

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

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

1. Bauantrag S-2020-371  
Brandschutzsanierung und Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Klassenräumen sowie Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 62, Flst. 1577/7 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2020-390  
Neubau eines Unterschlupfes/ -stands für die Kinderbetreuung im Wald auf dem Grundstück Amperleite, Flst. 665/3 Gemarkung Tüntenhausen
3. Bauantrag E-2021-20  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Angerstraße, Flst. 1704 Gemarkung Freising
4. Vorbescheid V-2020-397  
Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2287/15 Gemarkung Freising
5. Neugestaltung der Innenstadt Freising
  - Gestaltung des Moosachgeländers
  - Beschluss
6. Bebauungsplan Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ und 39. Änderung des FNP
  - Vorstellung des Bebauungsentwurfs
  - Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
  - Beschluss
7. Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“
  - 1. Verlängerung der Veränderungssperre
  - Beschluss
8. P + R-Anlage Bahnhof
  - Bewerbung für die B + R-Offensive und Verbesserung der Busanbindung
  - Beschluss
9. Bebauungsplan Nr. 161 „Solarfreiflächenanlage Pulling“ und 38. Änderung des Flächennutzungsplans
  - Aufstellungsbeschluss
10. Berichte und Anfragen
- 10.1 Bewerbung Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- TOP 1      Bauantrag S-2020-371**  
**Brandschutzsanierung und Nutzungsänderung von Lagerräumen**  
**zu Klassenräumen sowie Errichtung einer Außentreppe auf dem**  
**Grundstück Wippenhauser Straße 62, Flst. 1577/7 Gemarkung Frei-**  
**sing**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die brandschutztechnische Sanierung des Schulgebäudes der Staatlichen Wirtschaftsschule Freising mit Errichtung einer Fluchttreppe, einer Zugangsrampe zur barrierefreien Gebäudeerschließung und die Nutzungsänderung eines Archivraumes in ein Klassenzimmer.

#### **Bauplanungsrecht**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Das Schulgebäude befindet sich im Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“, für den bisher nur der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demnach nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

#### **Bauordnungsrecht**

##### PKW- Stellplatznachweis

Die Nutzungsänderung löst nach der Richtzählliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Mehrbedarf von 2 Stellplätzen aus (Zugang: 1 Klasse, Bedarf: 2 Stpl./Klasse).

Im Rahmen der Maßnahmen zur Barrierefreiheit wird im Bereich der geplanten Zugangsrampe ein barrierefreier PKW-Stellplatz neu geschaffen. Hierdurch entfällt ein bestehender Stellplatz. Damit sind insgesamt 3 Stellplätze zu erbringen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Der Stellplatzbedarf für das Schulzentrum Wippenhauser Straße berechnet sich wie folgt und wird im Rahmen des derzeit bestehenden Gesamtstellplatznachweises nachgewiesen.

Bestand:

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Fachoberschule	(berufliche Schule)	32 Klassen	3 Stpl./ Klasse	96 Stpl.
Wirtschaftsschule	(allgemeinbildende Schule)	26 Klassen	2 Stpl./ Klasse	52 Stpl.
Berufsschule	(berufliche Schule)	42 Klassen	3 Stpl./ Klasse	126 Stpl.
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze</b>				<b>274</b>

Planung:

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Fachoberschule	(berufliche Schule)	32 Klassen	3 Stpl./ Klasse	96 Stpl.
Wirtschaftsschule	(allgemeinbildende Schule)	27 Klassen	2 Stpl./ Klasse	54 Stpl.
Berufsschule	(berufliche Schule)	42 Klassen	3 Stpl./ Klasse	126 Stpl.
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze</b>				<b>276</b>

Der Gesamtstellplatznachweis wird über 380 Stellplätze geführt.

Fahrradabstellplatznachweis

Die Nutzungsänderung löst nach der Richtzählkarte zur städtischen Fahrradabstellplatzordnung (FAbS) einen Mehrbedarf von 10 Fahrradabstellplätzen aus (10 API./ Klasse). Die Bereitstellung der Fahrradabstellplätze soll bis zur Neuüberplanung des

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Gesamtabstellplatznachweises für das Schulzentrum Wippenhauser Straße ausgesetzt werden.

Eine entsprechende Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising (FAbS) wird zugelassen.

Stadtgrünverordnung

Das Schulgebäude ist von vitalem Baumbestand umgeben, der zum Teil gemäß der Stadtgrünverordnung geschützt ist. Die Errichtung der geplanten Fluchttreppe erfordert den Schutz von bestehende Baum- und Pflanzbeständen. Der damit erforderliche Plan nach § 5 Stadtgrünverordnung ist noch vorzulegen und mit dem Fachamt abzustimmen.

**Beschluss-Nr. 131/15a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising (FAbS) von § 2 Abs. 2 FAbS, wonach Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen und bereitzustellen sind, dass die Abstellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können, wird für die Aussetzung der Bereitstellung bis zur Neuüberplanung des Gesamtabstellplatznachweise für das Schulzentrum Wippenhauser Straße zugelassen.

Hinweis:

Notwendige Baumschutzmaßnahmen sind in einem Plan nach § 5 Stadtgrünverordnung darzustellen und abzustimmen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

**TOP 2      Bauantrag E-2020-390**  
**Neubau eines Unterschlupfes/ -stands für die Kinderbetreuung im**  
**Wald auf dem Grundstück Amperleite, Flst. 665/3 Gemarkung**  
**Tüntenhäusen**  
**Anwesend: 14**

In einer Waldlichtung auf dem genannten Grundstück bei Zurnhausen/Edenhofen wurde ohne die dafür erforderliche Baugenehmigung ein Wohnwagen abgestellt und mit Brettern verschlagen. Der Wohnwagen soll im Rahmen des Projektes „WaldArt“ der Kinderbetreuung dienen. Das Projekt soll laut vorgelegter Betriebsbeschreibung vom 15.12.2020 dazu beitragen, Kindern den Wald und die damit verbundene ganzheitliche Sinneserfassung näher zu bringen, Umweltbildung und Umweltschutz, Handlungskompetenzen und Schlüsselqualifikationen in den bestehenden Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales sollen dabei vereint werden, mit der Entwicklung zu nachhaltigem Denken, Handeln und Transfer in den Alltag. Zu diesem Zweck soll sich jeweils eine Gruppe von etwa 10 Kindern einmal die Woche für 3 Stunden im Wald treffen. Die Gruppe hält sich am Lagerplatz und in der unmittelbaren Nähe auf, um den umliegenden Wald zu erkunden. Dabei geht es in der Praxis um Tier-, Baum- und Pflanzenkunde, Orientierung im Wald und das Herstellen von Werkzeugen und Gebrauchsgegenständen unter Einbeziehung von natur-, wald-, wildnis- und erlebnispädagogischen Ansätzen und Methoden.

Die Kinder werden von Pädagoginnen und Fachkräften geleitet (Erzieherin, Wildnis- und Erlebnispädagogin, Forstingenieurin, Wald- und Kräuterpädagogin, Studentin für soziale Arbeit).

Der Wohnwagen soll dabei als Unterschlupf dem Schutz der Kinder und als Lagerstätte von Material dienen.

Mit Schreiben vom 29.01.2021 konkretisierte der Antragsteller die Nutzungszeiten mit folgenden Angaben:

Das Projekt findet 1x/Woche von 15 Uhr bis 18 Uhr im Frühjahr/Sommer (März bis

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Juli) und Herbst/Winter (Oktober bis Januar) über einen Zeitraum mit jeweils 10 Terminen statt. Bei Bedarf soll eine weitere Gruppe 1x/Woche à 3 Std. eingerichtet werden. Die Gruppen sollen immer von zwei Pädagogen/Pädagoginnen und ggfs. von 1 Praktikanten/1 Praktikantin betreut werden.

**Baurechtliche Beurteilung**

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert und auch nicht teilprivilegiert. Somit handelt es sich um ein sogenanntes sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange in mehrfacher Hinsicht:

Insbesondere beeinträchtigt es Belange des Denkmalschutzes und des Jagdrechtes, wie die Beteiligung der betroffenen Fachstellen gezeigt hat.

Die beantragte Nutzung betrifft das Bodendenkmal D-1-7536-0021 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Das Bodendenkmal zeichnet sich durch eine teilweise obertägig sichtbare Befundsituation aus, so dass ein besonders hoher Denkmalwert vorliegt. Die ggfs. durchzuführende Ausgrabung und Dokumentation erfordern hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen, so dass hier mit einem sehr hohen finanziellen und zeitlichen Mehraufwand gerechnet werden muss. Diesen Mehraufwand kann der Antragsteller nicht tragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat dem Vorhaben deshalb in seiner Stellungnahme vom 04.03.2021 nicht zugestimmt.

