

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

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

1. Bauantrag V-2021-88
Neubau eines Wohnhauses mit Apartments für Studenten auf dem Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising
2. Netzgebundene Wärmeversorgung Stadt Freising - erneuerbar und zukunftsfähig
- Beschluss
3. Bebauungsplan Nr. 158 „Westliche Altstadt“ - Bebauungsstudie Parkhaus
- Beschluss
4. Bebauungsplan Nr. 20 „Schule Vötting“, 1. Änderung
- Abwägung der Anregungen aus der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
5. Berichte und Anfragen
 - 5.1 Zwei Jahre Stadtgrünverordnung
 - 5.2 Vorstellung von Ausgleichsflächen für eine mögliche Begehung
 - 5.3 Vollzug BayBO 2021 (Umgang mit Genehmigungsfiktion, Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Evaluierung der Abstandsflächensatzung sowie Überarbeitung Garagen- und Stellplatzsatzung mit Freiflächengestaltungssatzung)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

TOP 1 Bauantrag V-2021-88
Neubau eines Wohnhauses mit Apartments für Studenten auf dem
Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Für das o. g. Bauvorhaben wurde bei der Stadt Freising ein Vorbescheidsantrag eingereicht.

Zum Antrag wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Studentenapartmenthaus bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante Vorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Außenabmessungen, der Höhenentwicklung sowie der Dachform bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist die geplante Situierung der Stellplätze und der Zufahrt zur Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig?

Örtliche Situation:

Das Grundstück ist derzeit mit einem Geschäftsgebäude (E+1+D bzw. E+D) sowie einem eingeschossigen Werkstattgebäude mit Flachdach bebaut. Das Grundstück ist beinahe zu 100 % versiegelt. Auch der im Bereich des Grundstücks verlaufende Thalhauser Graben ist komplett überdeckt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Planung:

Die Planung sieht die Errichtung eines weitgehend rechteckigen Baukörpers (3 Regelgeschosse 18,125 m x 37,35 m und ein allseitig um 2,0 m bis 2,5 m eingerücktes Staffelgeschoss) vor. Das Gebäude soll ein Flachdach erhalten. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll das Grundstück mit einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen unterbaut werden. 12 Stellplätze sollen oberirdisch in einer Doppelduplexparkgarage sowie als offene Stellplätze nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgarage ist von der Thalhauser Straße geplant.

Auf dem Grundstück sollen zusätzlich 35 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben erzeugt folgende bauplanungsrechtliche Kennzahlen:

Grundstücksgröße:

1.511 m²

Grundfläche Hauptanlagen: 654 m²

Grundfläche Nebenanlagen: 597 m²

=====

Grundfläche Haupt- und Nebenanlagen: 1.251 m²

GRZ Hauptanlagen: 0,43

GRZ Haupt- und Nebenanlagen: 0,83

Geschossfläche: 2.381 m²

GFZ: 1,58

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Baurechtliche Würdigung:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Als für das Grundstück prägende Umgebungsbebauung ist das Quartier zwischen den Straßen Vöttinger Straße, Thalhauser Straße und Am Staudengarten abzulesen.

Die Bebauung entlang der Thalhauser Straße weist eine dichte Bebauung mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern auf, die eine relativ geringe Grundfläche haben. An der Vöttinger Straße gibt es Mehrfamilienhäuser, die in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstücks relativ klein sind und stadtauswärts immer größer werden. Auch studentisches Wohnen ist neben kleineren gewerblichen Nutzungen vorhanden. Die vorzufindende Höhenentwicklung der Gebäude ist max. 3 Vollgeschosse.

Zu Frage 1:

Die Art der geplanten Nutzung –studentisches Wohnen- fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Fragen 2 und 3:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die absolute Größe des Vorhabens (Länge, Breite, Höhe, Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Geschosse, umbauter Raum etc.) sowie das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche zu betrachten. Hier fügt sich das Verhältnis von Grundfläche zu Freifläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Teilentsiegelung des Grundstücks führt gegenüber dem Bestand sogar zu einer Verbesserung. Jedoch übersteigen die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe, Grundfläche, Zahl der Geschosse) das in der Umgebung übliche Maß. Das Vorhaben ist somit hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Die abgefragte Dachform ist nicht Gegenstand einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung.

