Wohnbauten östlich der B11 werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen“. Danach könnte eine Ausnahme für die beabsichtigte nicht störende Gewerbenutzung und Verwaltungsnutzung nicht zugelassen werden. Eine nähere Begründung zum Ausschluss von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird nicht gegeben. Es wird daher unterstellt, dass mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung lediglich die auf dem Baugrundstück damals noch bestehenden Wohnbauten legitimiert werden sollten. Aufgrund der Nähe zur hochfrequentierten Münchner Straße wäre zudem ein Neubau mit Wohnnutzung nicht oder nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Zumal auch der hierfür notwendige Freibereich nicht geschützt werden könnte, da der Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen an der Münchner Straße nur im nördlichen Bereich auf Höhe des WA 2 und WA 3 zulässt. Es wird daher angenommen, dass sich die textliche Regelung zum Nutzungsausschluss nur auf das, durch Bauleitplanung, neu zu schaffende, straßenabgerückte Wohnquartier (WA 1 bis WA 8) beziehen sollte. Dies zeigt sich auch im zeitgleich aufgestellten Bebauungsplan 101 A. Hier wurde im Baufeld MI 4 für den an der Münchner Straße anliegenden Teil explizit Wohnen ausgeschlossen.

Das gegenständliche Vorhaben ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes verträglich. Art, Umfang und Auswirkungen des Vorhabens entfalten kein für das Baugebiet relevantes Störpotential. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für die Art der baulichen Nutzung (nicht störende Gewerbenutzung und Verwaltung) sind gegeben. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt für den zur Bebauung vorgesehenen Planbereich zwei Bauräume fest, die den vormals bestehenden Gebäudebestand abbilden. Die Bauflächen messen etwa 10 m x 17 m. Die maximal zulässige Grundfläche ist mit jeweils 170 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Abstand zur Schlüterstraße beträgt ca. 6 m. Die übrige Grundstücksfläche ist als private begrünte Freifläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum gegenständlichen Grundstück bestehen nicht.

Überbaubare Grundstücksfläche und Größe der Grundfläche (Fragen 2 und 3):

Das geplante Gebäude situiert sich im westlichen Bauraum und überschreitet diesen um ca. 3,50 m nach Süden und ca. 1,20 m nach Westen. Der im Erdgeschoss geplante Windfang tritt darüber nochmals in einer Tiefe von ca. 1,50 m und einer Breite von ca. 2,50 m heraus. Die im Bauraum maximal zulässige Grundfläche wird um 63,87 m (GR 233,87 m<sup>2</sup> statt GR 170 m<sup>2</sup>) überschritten. Der Gebäudeabstand zur Schlüterstraße beträgt 2,50 m; der Abstand des Windfangs zur Straße misst 1 m. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Grundflächen beschreiben die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäude. Insgesamt ist auf den gegenständlichen Grundstücken eine Grundfläche von 340 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der geplanten Bebauung mit nur einem Gebäude von 234 m<sup>2</sup> Grundfläche ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks insgesamt deutlich unterschritten. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das städtebauliche Ordnungssystem bleibt unverändert. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Dem weiteren Vortreten des Windfangs wird jedoch nicht zugestimmt. Durch die Lage der Baufelder wurde ein Abstand zur Verkehrsfläche definiert, der eine begrünte Vorzone und den Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur sichert. Der Windfang, mit einem Abstand von nur 1 m zur Verkehrsfläche, unterbricht diese Zone. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar und mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage (Frage 4):

Für den gegenständlichen Planbereich enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse oder zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich dieser Maßkriterien beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

Östlich der Auenstraße setzt der Bebauungsplan Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen fest. Westlich der ehemaligen B11, im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 101 A „Isarauenpark-Süd“ 2. Änderung Teil B, gibt insbesondere das Kinogebäude eine erhebliche Baumasse und Höhe vor. Das Vorhaben mit einer Höhe von 12 m bzw. 14,50 m fügt sich nur hinsichtlich des 3-geschossigen Regelbaukörpers in den räumlichen Kontext ein. Das vierte Geschoss überschreitet den maßgeblichen Rahmen und ist damit hinsichtlich der Zahl der entstehenden Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage bauplanungsrechtlich unzulässig.