Auch das Landratsamt Freising, Jagdbehörde, hat dem Vorhaben in seiner Stellungnahme vom 06.04.2021 nicht zugestimmt. Das betreffende Waldstück liegt im Jagdrevier Tüntenhausen. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsrevier, in dem neben

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Rehwild u. a. auch Schwarzwild vorkommt. Das Waldstück verfügt neben einem Altbaumbestand über Äsungsflächen und Rückzugsorte bzw. Ruhezonen für das Rehwild. Verbissstellen sind aufgrund der guten Äsungsflächen nicht festzustellen.

Es liegt ein Jagdpachtvertrag zwischen der Jagdgenossenschaft Tüntenhausen und einer Jägerin vor. Das Jagdrecht beinhaltet das Recht, aber auch die Pflicht, in einem Jagdrevier Wildarten, die dem Jagdrecht unterliegen, zu hegen, zu jagen und sich anzueignen. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine artfremde Nutzung des Waldstücks. Durch die beantragte Nutzung wird das Wild an andere Stellen ausweichen und dort zu Verbisschäden führen.

Die Anwesenheit von Personen beeinträchtigt die Jagdausübung und erschwert die Jagd an sich und kann sogar zu Gefahren führen. Aber auch ein nicht auf Dauer wirkender Standortwechsel des Wildes in Folge der zeitweisen Anwesenheit von Personen kann nicht als geringfügige, hinzunehmende Störung bewertet werden, da auch die zeitweise Vertreibung des Wildes eine schwerwiegende Störung des Rechts auf Ausübung der Jagd darstellt.

**Weitere Fachstellenbeteiligungen:**

- LRA, Untere Naturschutzbehörde:  
Die Fachstelle kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass naturschutzfachliche Belange zwar berührt, aber nicht erheblich beeinträchtigt werden. Sie stimmt deshalb unter Auflagen zu.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten:  
Die Fachstelle stimmt dem Vorhaben zu, da keine Bäume gefällt wurden/werden und keine dauerhafte Veränderung von Waldboden vorliegt.

**Beschluss-Nr. 132/15a**

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

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Hinweis:

Die Stadt Freising sieht die positive Ausrichtung des Projektes und unterstützt es bei der Suche nach geeigneten Alternativstandorten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

**TOP 3      Bauantrag E-2021-20**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch der**  
**bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Angerstraße, Flst.**  
**1704, 1704/1 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Angerstraße am Ende der Angerstichstraße.

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sind zum Abbruch vorgesehen.

Planung:

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für 33 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage, 4 oberirdischen Besucherstellplätzen, 2 oberirdischen Fahrradabstellanlagen vor den jeweiligen Hauszugängen sowie Fahrradabstellräumen und notwendigen Abstellräumen im KG. Das Gebäude weist einen polygonalen Grundriss auf und entwickelt sich 3-geschossig mit begrüntem Flachdach. Vorgesehen ist die Unterteilung der Dachfläche in 6 Teilflächen zur Nutzung als Dachgärten mit Kräuterrasen, die jeweils den größeren Wohnungen im 2. OG zugeordnet werden sollen. Zur Umgrenzung ist eine 2 m breite extensive Eingrünung vorgesehen. Das Dach wird über die 2 innenliegende Treppenhauskerne mit Dachaufbauten erschlossen. Die Dachaufbauten werden ebenfalls extensiv begrünt. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich der Kinderspielplatz.

Kennzahlen des Bauvorhabens:

Grundstücksgröße: 2.415 m<sup>2</sup>

Grundfläche

GR I § 19 Abs. 2 BauNVO

996,20 m<sup>2</sup>



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

GRZ I :	0,39
Grundfläche gesamt § 19 Abs. 4 BauNVO:	
GRZ II:	0,7
Geschossfläche:	2.561,99 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	10,50 m ab OK 445,50 m üNN
Höhe Dachaufbauten:	12,50 m ab OK 445,50 m üNN

**Bauplanungsrecht:**

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West PTO“. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2; das Vorhaben befindet sich im WA 1.

Folgende Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans wurden gestellt:

Überschreitung Grundfläche Bauraum

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Bauraumes eine Grundfläche von 870 m<sup>2</sup> fest. Das Gebäude weist innerhalb des Bauraumes eine Grundfläche von 874 m<sup>2</sup> auf. Mit Terrassen und Balkonen beträgt die Grundfläche des Gebäudes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) 996,20 m<sup>2</sup> und damit eine GRZ von 0,39. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die zulässige GRZ für das WA 1 nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 angegeben. Das Vorhaben hält die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ein. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geringfügige Überschreitung ist auch städtebaulich vertretbar, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Überschreitung GRZ II

Im WA 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 (GRZ II) überschritten werden. Die GRZ II für das geplante Bauvorhaben beträgt 0,71. Die Überschreitung der GRZ II um 0,01 entspricht einer Fläche von 37,7 m<sup>2</sup>. In Anbetracht der Größe des Vorhabens wird die Überschreitung als geringfügig erachtet. Die überbaubare Fläche wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt und sind städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Überschreitung der Fläche für Stellplätze

Der Bebauungsplan weist an der Nordostseite des Gebäudes eine Fläche für 4 Besucherstellplätze aus. Um keinen Stellplatz unterhalb eines Balkons zu situieren, werden die 4 oberirdische Besucherstellplätze jeweils in 2 x 2 Längsparker mit dazwischenliegender Grünfläche angeordnet. Aufgrund dieser Anordnung und der Herstellung eines barrierefreien Stellplatzes mit einer Länge von 6,70 m statt 5,70 m ergibt sich eine Überschreitung der festgesetzten Fläche um ca. 2,30 m im Nordosten durch den Besucherstellplatz Nr. 52 und um ca. 3,50 m im Südosten durch den Besucherstellplatz Nr. 49. Die dadurch zusätzlich versiegelte Fläche beträgt lediglich 2 m<sup>2</sup>. Die Anordnung eines oberirdischen barrierefreien Stellplatzes wird begrüßt. Durch die Überschreitung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Errichten von Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, heißt innerhalb der Bauräume, zulässig. Hier widerspricht sich der Bebauungsplan in vielen Teilen, da es Festsetzungen gibt, bei denen diese Nebenanlagen die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die Grundzüge können hier nicht berührt sein und wären auch städtebaulich vertretbar,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

da es zulässiger Weise durch Festsetzung vorgesehene Nebenanlagen außerhalb der Bauräume gibt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Nachweis von 6 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage

Die herzustellenden Besucherstellplätze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oberirdisch nachzuweisen. Jedoch gibt es nur begrenzt Bauräume für oberirdische Stellplätze. Von den 10 oberirdisch nachzuweisenden Besucherstellplätze werden 4 Stellplätze oberirdisch und 6 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Unterbringung der PKW-Stellplätze zur Entlastung der Freiflächengestaltung und der Emissionen Ziel der Planung - dies würde dadurch nicht tangiert. Die Grundzüge sind dabei nicht berührt und wären auch städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

**Bauordnungsrecht:**

PKW- Stellplatznachweis

29 Wohnungen $\leq$ 120 m <sup>2</sup>	1 Whg./ 1,5 Stpl	43,5 Stpl.
4 Wohnungen $>$ 120 m <sup>2</sup>	1 Whg./ 2 Stpl.	8,0 Stpl.
gesamt:		51,5 Stpl.

Es werden 52 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. 48 Stellplätze werden in der Tiefgarage und 4 Stellplätze oberirdisch hergestellt.

Fahrradabstellplatz:

14 Einraumwohnungen	1 Whg. / 1 API.	14 API.
9 Wohnungen $\leq$ 70 m <sup>2</sup>	1 Whg. / 2 API.	18 API.
10 Wohnungen $>$ 70 m <sup>2</sup>	1 Whg. / 3 API.	30 API.
gesamt:		62 API.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Die nachzuweisenden Abstellplätze werden mit 50 Abstellplätzen im Untergeschoss und mit 12 Abstellplätzen oberirdisch erbracht.

**Grünplanung**

Auf dem Baugrundstück sind 18 Bestandsbäume vorhanden, davon sind 5 Bäume nach Stadtgrünverordnung geschützt, 2 davon werden erhalten. Der Fällung von insgesamt 16 im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bäumen wird nach § 4 Abs. 1 StadtgrünVO zugestimmt.

Das Grundstück wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt, es werden auf dem Grundstück 5 Bäume 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung sowie 16 Großsträucher gepflanzt.

Mit den im Freiflächengestaltungsplan vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen nach § 6 StadtgrünVO besteht Einverständnis. Mit den Ersatzpflanzungen wird der ökologische Eingriff für die erforderlichen Baumfällungen soweit als möglich ausgeglichen.