Zu Frage 4:

Auch die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Situierung der Stellplätze und der Zufahrt zur Tiefgarage kann nur zum Teil beantwortet werden. Die Frage kann nur als Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Anlagen hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ausgelegt werden. Die Situierung der Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die festzustellenden Probleme sind bauordnungsrechtlicher Natur (Vorgartenzone, fehlende Gliederung und Begrünung etc.). Auch andere Rechtsgebiete, wie z. B. Wasserrecht bzgl. der Errichtung eines Duplexparkers direkt an der Kante des Thalhauser Grabens sind entsprechend der gestellten Fragen nicht Prüfgegenstand des Antrages.

Beschluss-Nr. 139/16a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die gestellten Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Studentenapartmenthaus bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das geplante Vorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig?
3. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der Außenabmessungen (Länge; Breite, Höhe, Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Geschosse, umbauter Raum) bauplanungsrechtlich unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

4. Die geplante Situierung der Stellplätze und der Zufahrt zur Tiefgarage ist bauplanungsrechtlich zulässig.

**TOP 2 Netzgebundene Wärmeversorgung Stadt Freising – erneuerbar
 und zukunftsfähig**
- Beschluss
Anwesend: 14

Hintergrund

Die Große Kreisstadt Freising hat sich im Rahmen eines integrierten Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2013 ehrgeizige Ziele zur CO₂-Einsparung gesetzt und diese im Stadtrat einstimmig beschlossen. Gemeinsam mit dem Landkreis wird das Ziel verfolgt, bis 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein. Um diese Ziele erreichen zu können besteht großer Handlungsbedarf, insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung. Mit der Freisinger Resolution zum Klimawandel 2020 hat die Stadt Freising diese Ziele nochmals bekräftigt.

Mit der in Auftrag gegebenen und von der GEF Ingenieur AG bearbeiteten Studie „Netzgebundene Wärmeversorgung Freising – erneuerbar und zukunftsfähig“ soll aufgezeigt werden, ob und wie die bestehende Wärmeversorgung im Stadtgebiet bis zum Jahr 2035 regenerativ umgestaltet werden kann. Der Fokus liegt dabei auf der netzgebundenen Wärmeversorgung, also den Wärmenetzen. Freisinger Bürger*innen und Institutionen, die an die Wärmenetze angeschlossen sind, bzw. potentiellen Neukunden soll eine Perspektive gegeben werden, wie sich das Netz in den kommenden Jahren regenerativ und zukunftsweisend entwickeln kann und soll. Der Stadt Freising sowie den Freisinger Stadtwerken, als 100%ige Tochter der Stadt, soll aufgezeigt werden, welche Schritte und Maßnahmen dafür notwendig sind. Anlass für die Studie waren insbesondere der Ausbau des Wärmenetzes in der Freisinger Innenstadt sowie ein potentieller Anschluss des Freisinger Dombergs.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Die Erstellung der Studie wird über das Programm „Energiekonzepte und kommunale Energienutzungspläne“ über das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mit 70 % gefördert. Die Studie wurde seitens der Stadt Freising in Auftrag gegeben und in enger Zusammenarbeit mit den Freisinger Stadtwerken erarbeitet. Im Rahmen der Erstellung der Studie wurden die Zwischenergebnisse in zwei Sitzungen des städtischen Energie- und Klimabeirats vorgestellt und diskutiert. Zum zweiten Vorstellungstermin waren Experten aus dem Bereich Wärmenetze von der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf sowie der Technischen Universität München bzw. dem Zentrum für angewandte Energieforschung e.V. in Garching hinzugeladen. Zudem wurde ein gemeinsames Treffen aller Anlagen- und Netzbetreiber im Stadtgebiet organisiert, um den Austausch der verschiedenen Akteure zu forcieren. Dabei wurden die Ziele der Stadt verdeutlicht, die Ergebnisse der Studie vorgestellt sowie die perspektivischen Entwicklungsziele der einzelnen Anlagen- und Netzbetreiber abgefragt und im Sinne der Zielerreichung der Stadt Freising diskutiert. Die Anmerkungen aus beiden Beratungsgremien wurden in die Studie entsprechend integriert.