Verkehrliche Grundstückerschließung (Frage 5):

Die Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück von der Schlüterstraße aus ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Stellplatzanlage für PKW (Frage 6):

Die für 15 PKW geplante Stellplatzanlage situiert sich östlich des Neubaus. Die Grundfläche beträgt ca. 384 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt im gegenständlichen Planbereich keine gesonderten Flächen für Stellplätze und Garagen fest. Die Errichtung innerhalb von Bauräumen für Hauptgebäude ist zulässig. Die Stellplatzanlage überschreitet das Baufeld im Norden um 3 m, im Westen um 5,50 m und im Süden um 4,50 m. Die grüne Vorzone an der Schlüterstraße bleibt unberührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**Beschluss-Nr. 76/8a**

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

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

1. Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 B „Isarauenpark-Süd“ für die Art der baulichen Nutzung als Verwaltungsnutzung und nicht störende Gewerbenutzung wird zugelassen.
2. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung des westlichen Bauraums durch den Hauptbaukörper wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Windfang die südliche Gebäudeaußenwand nicht überragt.
3. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im westlichen Bauraum (GR 233,87 m<sup>2</sup> statt GR 170 m<sup>2</sup>) wird erteilt.
4. Die Höhe der baulichen Anlage ist unter der Maßgabe, dass sich das Gebäude nur 3-geschossig und mit einer maximalen Wandhöhe von 12 m entwickelt, bauplanungs-rechtlich zulässig.
5. Die Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück von der Schlüterstraße ist bauplanungsrechtlich zulässig.
6. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung des östlichen Bauraums durch die Stellplatzanlage wird erteilt.

**Hinweise**

1. Das Vorhaben wirkt sich auf nach der Stadtgrünverordnung geschützten Baumbestand aus.  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
2. Die Stellplatzanlage ist nach den Anforderungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising auszustatten und zu gestalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**TOP 7      Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung S-2020-304**  
**Neubau einer Energiezentrale auf dem Grundstück Angerstraße,**  
**Flst. 1696/2, 1873/8, 1879 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Für den Neubau einer Energiezentrale mit BHKW und Trafostation ist ein immissionsrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. In dessen Rahmen wurde die Stadt Freising als Träger öffentlicher Belange durch das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, beteiligt und gleichzeitig um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.

Die Große Kreisstadt Freising hat im Jahr 2013 ein Integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen. Der Energiebedarf im Stadtgebiet soll bis 2035 gesenkt und mehr als 40 % des Gesamtenergiebedarfs sollen aus regenerativen Energiequellen gedeckt werden. Im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes Angerstraße West wurde daher ein Energieversorgungskonzept für das zu entwickelnde Quartier in Auftrag gegeben. Der Variantenvergleich verschiedener Wärmeversorgungslösungen hat aufgezeigt, dass die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz die aus Klimaschutzsicht zu favorisierende Lösung darstellt. Im Sinne der Empfehlungen aus dem Energiekonzept soll zur Wärmeversorgung des Planungsgebietes Angerstraße West, bestehend aus Planteil West und Ost mit ca. 700 neuen Wohneinheiten, 2 Kindertagesstätten und einem Versorgermarkt, die EZ mit BHKW und Trafobereich auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Quartiersplatz errichtet werden.

Die Energiezentrale ist zukunftsfähig und modular konzipiert, um beide Planteile ausreichend mit Wärme versorgen zu können. Das Blockheizkraftwerk basiert auf energieeffizienter Kraft-Wärmekopplung und wird um einen Pufferspeicher ergänzt, um die Schwankungen im Wärmebedarf ausgleichen zu können und um einen Beitrag zur netzdienlichen Betriebsweise der Stromerzeugungsanlage realisieren zu können.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Die geplante Energiezentrale weist einen polygonalen Grundriss mit einer Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> und einer einheitlichen Wandhöhe von 8,25 m auf. Die Wandhöhe ist in der Plandarstellung fehlerhaft. Dies wird als Hinweis an die Immissionsschutzbehörde weitergegeben.

Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach. Im südwestlichen Gebäudeeck entwickelt sich ein 1,90 m x 1,30 m breiter und 24 m hoher Kamin. Das Gebäude ist in Teilen 2-geschossig konzipiert, um die notwendigen technischen Einrichtungen ohne weiteren Flächenverbrauch unterbringen zu können.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West PTO“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Energie setzt der Bebauungsplan auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ eine überbaubare Fläche für die Energiezentrale (netzgebundene Versorgung mit einer zentralen Versorgungseinheit) gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO mit einer Grund- sowie Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> fest.

Die Gebäudekubatur und -größe mussten mit der technischen Feinplanung und detaillierten Dimensionierung der Anlage synchronisiert werden. Die konkrete technische Detaillierung des BHKWs konnte erst im Nachgang zur Erstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Aus diesen technischen Rahmenbedingungen ergeben sich folgende Änderungen gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan.