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Wohnungsgärten. Die Wohnungsgärten werden mit Hainbuche umgrenzt. Die Einfriedung des Grundstücks durch die dargestellte Hainbuchenhecke wird nicht ausgeführt. Ein geänderter Freiflächenplan wird noch nachgereicht.

Durch den erforderlichen Bodenaufbau der Tiefgarage von 0,60 m entsteht im südlichen Bereich des Vorhabensgrundstücks zum Anschluss an die öffentliche Grünfläche ein Geländeunterschied von bis zu 0,5 m. Das Gelände soll durch eine Stützmauer abgefangen werden.

Für die zu erhaltenden Bäume sind technische Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 darzustellen. Dabei ist ein ortsfester (Bretter-)Zaun mit einer Höhe von 2 m und einem seitlichen Abstand zu den Kronen von mind. 1,5 m zu errichten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

**Gestaltungsleitfaden:**

Das Vorhaben entspricht weitestgehend den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens, der Inhalt des städtebaulichen Vertrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Vor Erteilung der Baugenehmigung sind noch die Balkonüberdachungen und Dachüberstände zu entfernen.

**Sonstiges:**

Noch nicht abschließend geklärt, ist der Anschluss der Tiefgaragenausfahrt an den öffentlichen Wendehammer hinsichtlich der Anschlusshöhen sowie die Herstellung eines ordnungsgemäßen Übergangsbereiches am Ende der Rampe. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Sachverhalt zu klären und eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

**Beteiligte Fachstellen**

Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde

Die Immissionsschutzbehörde hat dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt.

**Beschluss-Nr. 133/15a**

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

Dem Bauantrag wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Ein ordnungsgemäßer Anschluss an den öffentlichen Wendehammer sowie die Herstellung eines ordnungsgemäßen Übergangsbereiches am Ende der Rampe ist nachzuweisen
- Nachreichung des entsprechend geänderten Freiflächengestaltungsplanes
- Änderung der Ansichten entsprechend der Vorgaben des Gestaltungsleitfadens

Eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 145 „Angerstraße West PTO“ wird für

- das Überschreiten der Grundfläche von 870 m<sup>2</sup> um 4 m<sup>2</sup> auf 874 m<sup>2</sup>
- das Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,71

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- der Überschreitung der Fläche für Stellplätze um ca. 2,30 m durch den Besucherstellplatz Nr. 52 im Nordosten und um ca. 3,50 m durch den Besucherstellplatz Nr. 49 im Südosten
- das Errichten von Nebenanlagen außerhalb des Bauraums
- den Nachweis von 6 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage erteilt.

**TOP 4      Vorbescheidsantrag V-2020-397**  
**Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück**  
**Clemensänger-Ring, Flst. 2287/15, 2318 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage (Variante 1) bzw. mit Tiefgarage und Stellplätzen (Variante 2). Das Baugrundstück Clemensänger-Ring, Fl.Nrn. 2287/15 und 2318, Gem. Freising liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“; hier: innerhalb der Baufelder 5.1 und 5.2.

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

Variante 1

1. Ist eine Befreiung der Gebäudehöhe von 8,00 m auf 9,10 m um 1,10 m möglich?
2. Ist eine Befreiung der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze möglich?
3. Ist eine Befreiung der Gebäudehöhe für eine umlaufende, rückversetzte Brüstung mit Einbau des Treppenhauses bis Dachgeschoss möglich?
4. Ist die Benutzung des Flachdaches zu Aufenthaltszwecken möglich?

Variante 2

1. Ist eine Überschreitung der GRZ von 0,50 auf 0,54 möglich?

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

2. Ist eine Verschiebung der Muldenrigole möglich?
3. Gelten bei Versetzung der Muldenrigole für die Grundstückserweiterung die Festsetzungen des Bebauungsplanes analog?

## **Planung**

### Variante 1

Das Plankonzept sieht die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage vor. Das Gebäude situiert sich im westlichen Baufeld 5.1, die Grundstücksgröße beträgt ca. 1605 m<sup>2</sup>. Die bauliche Anlage misst 32,20 m x 19,50 m, die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 630 m<sup>2</sup>. Der Baukörper entwickelt sich zweigeschossig mit Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 8 m ab Oberkante Gehweg bzw. 9,10 m ab dem mit dem Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugs-punkt. Das Flachdach wird durch ein über Dach geführtes Treppenhaus im Zentrum des Gebäudes erschlossen. Dieses dritte Geschoss misst 6,08 m x 5,07 m. Weiterhin ist die Nutzung des Flachdaches zu Aufenthaltszwecken, wie Pausen und Sport, beabsichtigt. Hierfür soll die Dachfläche durch eine 1 m hohe, umlaufende Brüstung umschlossen werden. Die Brüstung ist jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Traufe zurückversetzt. Zum Nachweis notwendiger Stellplätze soll das Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Die Einstellplätze sind als Duplexparker geplant.

Die im Antrag angegebene Grundflächenzahl beträgt 0,48.

### Variante 2

Das Plankonzept sieht die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen vor. Das Gebäude situiert sich im Baufeld 5.1, als auch im Baufeld 5.2. Um eine zusammenhängende Grundstücksfläche zu bilden, soll die Muldenrigole zwischen den Baufeldern nach Osten verschoben werden. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt damit ca. 2030 m<sup>2</sup>. Die baulichen Abmessungen des Gebäudes sind gegenüber der Variante 1 unverändert. Abweichend dazu soll neben der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Tiefgarage auch eine oberirdische Stellplatzanlage für 10 PKW errichtet werden. Die Tiefgarage kommt damit ohne Duplexparker aus.

Die im Antrag angegebene Grundflächenzahl beträgt 0,54.

### **Bauplanungsrecht**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

### **Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

Art der baulichen Nutzung:

- GE (Gewerbegebiet)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

- 2 Bauräume (Baufelder 5.1, 5.2)
- Geländeaufschüttung auf 444,10 m ü. NN
- max. Gebäudehöhe ab Geländeoberkante 8 m,
- Für besondere technische Betriebseinrichtungen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig, wenn keine andere technische Lösung möglich ist, diese gut gestaltet sind und von ihnen nicht die Wirkung einer durchgehenden Wand ausgeht,
- max. 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,5

Flächen zur Abwasserbeseitigung:



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- Flächen zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser
- Mulden-Rigolen-Elemente

Grünordnung

- private begrünte Freiflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträucher
- mind. 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung der zu entscheidenden Einzelfragen:**

Ist eine Befreiung der Gebäudehöhe bei Variante 1 von 8,00 m auf 9,10 m um 1,10 m möglich?

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,10 m (WH 9,10 m statt WH 8,00 m) wird erteilt. Die mit 8 m festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des aufzuschüttenden Geländes. Die Geländeoberkante ist mit 444,10 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, an die das Gebäude höhengleich angebunden werden soll, liegt bei 445,20 m ü. NN. Die den Stadtraum prägende Wandhöhe der geplanten baulichen Anlage misst 8 m ab Oberkante Verkehrsfläche. Die Überschreitung bezogen auf das Gelände gemäß Bebauungsplan beträgt 1,10 m. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung entspricht dem Umfang der bisher in diesem Bereich erteilten Befreiungen.

Ist eine Befreiung der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze bei Variante 1 möglich?

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die bereichsweise Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch das Hauptgebäude wird unter Voraussetzung erteilt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 eingehalten wird und die dort festgesetzte private Grünfläche an anderer Stelle auf dem Baugrundstück hergestellt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

wird. Die Abweichung ist geringfügig und begründet sich in der Atypik des Grundstückszuschnitts. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ist eine Befreiung der Gebäudehöhe für eine umlaufende, rückversetzte Brüstung mit Einbau des Treppenhauses bis Dachgeschoss möglich?

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe um weitere 1 m durch eine umlaufende und im Maß ihrer Höhe von der Traufe zurückversetzte Brüstung (WH 10,10 m statt WH 8,00 m) wird erteilt.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe um weitere 1,98 m durch das weit in der Dachfläche liegende Treppenhaus wird erteilt.

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff. 3.4 kann für besondere technische Betriebseinrichtungen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass keine anderen technischen Lösungen möglich sind, die Aufbauten gut gestaltet sind und nicht wandartig wirken.

Durch die Lage des Treppenhauses weit innerhalb der Dachfläche ist eine wandartige Wirkung auszuschließen.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen entsprechen dem Umfang der bisher in diesem Bereich erteilten Befreiungen.

Ist die Benutzung des Flachdaches zu Aufenthaltszwecken möglich?