Die Studie ist folgendermaßen aufgebaut:

I. Bestandsaufnahme und -analyse

- => der bestehenden Wärmenetze
- => des Gesamtwärmebedarfs der Stadt Freising

II. Potentialanalyse Freising

- => Regenerative Erzeugungsmöglichkeiten für Freising
- => Möglichkeiten zur Netzoptimierung und Effizienzsteigerung

III. Transformationsstrategie für die städtische Wärmeversorgung

- => Ausblick zur Wärmbedarfsentwicklung
- => Ausblick zum Fernwärmezuwachs
- => Das Ziel 2035: 100 % regenerative Wärmeversorgung
- => Mögliche Erzeugervarianten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

IV. Handlungsempfehlungen

- => Leitlinien und Ziele
- => Maßnahmenkatalog

V. Ausarbeitung von Schwerpunktprojekten

- => Industrielle Abwärmenutzung
- => Wärmenetzanschluss eines beispielhaften Neubaugebiets

Wesentliche Ergebnisse der Studie

Die wesentlichen Ergebnisse der Studie werden von der GEF Ingenieur AG in der Sitzung ausführlich erläutert und sind im Folgenden zusammengefasst.

▪ Die bestehenden Wärmenetze

Aktuell gibt es im Freisinger Stadtgebiet fünf verschiedene Wärmenetzsysteme von unterschiedlichen Betreibern:

- Fernwärmenetz Freising (FFG)
- Wärmenetz Campus Weihenstephan
- Wärmenetz Steinpark
- Wärmenetz Innenstadt (im Bau, teilweise im Betrieb)
- Quartiersnetz Angerstraße (im Bau).

Die Wärmenetze im Steinpark und in der Innenstadt sowie das Quartiersnetz Angerstraße gehören der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (FSV), die eine 100%ige Tochter der Stadt Freising ist. Das Fernwärmenetz Freising wird von der Fernwärmeversorgung Freising GmbH (FFG) betrieben, ein Zusammenschluss der Freisinger Stadtwerke (50 %) und der Bayernwerk AG (50 %). Die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH ist seit 01.01.2021 Eigentümer der Transportleitung auf dem Freisinger Stadtgebiet.

Mit Ausnahme des Netzes an der Angerstraße sind alle Netze an das Fernwärmenetz Freising angebunden. Das im Stadtgebiet betriebene

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Hauptfernwärmenetz besteht seit 1988 und wird hauptsächlich durch den Standort Zolling gedeckt. Am Standort Zolling wird in einem Kraftwerksblock Steinkohle verfeuert, zudem gibt es einen Biomassekessel, in dem Altholz verbrannt wird. Beide Kraftwerke werden zur Strom- und Wärmeerzeugung genutzt und basieren auf dem technisch effizienten Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Die Wärmeerzeugung aus dem Steinkohlekraftwerk und dem Biomassekessel tragen mit einem Anteil von jeweils knapp über 40 % zur Wärmeaufbringung bei (Stand 2019). Durch den Steinkohleanteil sind die CO₂-Emissionen relativ hoch, in den letzten Jahren ist aber eine deutliche Zunahme der Biomasseeinspeisung zu erkennen. Der Primärenergiefaktor (PEF) des Wärmenetzes liegt aktuell bei 0,475¹. Zum Vergleich: Ein mit Öl oder Erdgas beheiztes Gebäude hat laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) einen Primärenergiefaktor von etwa 1,1. Der vergleichsweise niedrigere Wert für das Zollinger Netz kommt zum einen daher, dass durch den effizienten Prozess der Kraft-Wärmekopplung der gesamtenergetische Wirkungsgrad der Anlage in Zolling sehr hoch ist, also die eingesetzte Energie durch die Kraft-Wärme-Kopplung besonders gut ausgenutzt wird. Verglichen mit auf Gas, Öl oder Kohle befeuerten Einzelheizungen produziert die Fernwärmeerzeugung dadurch weniger klimaschädliches Kohlendioxid. Der PEF von KWK-Fernwärmeheizungen liegt durchschnittlich im Bereich von 0,7. Hinzu kommt der Beitrag des Biomasseheizkraftwerks, so dass sich insgesamt der Faktor von 0,475 ergibt.