**Bauraum:**

Der Baukörper für die Energiezentrale (BHKW und Trafobereich) soll gegenüber der festgesetzten Lage um 90° gedreht werden und befindet sich dadurch teilweise außerhalb des festgesetzten Baumraumes. Durch diese Situierung wird der Quar-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

tiersplatz städtebaulich aufgewertet. Der Bewegungsraum für Passanten zur Angerstraße hin wird dadurch erweitert und eine bessere Durchgängigkeit im Bereich der auf dem Platz festgesetzten Senkrechtparker hergestellt.

In Verbindung mit dem gem. Bebauungsplan auf dem südwestlich benachbarten Grundstück festgesetzten Gewerbegebäude wird mehr Raum für eine fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbebau und Platz erreicht und eine Rückseitensituation durch die EZ zu diesem Gebäude hin vermieden. Zudem wird durch die geänderte Situierung kein wesentlicher zusätzlicher Flächenbedarf generiert. Die Grundfläche der Energiezentrale erhöht sich um 20 m<sup>2</sup>.

Die Abweichung ist daher städtebaulich vertretbar und verletzt die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit vor.

Grundfläche:

Die Energiezentrale überschreitet die zulässige Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> von 200 m<sup>2</sup> auf 220 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung ergibt sich aus der Unterbringung der erforderlichen Technik. Die Vergrößerung des Baukörpers stellt für die Nutzungsqualität des geplanten Quartiersplatzes keine Verschlechterung dar. Die polygonale Form des Baukörpers bleibt erhalten.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Ausgleichsfläche für die zusätzlich durch eine neue Bebauung versiegelte Fläche geschaffen.

Die im Umgriff des gesamten Bebauungsplans durch Bestandsbebauung erfassten überbauten Flächen wurden durch die neu zu überbauenden Flächen mittels dieses Ausgleichs erhöht. Der gesamte Quartiersplatz ist in der Ausgleichflächenbilanzierung erfasst. Die Überschreitung berührt somit die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar, so dass auch hier die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

**Geschossfläche:**

Die Energiezentrale überschreitet die festgesetzte Geschossfläche um 173 m<sup>2</sup> von 200 m<sup>2</sup> auf 373 m<sup>2</sup>. Diese Überschreitung ist bedingt durch die zweigeschossige Unterbringung der erforderlichen technischen Geräte. Die Dimensionierung des Kraftwerks wurde so ausgelegt, dass beide Plangebiete ausreichend mit Wärme versorgt und entsprechende Kapazitäten vorgehalten werden können. Die Größe des Speichers wurde auf den netzdienlichen Betrieb des BHKWs ausgerichtet, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Mit der 2-geschossigen Unterbringung der technischen Geräte kann die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche möglichst geringgehalten werden.

Eine Höhenfestsetzung oder Festsetzung der Geschossigkeit der Energiezentrale enthält der Bebauungsplan nicht. Durch die Überschreitung der Geschossfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit vor.

**Festsetzung § 13 Ziff. 10**

Die Energiezentrale ist so zu errichten und zu betreiben, dass im WA 2 und im GE 2 das in § 13 Ziff. 10 des Bebauungsplanes festgesetzte Immissionskontingent nicht überschritten wird. Die Prüfung der Einhaltung ist nach DIN 45691:2006-12, B8 zu erbringen und durch die Immissionsschutzbehörde zu prüfen.

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

Nach § 9 Ziffer 4 des Bebauungsplanes ist eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung über ein Versickerungsgutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Vorgesehen ist, die Fläche, auf der die Energiezentrale errichtet werden soll, rauszumessen. Diese soll in das Eigentum des Nutzers übergeben. Da das Grundstück des Nutzers allein die Fläche der Energiezentrale beinhaltet, kann auf diesem Grundstück kein Regenwasser versickert werden. Das Niederschlagswasser soll in die Versickerungsanlagen auf den zukünftigen städtischen Flächen des Quartiersplatzes versickert werden. Die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Einleitung des Niederschlagswassers in die Versickerungsanlagen auf dem städtischen Grund ist vor Ausführungsbeginn rechtlich zu sichern.

Bauordnungsrecht:

Abstandsflächen

Für das Vorhaben wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt.

Die erforderliche Abstandsfläche des Gebäudes erstreckt sich mit einer Tiefe von 4,00 m auf einer Breite von 10,10 m und die erforderliche Abstandsfläche des 24 m hohen Kamins mit einer Tiefe von 19,68 m auf einer Breite von 1,90 m auf den südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücken Flst. 1696/53 und 1696/3 Gemarkung Freising.