Die Frage bezüglich der Zulässigkeit der Nutzung der Dachfläche zu Sport- und Aufenthaltszwecken, kann anhand der vorgelegten Unterlagen, die weder eine nähere Beschreibung der geplanten Nutzung noch eine Dachaufsicht mit konkreten Angaben zur Oberflächengestaltung enthalten, nicht beantwortet werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Im Übrigen ist die textliche Festsetzung Punkt 2.2 zu beachten, die vorgibt, dass die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die einen Anteil von mehr als einem Drittel an der gesamten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO überschreitet, durch eine dauerhafte extensive Dachbegrünung im Umfang der Überschreitung auszugleichen ist. Anhand der Angaben im Vorbescheid ist für die Variante 1 kein Ausgleich in Form einer Dachbegrünung angezeigt (GR nach § 19 (2,4) BauNVO: 763 m<sup>2</sup>, GR nach § 19 (4) BauNVO: 135,10 m<sup>2</sup>).

Ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Variante 2 von 0,50 auf 0,54 möglich?

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,04 (GRZ 0,54 statt 0,50) wird nicht erteilt. Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Nutzungs- maße bzw. Bodenversiegelung orientieren sich im Wesentlichen an den Anforderungen des hydrologischen Gutachtens für den Gesamtbereich „Clemensänger“. Eine Befreiung diesbezüglich würde die Grundzüge der Planung berühren.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher genehmigten Vorhaben wurde bei der Berechnung von Grundflächen innerhalb der Bauräume eine Begünstigung für wasserdurchlässige Beläge von 50 v.H. zugelassen. Damit ist eine Begünstigung von nicht unterbauten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die innerhalb der Bauräume liegen und versickerungsfähig hergestellt werden, möglich. Eine gesonderte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Ist eine Verschiebung der Muldenrigole bei Variante 2 möglich?

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Verschiebung der Muldenrigole zwischen den Baufeldern 5.1 und 5.2, kann unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulde nicht beeinträchtigt wird und eine durchgehende Verbindung zu den festgesetzten bzw. bestehenden Mulden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt wird. Die innerhalb der Versickerungs- und Retentionsfläche festgesetzte private Grünfläche ist in gleichem Umfang herzustellen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Gelten bei Versetzung der Muldenrigole für die Grundstückserweiterung die Festsetzungen des Bebauungsplanes analog?

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bildung von Grundstücken oder Hinweise zu vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ finden bei der Variante 2, die eine Grundstücksbildung aus dem Baufeld 5.1 und einem Teil des Baufeldes 5.2 zum Gegenstand hat, gleichsam Anwendung.

**Beschluss-Nr. 134/15a**

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

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

1. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe bei Variante 1 um 1,10 m (WH 9,10 m statt WH 8,00 m) wird erteilt.
2. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die bereichsweise Überschreitung der Baugrenze nach Norden bei Variante 1 durch das Hauptgebäude wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 eingehalten wird und die dort festgesetzte private Grünfläche an anderer Stelle auf dem Baugrundstück hergestellt wird.
3. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe bei Variante 1 um weitere 1 m durch eine umlaufende und im Maß ihrer Höhe von der Traufe zurückversetzte Brüstung (WH 10,10 m statt WH 8,00 m) wird erteilt.
4. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Gebäudehöhe bei Variante 1 um weitere 1,98 m durch das weit in der Dachfläche liegende Treppenhaus wird erteilt.
5. Die Frage bezüglich der Zulässigkeit der Nutzung der Dachfläche zu Sport- und Aufenthaltszwecken, kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beantwortet werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

6. Bei der Berechnung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahl wird eine Begünstigung für wasserdurchlässige Beläge innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von 50 v.H. zugelassen. Eine gesonderte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ ist nicht erforderlich.
7. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Verschiebung der Muldenrigole zwischen den Baufeldern 5.1 und 5.2, kann unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulde nicht beeinträchtigt und eine durchgehende Verbindung zu den festgesetzten bzw. bestehenden Mulden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt wird. Die innerhalb der Versickerungs- und Retentionsfläche festgesetzte private Grünfläche ist in gleichem Umfang herzustellen.
8. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ finden bei der Variante 2, die eine Grundstücksbildung aus dem Baufeld 5.1 und einem Teil des Baufeldes 5.2 zum Gegenstand hat, gleichsam Anwendung.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplanung vorzulegen.

**TOP 5        Neugestaltung der Innenstadt Freising**  
**- Gestaltung des Moosachgeländers**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

**A) Anlass und Ziel**

Im Zuge des Projekts der „Neugestaltung Innenstadt Freising“ wird im Bereich der Oberen Hauptstraße der Verlauf der Stadtmoosach in vier Teilbereichen geöffnet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Die Ziele der Öffnung sind vor allem, die Moosach und das Element im Freisinger Altstadtbereich wieder erlebbar zu machen, dadurch die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern und ökologisch aufzuwerten. Zudem soll das historische Stadtbild erhalten und seiner Funktion als Aufenthaltsbereich entsprechend gestaltet werden. Um dies zu erreichen wird der gesamte angrenzende Freiraum neu gestaltet, barrierefrei ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Öffnungen mit unterschiedlicher Länge (ca. 29,0 m, 22,2 m, 13,0 m und 25,8 m) werden auf drei Seiten durch ein Geländer umwehrt; auf der Südseite der Öffnungen befinden sich Treppen und Sitzstufen. Der Höhenunterschied von den umgebenden Oberflächen zur Wasseroberfläche (WSP N ~444,03) beträgt ~1,15 m, die Wassertiefe bis zur Sohle ~0,45 m. Die Gesamthöhe beträgt somit ~1,60 m. Da es sich beim Bauwerk sowohl um ein Brücken- als auch Ingenieurbauwerk handelt, sind bei Gestaltung, Ausführung und Unterhalt verschiedene Normen und Richtlinien zu beachten. Insbesondere in Bezug auf die Höhe der Geländer sind in den verschiedenen Regelwerken ungleiche Angaben zu finden, die aus der unterschiedlichen Betrachtungsweise der Autoren resultieren.

Bereits mit den Antragsunterlagen zur Planfeststellung im Februar 2017 wurde in Bezug auf die Geländerhöhe eine Stellungnahme der Stadt Freising eingereicht, in der eine Höhe von 1,10 m als ausreichend angesehen wird. Der Planfeststellungsbeschluss vom 19.03.2019 sieht jedoch eine Gesamthöhe des Geländers von 1,30 m vor.

Im Rahmen des Projektbeschlusses des Stadtrates zur „Neugestaltung der Innenstadt Freising – Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und Bahnhofstraße samt Öffnung der Stadtmoosach in Teilbereichen als BA 2“ vom 18.09.2019 wurde von einigen Stadträten die Gestaltung des geplanten Geländers entlang der Moosachöffnungen abgelehnt. Die Konstruktion, welche auf der Basis historischer Moosachgeländer entwickelt wurde und dem sich an Machart des Geländers in der Heiliggeistgasse orientiert, sei zu hoch und zu massiv.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Daher wurde die Verwaltung von Seiten des Stadtrats aufgefordert, einen Tekturplan zu erarbeiten und diesen bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

**B) Entwurf**

Die Idee für das neue Moosachgeländer entspringt dem Anspruch, als besonderes und anmutiges Geländer zu wirken. Ein Geländer, das maßgeschneidert für den spezifischen Ort ist, einen historischen Bezug schafft und sämtliche funktionalen und sicherheitsmäßigen Anforderungen erfüllt. Es soll zurückhaltend, zeitlos und modern sein, mit leisen historischen Anklängen.

Das neue Geländer ist prägend für den Stadtraum der Oberen Hauptstraße. Es ist ein zentrales visuelles und bauliches Element für die vier „Becken“ mit dem besonderen Wassererlebnis und ihren Aufenthaltsbereichen mit den abgetreppten,holzbelegten Stufen. Der Betrachter nimmt es aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln wahr: im Stadtraum, aus unmittelbarer Nähe von den Sitzstufen aus. Gleichzeitig tritt das Geländer in eine räumliche und architektonische Beziehung zu den mehrheitlich denkmalgeschützten Altstadthäusern.

Zu dem heute vorgestellten Modell 1:1 in Holz soll zu gegebener Zeit ein Prototyp in Stahl gefertigt werden.

**C) Technische Vorgaben**

Die technischen Vorgaben zu Geländern im öffentlichen Raum sind in verschiedenen Regelwerken verankert. Diese beziehen sich insbesondere auf die Übersteigbarkeit, die Geländerhöhe sowie den Schutz von Kleinkindern. Um auf die im Planfeststellungsbeschluss formulierten Begründungen zur Geländerhöhe (Schutz von Leib, Leben und Gesundheit der am Verkehr teilnehmenden Radfahrer) einzugehen, wurde eine gutachterliche Beurteilung der einzureichenden Unterlagen durch den TÜV Süd vorgenommen.

Frau Knopp gibt die genauen Maße des Geländers bekannt.