Die verschiedenen Unterverteilnetze (Steinpark, Innenstadt, Campus Weihenstephan) werden ohne hydraulische Trennung betrieben. Das bedeutet, dass die Netzumwälzpumpen in Zolling in Kombination mit der Pumpstation in Tüntenhausen die komplette Versorgungsaufgabe übernehmen müssen. Dies ist ein Grund dafür, dass die Vorlauftemperaturen im Zollinger Netz jahreszeitlich gleitend zwischen 85 und 130° betragen. Im Winter bei hohen Heizlasten sind die Vorlauftemperaturen am höchsten. Ausgenommen davon ist das Innenstadtnetz,

¹ Mit diesem Wert wird angegeben, wie viel der eingesetzten Primärenergie in nutzbare Endenergie umgewandelt wird. Aufgezeigt werden soll damit, wie umweltschonend die Energieform und ihre Umwandlung sind: je niedriger der Faktor, desto umweltschonender und effizienter.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

für welches eine Beimischstation installiert wurde. Hier liegt die Vorlauftemperatur bei 90°C. Geringere Vorlauftemperaturen sind von Interesse, um die Effizienz der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen weiter zu steigern und um mehr erneuerbare Wärmequellen in die Versorgung zu integrieren, da diese oft auf geringerem Temperaturniveau liegen.

Grundsätzlich besitzt Freising mit dem bestehenden Wärmenetz aus Zolling eine gute, effiziente und zukunftsweisende Möglichkeit sich mit Wärme zu versorgen. 21 % des städtischen Wärmebedarfs wird über die bestehenden Wärmenetze gedeckt. Der Anteil an Erneuerbaren Energien im Netz liegt bei 43 % und ist damit im Bundesvergleich recht hoch (Stand 2019). Der weitere Ausbau des Netzes bietet großes Potential. Mit dem Standort in Zolling gibt es einen bestehenden, genehmigten Kraftwerksstandort, der Möglichkeiten für die weitere Entwicklung, auch in Richtung Erneuerbare Energien, bietet. Einen vergleichbar großen, stadtnahen Standort aufzubauen wäre voraussichtlich nicht umsetzbar und mit großen Herausforderungen verbunden. Als Nachteil erweisen sich hingegen die sehr komplexen Betreiberstrukturen mit den unterschiedlichen separaten Gesellschaften. Zudem liegt nahezu die komplette Wärmeherstellungsseite aktuell in der Hand des Kraftwerksbetreibers „Onyx Power“. So decken sich die aktuellen Pläne für den Kraftwerksstandort beispielsweise nicht mit den städtischen Zielen die Fernwärme bis 2035 vollständig auf eine regenerative Versorgung umzustellen. Die aktuell verfolgte zukünftige Versorgungsstrategie des Kraftwerksbetreibers ist der Ersatz der Steinkohlenutzung durch Gas-BHKW ab 2025. Diese Entscheidung ist aus kurzfristiger wirtschaftlicher Perspektive und unter den aktuellen von Bundesebene vorgegebenen Rahmenbedingungen durchaus nachvollziehbar. Nichtsdestotrotz wird die Entscheidung am Standort Zolling auf Gas als sog. „Brückentechnologie“ zu setzen den Umbau der städtischen Wärmeversorgung auf Erneuerbare Energie verzögern, auch wenn seitens des Kraftwerks eine Komplettumstellung auf grünen Wasserstoff oder Biogas als grundsätzlich möglich angegeben wird. Aus Kostengründen ist diese Umstellung jedoch mittelfristig eher nicht zu erwarten, ebenso wenig wie eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

regionale Erzeugung von grünem Wasserstoff und Biogas. Dies verdeutlicht, dass sich durch die intensiven Verflechtungen und unterschiedlichen Betreiberstrukturen eine hohe Komplexität und eine nur bedingte Einflussmöglichkeit seitens der Stadt und der Freisinger Stadtwerke ergibt.