Aus statisch-konstruktiven sowie technischen Erfordernissen ist eine andere Situierung des Kamins im Gebäude nicht möglich. Die Höhe des Kamins bedingt sich aus den Anforderungen des Immissionsschutzes.

Die beantragte Abweichung kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist.

Das Nachbargrundstück wird derzeit gewerblich genutzt. Auch der Bebauungsplan setzt hier eine gewerbliche Nutzung fest. Eine Gefährdung des Wohnfriedens ist daher nicht zu befürchten. In einem Gewerbegebiet beträgt die Tiefe der Abstandsfläche lediglich 0,25. Da die Energiezentrale jedoch diesem Baugebietstyp nicht zugeordnet ist, ist die volle Abstandsfläche zu berechnen. Die Energiezentrale ist hinsichtlich der Art der Nutzung mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar. Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Beziehung ist eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht anzunehmen.

Des Weiteren stehen sich die Gebäude so gegenüber, dass sich die Abstandsflächen ausnahmsweise überdecken dürfen, würden die Gebäude auf ein und demsel-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

ben Grundstück stehen (Art. 6 Abs. 3 HS 2. Nr. 1 BayBO). Die Belichtung und Belüftung ändert sich auch dann nicht, wenn die Gebäude, wie vorliegend, auf zwei verschiedenen Grundstücken stehen, so dass auch aus diesem Grunde eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung nicht zu befürchten ist.

Denkmalschutz:

Die Energiezentrale befindet sich in ca. 100 m Entfernung zu den denkmalgeschützten Schlüterhallen, einem Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG.

Wer in der Nähe eines Baudenkmals eine bauliche Anlage errichtet, bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG, wenn sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung schließt die Erlaubnis nach Art 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG ein.

Für den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes ist die Stadt Freising als Untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde um Stellungnahme zum Bauvorhaben gebeten. Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt bisher nicht vor. Es sieht die Errichtung des 24 m hohen Kamins aber sehr kritisch.

Nach Art. 6 Abs. 2 DSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

Sollte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dem Vorhaben nicht zustimmen, hat die Stadt Freising eine Ermessensentscheidung zwischen den Belangen des Antragstellers an der Durchführung der baulichen Maßnahmen und den Belangen des Denkmalschutzes bzw. die für und gegen eine Beibehaltung des bisherigen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Zustandes sprechenden Umstände des Einzelfalls zu treffen und diese der Stellungnahme der Stadt an das LRA Freising - Immissionsschutzbehörde beizufügen.

Öffentliche Sicherheit und Ordnung:

Das Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung wurde beteiligt. Die Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor. Laut telefonischer Rückfrage sind keine Einwendungen zu erwarten.

Stadtentwässerung:

Vor Baubeginn ist der Entwässerungsantrag mit Entwässerungsplänen entsprechend § 10 der Entwässerungssatzung bei der Stadt Freising vorzulegen.

**Beschluss-Nr. 77/8a**

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

Dem Vorhaben wird unter den Voraussetzungen einer positiven Stellungnahme des Amtes für Öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie der Einhaltung des in § 13 Ziff. 10 des Bebauungsplanes festgesetzten Immissionskontingents zugestimmt.

Der Erteilung der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Angerstraße West PTO“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird hinsichtlich:

- Der Errichtung der Energiezentrale teilweise außerhalb des festgesetzten Bauraumes
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 20 m<sup>2</sup>
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 173 m<sup>2</sup>

zugestimmt.

Die Abweichung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsfläche) nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann zugelassen werden.

Im Falle einer negativen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hat die Verwaltung eine ermessengerechte Entscheidung zu treffen und der Immissionsschutzbehörde zuzuleiten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (8.) vom 25. November 2020**

---

Die Einleitung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlage auf städtischem Grund ist vor Ausführungsbeginn grundbuchamtlich zu sichern.

Vor Baubeginn ist ein Entwässerungsantrag mit Entwässerungsplänen entsprechend § 10 der Entwässerungssatzung bei der Stadt Freising vorzulegen.

**TOP 8        Berichte und Anfragen**

**TOP 8.1      Novellierung der Bayerischen Bauordnung**

**Anwesend: 14**

**TOP 8.2      Einmalige Erfassung der Stickoxid- und Luftbelastung während  
der Lockdown-Zeit**

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 04.05.2020**

**Anwesend: 14**

**TOP 8.3      AGFK Hauptbereisung**

**Anwesend: 14**