Laut Frau Knopp beurteilt der TÜV-Süd in seinem Gutachten vom Mai 2021 zusammenfassend, dass die projektierten Absturzsicherungen hinsichtlich der Höhe mit

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Einbezug des Bordes sicher sind, weil sie den Schutzziele der ZTV-ING und der ERA entsprechen und das gleiche Maß an Sicherheit herstellen, wie es in diesen Schriften vorgeschlagen, empfohlen bzw. gefordert wird, wenn man die gegebenen Randbedingungen mit in die Beurteilung einbezieht.

Gemäß bereits erfolgter, überschlägiger Beurteilung durch den TÜV-Süd ist eine Geländerhöhe von 1,10 m ausreichend, da kein ausgewiesener Fahrradweg entlang des Geländers führt. Eine Gefahr der Überkletterbarkeit sowie das Durchfallen bzw. das Durchzwängen für Kinder besteht nicht.

**Beschluss-Nr. 135/15a**

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

Mit der vorliegenden Gestaltungsstudie besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte vorzunehmen, die Planung mit den erforderlichen Stellen abzustimmen sowie bei Bedarf eine Tekturplanung bei der zuständigen Stelle einzureichen.

Die Umsetzung des Geländers erfolgt im Zuge des Projekts „Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und Bahnhofstraße samt Öffnung der Stadmoosach in Teilbereichen als BA 2“, Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2019.

**TOP 6                      Bebauungsplan Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ und 39. Änderung des Flächennutzungsplans**

- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Beschluss

**Anwesend: 14**

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 19.06.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ beschlossen.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Hierfür wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan für die Ortsmitte Attachings erarbeitet, welcher in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 11.11.2020 beschlossen wurde.

Mittlerweile wurde auch eine Broschüre zum Rahmenplan Attaching erstellt und den Ausschussmitgliedern mit den Sitzungsunterlagen in digitaler Form übermittelt. Die Broschüre wird demnächst auch als gedruckte Version zur Verfügung gestellt.

In diesem Ortsentwicklungskonzept werden die Entwicklungspotentiale, Stärken und Schwächen aufgezeigt und prinzipiell bei der Neuaufstellung des FNP´s berücksichtigt.

Die Ziele des Bebauungsplans, abgeleitet aus den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplans, sind:

- Erhalt des alten Ortskerns um die Kirche und um den Maibaum mit seinem hochwertigen Baumbestand als öffentlicher Treffpunkt und Freiraum
- Stärkung des Bereiches als städtebauliche und soziale Mitte, u. a. durch entsprechende umliegende bauliche Nutzungen
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der historischen Dorfstrukturen
- Klärung und Verbesserung der unzureichenden straßen- und wegemäßigen Erschließungssysteme inklusive einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraums
- Bauliche Abrundung des Ortes nach Osten mit Ortsrandeingrünung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung und maßvolle Entwicklung des Ortszentrums von Attaching geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Der Flächennutzungsplan wird für den gleichen Geltungsbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkte der Planung sind:

Nutzungen:

Der gesamte Geltungsbereich soll als Mischgebiet fortentwickelt werden. Ziel ist es, eine dem Plangebiet entsprechende dörfliche Nutzungsmischung zu erhalten und langfristig zu sichern. Entsprechend der zentralen Lage im Ortskern von Attaching soll ein „Umkippen“ der Nutzungen in reines Wohnen verhindert werden. Mit einer Ergänzung der Bauflächen im östlichen Anschluss an den Bestand soll der gewerbliche Anteil insgesamt gestärkt werden.

Der Geltungsbereich wird deshalb hinsichtlich der Nutzungsarten in drei Teilbereiche gegliedert.

Im zentralen Bereich entlang der Dorfstraße und um den Kreuzungsbereich am Maibaum wird es als besonders wichtig angesehen, eine kleinteilige Nutzungsmischung, wie sie im Bestand vorhanden ist, aufrechtzuerhalten. Hier befindet sich die Kirche mit Friedhof, eine Nahversorgung, ein öffentliches Gebäude mit kultureller Nutzung, eine ehemalige Gaststätte, ein Bankautomat, mehrere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung. Eine Nutzungsmischung ist zum Teil auch auf den einzelnen Grundstücken bzw. innerhalb der Gebäude gegeben. In diesem Teilbereich sollen maßvolle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sowie Nachnutzungen und Nutzungsänderungen ermöglicht werden. Ein bestimmter gewerblicher Anteil soll hier jedoch erhalten bleiben.

Im Nordwesten und Süden des Geltungsbereichs, in den weiteren Teilen des bebauten Innenbereichs, die an den Ortskern anschließen, ist Wohnnutzung im Bestand prägend. Auch künftig soll hier ein Schwerpunkt mit Wohnnutzung erhalten werden. Für diese Grundstücke ist eine bauliche Erweiterung und Nachverdichtung möglich.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, bisher unbebaute Außenbereichsflächen, soll die Ortsmitte baulich erweitert werden. Hier sind lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zur Ortsmitte wird ein kleinteiliges und wohnverträgliches Gewerbe wie z.B. lokale Handwerksbetriebe oder Dienstleistungen angestrebt. Mit der Ergänzung gewerblicher Nutzungen kann der Gebietscharakter im Gesamten als Mischgebiet erhalten und fortentwickelt werden.

Eine Wohnnutzung in den unbebauten Außenbereichsflächen ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in der nach LEP und Regionalplan festgelegten Fluglärmzone C<sub>i</sub> des Flughafens München. In dieser Zone ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Bebauungsplänen nur zur Schließung von Baulücken vorgesehen. Im bisherigen Außenbereich kann somit nur Gewerbe zugelassen werden.

Durch die festgesetzten Bauräume, den Vorgaben zur bebaubaren Grundstücksfläche und Geschossfläche sowie den zulässigen Nutzungen ergibt sich innerhalb des Umgriffs eine Erhöhung von derzeit 50-60 Wohneinheiten im Bestand auf ca. 120 - 125 mögliche Wohneinheiten.

Bebauung:

Die künftige Bebauung soll sich an den vorhandenen Merkmalen orientieren, der dörfliche Charakter und die Identität des Ortes soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Die hierfür relevanten Aspekte wie Gebäudestellung, Gebäudetypologie und Architektursprache, wie sie sich aus dem Bestand heraus ergeben, werden in den Bebauungsplan übernommen. Die städtebauliche Struktur mit den unterschiedlichen Ensembles und markanten Gebäudestellungen soll erhalten werden. Damit soll das bisher weitgehend intakte Ortsbild gesichert werden. Auch hinsichtlich Fassadengestaltung und Dachaufbauten soll eine harmonische und ruhige Erscheinung im Sinne eines dörflichen Charakters erreicht werden.

Im Kirchengrundstück gibt es einschränkende Festsetzungen zu Balkonen, Dachgauben und Solarenergieanlagen auf der der Kirche zugewandten Gebäudeseite, um dem besonderen Umfeld Rechnung zu tragen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Die bauliche Dichte wird innerhalb des Plangebiets ausdifferenziert. Im Ortskern wird die bestehende höhere Dichte fortgeführt, hier ergibt sich eine Innenentwicklung vor allem durch Beseitigung von Leerstand, einer intensiveren Nutzung der vorhandenen Bebauung oder durch kleinere Erweiterungen. In den äußeren Bereichen nimmt die bauliche Dichte ab, hier entstehen daher größere Gartenbereiche und ein qualitätsvoller Übergang zum östlichen Ortsrand.

Das Maß der baulichen Nutzung ist vom Bestand abgeleitet und dient im Rahmen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB einer Nachverdichtung unter Einhaltung der sonstigen Ziele des Bebauungsplans (z. B. der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds und der Erhalt wichtiger Grünstrukturen).

Freiraum:

Der Stadtteil Attaching und seine Ortsmitte sind in hohem Maß von Grünstrukturen und Baumbestand geprägt. Es ist ein wesentliches Ziel, die damit verbundenen Qualitäten zu sichern.

Die prägende Verzahnung/Vernetzung der Bebauung mit der Landschaft soll erhalten und gestärkt werden. Entlang des östlichen Ortsrandes besteht eine landschaftsprägende Gehölzstruktur mit Großbäumen, diese zieht sich kammartig in die bestehenden Siedlungsbereiche hinein.

Die Durchgrünung des Gebiets und der prägende Baumbestand soll sichergestellt, die Wirkung des Straßenraums mit einem Wechsel aus Blickbeziehungen auf einzelne Gebäude und große Bäume erhalten werden. Durch die Festlegung einer Vorzone auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenräume wird der intakte dörfliche Charakter gestärkt. Im Bereich der Vorzone sind keine Zufahrten zu den Grundstücken vorgesehen. Die Vorzone ist zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Der für das Ortsbild prägende Baumbestand, beispielsweise am Maibaum, entlang der Dorfstraße sowie markante Einzelbäume auf privaten Grundstücken, werden als

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren soll die bestehende Ortsrandeingrünung im Osten als gesamte Fläche geschützt und erhalten werden.

Die Unterbringung der oberirdischen Stellplätze wird zu Gunsten des Ortsbildes, sowie der Freiraumqualität auf ein verträgliches Maß begrenzt. So ist pro Grundstück/Bezugsfläche nur eine Fläche von 75 m<sup>2</sup> für offene, oberirdische Stellplätze zulässig, was ca. 4 Stellplätzen entspricht. Alle darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sind in Garagen oder in Tiefgaragen unterzubringen.

Erschließung:

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen. Für die Erweiterung im östlichen Bereich ist es nicht erforderlich, neue öffentliche Verkehrsflächen anzulegen. Die bauliche Erweiterung wird an bestehende Zufahrten angebunden.

39. Änderung des Flächennutzungsplans:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen zu erreichen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt. Die Grundstücke, die zur Kirche gehören, sind als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt. Daran anschließend befindet sich der Friedhof sowie eine öffentliche Parkfläche. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße sind zu erhaltende, prägende Gehölzstrukturen und Baumgruppen dargestellt. Außerdem befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein schutzwürdiges Biotop.

Im weiteren Verfahren sollen gemäß dem in der Anlage beigefügten Entwurf u. a. folgende Änderungen im Flächennutzungsplan vorgenommen werden:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- Darstellung des ehemaligen Schulhauses, das derzeit u. a. von einer Theatergruppe genutzt wird, als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (bisher Mischgebiet)
- Dorfplatz am Maibaum als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (bisher Mischgebiet)
- Darstellung der künftigen Ausgleichsflächen im Osten als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Darstellung der Kirchenwiese als Öffentliche Grünfläche
- Entfall einer Fläche für ruhenden Verkehr an der westlichen Flurstücksgrenze des Friedhofs, Darstellung als Öffentliche Grünfläche (Friedhof).

**Beschluss-Nr. 136/15a**

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

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ vom 11.05.2021 wird zugestimmt. Dem Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grund der vorgestellten Planung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Entwürfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, durchzuführen.

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

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“**  
**1. Verlängerung der Veränderungssperre**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 19.06.2019 den Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 30.07.2019 bekannt gegeben und ist seit 31.07.2019 in Kraft. Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde als städtebauliches Konzept ein Rahmenplan für die Ortsmitte Attachings erarbeitet, aus dem die wesentlichen Ziele für den Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Rahmenplan wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 11.11.2020 beschlossen. Darauf aufbauend sollen im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung und Realisierung der erarbeiteten Ziele geschaffen werden.

In der heutigen Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt. Im Nachgang an die Sitzung soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen durch die Fristverlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen sein wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Ziel ist es nach wie vor, die Ortsmitte von Attaching attraktiv zu gestalten, die historisch gewachsene Dorfstruktur zu erhalten, Möglichkeiten zur maßvollen Entwicklung des Ortskerns zu schaffen und vorhandene Freiräume mit Baumbestand zu erhalten.

Im Umgriff des betreffenden Gebiets sind bebaute und unbebaute Grundstücke vorhanden, die auch ohne Bauleitplanung bebaubar sind bzw. baulich verändert werden dürfen. Diese Bauvorhaben könnten der Verwirklichung des angestrebten Plankonzepts entgegenstehen.

Um zu gewährleisten, dass das Planungskonzept mit der Art, Maß der Nutzung, Freiflächen und Erschließung in den weiteren Planungsschritten bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens weiterverfolgt werden kann, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf für die Dauer eines Jahres gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsziele zu verlängern.

In dieser Zeit können

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

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

Die Verlängerung der Veränderungssperre soll für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans erfolgen und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Attaching ganz oder teilweise:



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

1,1/2, 1/3, 2, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/13, 2/14, 3/4, 3/5, 3/6, 6/1, 6/2, 6/3, 10/2, 10/3, 23, 49/3, 88, 88/2, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 90, 91/2, 92, 93, 93/2, 98, 103/2, 103/4, 103/8, 103/33, 103/34, 103/43, 103/44, 103/48, 103/55, 103/57, 155/2, 155/3, 155/4, 155/6, 156/2, 156/5, 157/2, 157/3, 158, 158/2, 160/2.

**Beschluss-Nr. 137/15a**

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

Die Stadt Freising erlässt auf Grund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB in der seit 08.08.2020 geltenden Fassung i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 09.03.2021 geänderten Fassung eine Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage 1.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Freising bekannt zu machen.

**TOP 8                      P+R-Anlage Bahnhof**

- Bewerbung für die B+R-Offensive und Verbesserung der Busanbindung**
- Beschluss**

**Anwesend: 12**

**Ziele**

Die Stadt Freising hat sich zum Ziel gesetzt den Anteil des Umweltverbunds bestehend aus Bus-, Fahrrad- und Fußverkehr bis zum Jahr 2035 auf 65 % zu steigern, um CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen, Flächenversiegelungen zu reduzieren und somit dem Klimawandel aktiv entgegenzutreten. Dementsprechend ist die Verbesserung der Infrastruktur für Bus-, Fahrrad- und Fußverkehr eine der Zielstellungen der Stadt Freising, welche sowohl im Mobilitätskonzept aus dem Jahr 2019 als auch in der Freisinger Klimaresolution 2020 festgeschrieben wurde.

Ein wichtiger Ansatz ist es dabei nicht nur für den Berufsverkehr, sondern auch für Alltagswege die Anbindung an den Regionalzug und den S-Bahnverkehr sowohl

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

nach München als auch nach Landshut / Passau zu stärken. Durch den Erdinger Ringschluss und die damit zu erwartenden weiteren Pendlerströme ist zu erwarten, dass der Bahnhof Freising in seiner Bedeutung noch weiter steigen wird. Inwieweit die Coronapandemie langfristige Folgen auf die Akzeptanz des ÖPNV hat, kann nicht seriös beurteilt werden. In jedem Fall darf dabei nicht der Zugverkehr singulär betrachtet werden, sondern Wegeketten zwischen Bahnhof und dem Arbeitsplatz oder eigenen Zuhause. Ein attraktives Angebot zum Bahnhof mit nachhaltigen Verkehrsmitteln ist daher essenziell, um das Ziel der Stadt Freising, den Umweltverbund zu stärken, zu erreichen.

Daher schlägt die Stadtverwaltung vor mittels neuer Doppelstockparker (inkl. Überdachung) und einer Erhöhung der Anzahl von Haltestellen für den Busverkehr ein attraktives und nachhaltiges Verkehrsangebot zu schaffen.

#### Ausgangssituation - Radverkehr

Im August 2020 konnte die Stadt die neue B+R Anlage auf der Innenstadtseite mit insgesamt über 850 Stellplätzen für ein sicheres Abstellen von Fahrrädern eröffnen. Die Anlage ist aufgrund der Coronapandemie weniger ausgelastet als zu erwarten war, wird jedoch trotzdem gut angenommen.

Auf der anderen Seite ist die Situation des Umweltverbunds auf dem gegenüberliegenden Gelände der Bahnlinie als eher schlecht zu beurteilen.

Die Überdachung der Radabstellanlage ist in die Jahre gekommen und weist Schäden auf. Die Bügel sind ebenfalls einige Jahre alt und einige weisen aufgrund ihrer Bauart ohne Anlehnbügel zum sicheren Befestigen des Rahmens in vielen Fällen keinen Diebstahlschutz auf. Außerdem konnte beobachtet werden, dass vor der Coronapandemie auch auf der östlichen Seite des Bahnhofs die Auslastung sehr hoch ist. Schon im Jahr 2005 lag die Auslastung der Anlage an der nördlichen Unterführung auf der P+R Anlage bei über 100 % zu Spitzenzeiten. Nach aktueller Schätzung des MVV sollten mittelfristig durch den Zuzug in Freising, den aktuellen Boom des Radverkehrs und die fahrradfreundliche Grundstimmung in Freising – trotz der Coronapandemie - mittelfristig auf der östlichen Seite insgesamt 600 Stellplätze angeordnet werden, was eine Erweiterung um ca. 250 Stellplätze bedeuten würde.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Ausgangssituation - Bus

Die Haltestelle „Freising P+R Platz“ ist mit über 1.150 Einsteiger\*innen pro Tag (Stand 2018-19) der zweitgrößte Haltepunkt des Freisinger Stadtbusses und als Anschluss für die Bürgerinnen und Bürger aus Lerchenfeld und Attaching zum Bahnhof von hoher Bedeutung für den städtischen öffentlichen Nahverkehr. Nichtsdestotrotz entspricht der momentane Zustand nicht den Anforderungen an einen Haltepunkt dieser Größenordnung. Aufgrund der Anordnung der Fahrradabstellanlage ist es nicht möglich, dass die Fahrgäste entlang des Bordsteins problemlos aussteigen können. Es kommt vielfach zu Szenen, in denen die Fahrgäste förmlich „in die Anlage“ aussteigen oder den Bus auf der Fahrbahn verlassen müssen. Dies entspricht nicht dem Anspruch an einen attraktiven ÖPNV. Die Stadtwerke Freising wiesen auf dieses Problem als Betreiber des Stadtbusses schon mehrfach hin.

Zudem wird von Seiten der Freisinger Stadtwerke momentan evaluiert den Takt für die Linien 622 und 624, welche Lerchenfeld anbinden, auf einen 10-Minuten Takt zu verdichten. Dadurch soll den Bürgerinnen und Bürgern ein attraktiveres Angebot geboten und den Anschluss für sowohl Regionalzug als auch S-Bahn deutlich verbessert werden. Der Stadtbus sieht jedoch beim jetzigen Ausbauzustand keine Möglichkeiten die Taktverdichtung umzusetzen, weil die organisatorischen Rahmenbedingungen dies nicht zulassen. Die zusätzlichen Busse, welche an der P+R Anlage ankommen würden, könnten ihre Passagiere nicht am Bahnhof absetzen, weil andere Busse den Haltestieg belegen und es käme zum Rückstau.

Ausgangssituation – Pkw

Die Stadt Freising hat mit insgesamt 1.400 Stellplätzen einen der größten Parkplätze im gesamten MVV-Bereich, bei welchem keine Gebühren notwendig sind. Die maximale Parkdauer ist auf 24 h beschränkt. Ähnlich der B+R Anlage ist der Kfz-Parkbereich sehr stark ausgelastet und weist über wenige Reserven auf. Es ist dabei jedoch festzuhalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass nicht alle Nutzerinnen und Nutzer den Parkplatz dazu nutzen auf den ÖPNV zu wechseln, sondern kostenfreie Alternativen zum Parken in der Innenstadt nutzen wollen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Schon 2005 stellte die MVV in oben genannter Studie fest, dass rund 200 bis 230 P+R Kunden aus dem Stadtteil Lerchenfeld kommen und somit grundsätzlich mit dem Rad und dem Bus auch Alternativangebote hätten. Dies wurde 2014 nochmals in einer weiteren Untersuchung bestätigt, wobei hier 31 % der P+R Nutzerinnen und Nutzer eine Anfahrtsstrecke von weniger als 4 km haben – dies entspricht ungefähr 400 Fahrzeugen.

#### Langfristige Planung

Mit dem „Strukturkonzept Bahnhof“, welches momentan vom Stadtplanungsamt bearbeitet wird, soll das gesamte Areal der P+R Anlage zukünftig entwickelt werden.

Ideen sind hier neben Ansiedlung von kleingliedrigem Gewerbe und Wohnen auch die Errichtung eines Parkdecks sowie ein Bustunnel, welcher das Quartier über die Münchner Straße anbinden soll. Der Bustunnel soll nur die Anlieger des Quartiers anbinden, jedoch nicht als Umfahrung für den Durchgangsverkehr zwischen Münchner Straße und Isarhochtrasse genutzt werden können. In diesem Zusammenhang sind auch die Überprüfung der zukünftigen Busanbindung sowie die Situierung der Haltestellen notwendig.

Das Konzept ist als langfristige Planung zu verstehen, dessen Ziele durch kurzfristige Verbesserungen der Anbindung für Rad- und Busverkehr nicht gefährdet werden dürfen, um den gestalterischen Spielraum weiterhin gewährleisten zu können.

#### Förderung

Der Bund fördert mit der sogenannten B+R Offensive den Aufbau von Radabstellanlagen in Bahnhofsnähe, mit welcher auch schon die Anlage auf der westlichen Seite gefördert wurde. Der Fördersatz wurde dabei im Vergleich zum vergangenen Jahr nochmal angehoben und liegt bei 70 %, falls der Antrag noch vor dem 31.12.2021 gestellt wurde. Zudem ist eine Drittmittelförderung über Landesmittel möglich. Der Mindesteigenanteil liegt bei 5 %, falls der Antrag vor Ende des Jahres eingereicht wurde, anschließend 15 %. Gefördert werden neben Radabstellanlagen auch Überdachungen sowie Sammelschließanlagen. Aufgrund der momentan sehr günstigen Förderlage empfiehlt es sich jetzt aktiv zu werden, um nach Möglichkeit noch hohe

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Fördersummen für die Stadt Freising zu akquirieren. Die B+R Offensive endet Ende 2022.

Eine Förderung des Ausbaus der Bushaltestellen bedürfe nach Recherchen der Stadtverwaltung, dass der barrierefreie Zugang zum Bahnhof möglich ist. An der nördlichen Unterführung befindet sich momentan kein Aufzug, welcher den Zugang zum Bahnsteig barrierefrei erlauben könnte. Eine erfolgreiche Bewerbung für Fördermittel aus dem BayGVFG ist daher zweifelhaft. Zudem wäre beim Errichten mit Fördermitteln eine Zweckbindungsfrist von bis zu 25 Jahren fällig, welche gegebenenfalls einem langfristigen Entwickeln des Areals im Rahmen des Strukturkonzepts entgegenstehen würden.

#### Planung

Aufgrund der momentan günstigen Fördermittellage eröffnet sich die Möglichkeit die P+R-Anlage durch geeignete Radabstellanlagen aufzuwerten. Ein Umdenken der Standorte für die Radabstellanlagen weg von der Kante zu den Parkplätzen hin zur Bahn erscheint dabei sinnvoll, um den vorhandenen Platz besser auszunutzen. Dadurch ergibt sich Spielraum für eine Erweiterung der Haltestellen für den Busverkehr.

Nach Rücksprache mit dem Stadtbus werden mindestens 4 Haltepunkte mit der Möglichkeit eines unabhängigen Ein- und Ausfahrens der Busse befürwortet, um eine Taktverdichtung zu ermöglichen. Dies wäre durch eine sogenannte Sägezahnaufstellung möglich. Eine fünfte Haltestelle wird weiterhin gewünscht, um organisatorische Engpässe zu vermeiden. Diese könnte als „Bedarfshalt“ dort situiert sein, wo der Bus heute schon steht. Es wären somit 4+1 Haltestelle nötig.

Wie oben beschrieben wird von Seiten des MVV vorgeschlagen mittelfristig die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 250 zu erhöhen. Die Integration von Fahrradboxen für hochwertige Räder wird nicht empfohlen. Sammelschließanlagen sind jedoch denkbar.

Das Stadtplanungsamt hat zusammen mit dem Tiefbauamt daher eine Vorplanung erstellt, welche diese Anforderungen aufgreift. Folgende Aspekte wurden dabei integriert

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- Ca. 400 Stellplätze für Fahrräder als Doppelstockparker (inkl. Überdachung)
- 4 Haltestellen für den Bus in Sägezahnauflistung + 1 „Bedarfs halt“
- Überdachter Bereich für das Abstellen von Lastenräder, Anhänger, ...
- Bereich für Wartehaus
- Entfall von 22 Kfz-Stellplätzen (ca. 1,6 % der vorhandenen Stellplätze)

Die Planung von Amt 61 und 62 stellen eine grundlegende Übersicht dar, welche Möglichkeiten der vorhandene Raum bietet. Es lässt sich erkennen, dass sowohl der Ausbau der Bushaltestellen und die dadurch mögliche Taktverdichtung wie auch die Aufstockung der Anzahl an Fahrradabstellanlagen machbar ist und die Attraktivität des Umweltverbunds dadurch enorm gesteigert werden kann. Ein Wegfallen der Kfz-Stellplätze wird nach Meinung der Stadtverwaltung durch die deutliche Verbesserung der Anbindung durch den Umweltverbund abgefedert.

#### Kosten und weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Vorplanung wurde von Seiten Amt 62 eine grobe Kostenschätzung durchgeführt. Die Kosten für die Neugestaltung der Bushaltestellen mit Sägezahnauflistung werden dabei auf ca. 320.000 € geschätzt. Eine Förderung wird aufgrund des nicht-vorhandenen barrierefreien Zugangs zum Bahnhof wie auch der Zweckbindungsfrist, die eine zukünftige, langfristige Entwicklung gefährden könnte, nicht angestrebt. Die Kosten für Fahrradabstellanlage inklusive Überdachung werden auf ca. 220.000 € geschätzt, wobei durch Förderung der Eigenanteil der Stadt Freising je nach Zeitpunkt der Antragsstellung zwischen 11.000 € und 33.000 € liegt.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn, wodurch eine Genehmigung für die Planung durch das Eisenbahn Bundesamt (EBA) notwendig wird. Die Dauer des Genehmigungsprozesses kann über mehrere Monate gehen, weswegen eine frühzeitige Planung sinnvoll erscheint.

Die Stadtverwaltung empfiehlt, eine Entwurfsplanung auf Grundlage der Vorplanung an ein Fachbüro zu vergeben mit dem Ziel die Umsetzung der Maßnahme möglichst zeitnah durchzuführen. In der Entwurfsplanung sollen die Kosten für die Umgestaltung der Anlage genauer beziffert werden als dies in der Vorplanung möglich ist. Es

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

wird dabei jedoch darauf verwiesen möglichst kostensparend zu planen mit dem Wissen, dass im Rahmen des „Strukturkonzept Bahnhof“ eine Neugestaltung des kompletten Areals langfristig geplant ist. Eine kurzfristige Verbesserung der Anbindung für den Bus ist jedoch zwingend erforderlich und die Abschöpfung der zeitlich befristeten Fördermittel der B+R Offensive erstrebenswert.

Die Kosten für die Planung belaufen sich auf ca. 30.000 €. Da es sich hierbei um ein Projekt von großer Bedeutung für den Klimaschutz und die nachhaltige Mobilität in Freising handelt, wird hierfür zur Umsetzung die Haushaltsstelle des Klimaschutzkonzepts vorgeschlagen.

**Beschluss-Nr. 137/15a**

**Anwesend: 12                      Für: 12                      Gegen: 0      den Beschluss**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwurfsplanung auf Grundlage der vorgestellten Planung zu beauftragen. Die Ergebnisse sollen dem Ausschuss zeitnah vorgestellt werden. Erste Schritte zur Bewerbung für die B+R Offensive sollen eingeleitet werden.

**TOP 9                      Bebauungsplan Nr. 161 „Solarfreiflächenanlage Pulling und**  
**38. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Anwesend: 12**

Die Stadt Freising verfolgt seit dem Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2013 das Ziel einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt. Es wurden umfangreiche Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und zum Einsatz Erneuerbarer Energien verabschiedet. Gemeinsam mit dem Landkreis Freising wird das Ziel verfolgt bis 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden. Die größten Potentiale die Freisinger Stromversorgung bis 2035 regenerativ zu gestalten, bietet im Stadtgebiet die Photovoltaik. Zur Zielerreichung der im Klimaschutzkonzept verankerten Ziele gehört

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

daher der massive Ausbau der Solarstromnutzung, u.a. auch durch Solarfreiflächenanlagen. Mindestens 14 MW müssten laut Klimaschutzkonzept bis 2035 realisiert werden.

Der Stadt Freising ist es daher schon seit vielen Jahren ein Bestreben Photovoltaikfreiflächenanlagen im Stadtgebiet umzusetzen, bisher jedoch ohne Erfolg. Zwar wurde bereits im Jahr 2010 eine Standortuntersuchung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Auftrag gegeben (Prof. Schaller UmweltConsult GmbH 2010), wie sie vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Kommunen empfohlen wird, um eine entsprechende Angebotsplanung für geeignete Flächen vorhalten zu können, jedoch ohne dass es im Ergebnis zur Realisierung einer Anlage kam. Im Zuge der Errichtung von Solar-Freiflächenanlagen ergeben sich vor allem Nutzungskonkurrenzen mit der Landwirtschaft sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Während solche Aspekte im Rahmen der Studie berücksichtigt wurden, fanden wirtschaftliche und förderrechtliche Aspekte keine Berücksichtigung. Geplante städtebauliche Entwicklungen und insbesondere auch „Zugriffsmöglichkeiten“ seitens der Stadt auf geeignete Flächen konnten ebenso nur bedingt berücksichtigt werden. Dabei ist nicht zu vernachlässigen, dass auch solche Aspekte, neben der Anbindbarkeit von Anlagen an das Stromnetz, eine wichtige Rolle für Umsetzungsentscheidungen spielen.

Im Jahr 2020 erhielt die Stadt Freising die Möglichkeit ein Grundstück entlang der Bahnlinie von Freising nach Pulling zu erwerben. Obwohl das Grundstück teilweise im regionalen Grünzug liegt und Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ist, wird das Grundstück als grundsätzlich für die Solarenergienutzung sehr geeignet erachtet. Laut Landesentwicklungsplan sollen Freiflächenanlagen besonders auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Verkehrswege oder Konversionsstandorte. Auch über das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) ist die Förderkulisse für Photovoltaikfreiflächenanlagen so definiert, dass Anlagen überwiegend an vorbelasteten Standorten realisiert werden.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Aus diesem Grund hat die Stadt Freising das Grundstück erworben, um nun im Sinne der städtischen Klimaschutzziele im Rahmen einer Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Photovoltaikanlage zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur regenerativen Stromerzeugung. Damit soll den Klimaschutzzielen der Stadt Rechnung getragen und die Maßnahme 18 der Freisinger Resolution zum Klimaschutz „Realisierung einer Solarfreiflächenanlage“ umgesetzt werden. PV-Freiflächenanlagen zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, die im Außenbereich zulässig sind. Deshalb kann Baurecht hierfür nur mit Hilfe eines Bebauungsplans geschaffen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage ist auch über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Teil der Bauleitplanung ist dabei eine Umweltprüfung, bei der alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammengeführt, geprüft und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Im Rahmen der raumordnerischen Prüfung wird festgestellt, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist bzw. unter welchen Bedingungen eine Vereinbarkeit hergestellt werden kann.

Um sowohl den Belangen des Natur- und Umweltschutzes als auch der Wertschöpfung in der Region gerecht zu werden, liegen dem Vorhaben folgende Ziele zu Grunde, die im Zuge der Bauleitplanung gesichert werden sollen:

- Unmittelbare Nutzung eines Großteils des erzeugten Solarstroms direkt vor Ort auf Grund der räumlichen Nähe zur Wassergewinnungsanlage der Freisinger Stadtwerke in Vötting (Eigenbedarf)
- Realisierung einer Möglichkeit zur Beteiligung von Bürger\*innen an einem lokalen, regenerativen Erzeugungsprojekt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

- Erhöhung der biologischen Vielfalt auf der bisher für den Ackerbau genutzten Fläche
- Nach Möglichkeit Kombination der Photovoltaikanlage mit landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Schafbeweidung, Staatgutzüchtung, ...)
- Erhöhung des Trinkwasserschutzgebietscharakters durch eine reduzierte Bewirtschaftung der Fläche

Die PV-Freiflächenanlage soll auf dem Flurstück 665 mit einer Größe von knapp 80.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Auf dieser Fläche kann eine Solarfreiflächenanlage mit einer Anlagenleistung von ca. 4.000 kWp errichtet werden. Dies entspricht in etwa einer Solarstromerzeugung von 4.000 MWh/a.

Die Fläche liegt südlich der Westtangente direkt an der Bahnlinie von Freising Richtung Pulling und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Fläche verläuft ein Teilstück des „Interkommunalen Radwegs entlang der Bahnlinie S1“.

Laut Regionalplan der Region 14 befindet sich das Flurstück im **regionalen Grünzug** und soll daher zu folgenden Zielen beitragen:

- Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs
- Gliederung der Siedlungsräume
- Erholungsvorsorge

Im Zuge der Bauleitplanung muss sich das Vorhaben daran messen lassen, diesen Zielen nicht entgegen zu stehen.

Zudem liegt das Flurstück im **Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“**. Die Fläche begrenzt das Landschaftsschutzgebiet zur Bahnlinie hin.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss daher geprüft werden, inwiefern das Vorhaben den Schutzzwecken des LSG widerspricht, bzw. ob gegebenenfalls eine Ausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erwirkt werden kann.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

Die nördliche Hälfte der Fläche liegt im **Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)**. In Trinkwasserschutzgebieten sind bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen besondere Auflagen einzuhalten.

Umgriff des Bebauungsplans

Das Untersuchungsgebiet umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern in der Gemarkung Pulling: 654, 655, 656, 657, 665, 671, 771/22, 771/23

Der endgültige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Planung festgelegt.

Als Gebietskategorie soll für das betroffene Flurstück ein „Sondergebiet Photovoltaik“ für die Zweckbestimmung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

**Beschluss-Nr. 138/15a**

**Anwesend: 12                      Für: 12                                      Gegen: 0      den Beschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Solarfreiflächenanlage Pulling“ und die zugehörige 38. Flächenplannutzungsänderung werden beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung eines „Sondergebiets Photovoltaik“ für die Zweckbestimmung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

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

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (15.) vom 19. Mai 2021**

---

**TOP 10      Berichte und Anfragen**

**TOP 10.1    Bewerbung Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“**

**TOP 10.2    Neustifter Feld – Bürgerinfostation**