Die hohen Netztemperaturen führen einerseits zu höheren Netzverlusten, andererseits erschweren sie das Einbinden Erneuerbarer Energien mit niedrigerem Temperaturniveau. Es gilt daher, die Temperaturen im Netz zu senken. Das Ziel der Senkung der Vorlauftemperatur beeinträchtigt jedoch die Transportkapazität des Netzes. Die Herausforderung besteht somit darin, die Transportkapazität bei gleichzeitiger Verringerung der Netztemperaturen aufrecht zu erhalten. Wird gleichzeitig mit der Vorlauftemperatur auch die Rücklauftemperatur gesenkt, wird die Netzkapazität unwesentlich beeinträchtigt. Allerdings ist für eine Senkung der Rücklauftemperatur eine Optimierung der einzelnen Kundenanlagen notwendig – ein sehr aufwändiger Prozess, der nicht zu beliebig niedrigen Temperaturen führen kann, sondern dem physikalisch enge Grenzen gesteckt sind. Die Netzhydraulik gilt es daher zeitnah konkreter zu untersuchen, um auf dieser Grundlage schnellstmöglich Maßnahmen zur Netzoptimierung in die Wege leiten zu können. Veränderungen am Netz sind ein sehr langfristiger Prozess, aber gleichzeitig die entscheidende Grundlage für die Zukunftsfähigkeit des Netzes und die Einbindung Erneuerbarer Energien.

▪ Das Gasnetz

In Konkurrenz steht das bestehende Wärmenetz zum flächendeckend ausgebauten Gasnetz, das durch die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH betrieben wird. Erdgas ist nach wie vor ein vergleichsweise kostengünstiger Energieträger. Ebenso wie die Fernwärme ist ein Gasnetzanschluss als „Rundum-Sorglos-Paket“ erhältlich. Es ist deutlich schwieriger Gaskunden für die Fernwärme zu gewinnen, als Gebäude mit Einzelfeuerstätten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Gasnetze z.B. durch den Einsatz von Biogas/Methan oder Wasserstoff regenerativ umzugestalten. Während Gas heute zum größten Teil zur

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Wärmeversorgung im Gebäudebereich eingesetzt wird, wird (grünes) Gas zukünftig aller Voraussicht nach vor allem im Stromsektor als Ausgleich der fluktuierenden erneuerbaren Stromerzeugung (Speichermedium), im Verkehr und – wahrscheinlich zuallererst – für industrielle Prozesse eingesetzt werden. Grünes Gas wird folglich vor allem in Bereichen zum Einsatz kommen, in denen es an anderen regenerativen Alternativen fehlt. Im Bereich Raumwärme und Warmwasser wird es hingegen eher Möglichkeiten geben auf andere alternative Energien umzusteigen und damit ohne Gas auszukommen. Allerdings nur unter der zentralen Voraussetzung, dass im Gebäudebereich eine erhebliche Effizienzsteigerung und Reduzierung des Wärmebedarfs erfolgen wird. Während Gasfernleitungen somit weiterhin von zentraler Bedeutung sein werden, wird die Bedeutung von Gasverteilnetzen zurückgehen (müssen) und durch einen flächendeckenden Ausbau von Wärmenetzen, Solarthermie, Nutzung von Biomasse, Wärmepumpen und Power-to-Heat-Anwendungen² ersetzt werden. Gasverteilnetze werden perspektivisch zurückgebaut werden. Da aktuell 57 % des Gesamtwärmebedarfs im Stadtgebiet über das Gasnetz gedeckt werden, ist der perspektivische Umgang mit dem bestehenden Gasnetz zu klären.

▪ *Das Ziel 2035: 100 % regenerative Wärmeversorgung*

Insgesamt wird der Wärmebedarf der Stadt Freising momentan zu 19 % aus regenerativen Energien gedeckt. Um das Ziel zu erreichen bis 2035 auf eine 100 %ig regenerative Versorgung umzustellen müssten somit theoretisch fast alle Gaskunden an die Fernwärme angeschlossen bzw. alternativ auf regenerative Einzelversorgungslösungen (z. B. durch Wärmepumpen oder Pelletkessel) umgestellt werden. Das gleiche gilt für bestehende Öl- und andere fossil befeuerte Heizungsanlagen.

Laut des im Rahmen der Studie erstellten Wärmekatasters für das Stadtgebiet erweisen sich unter heutigen Gesichtspunkten Gebiete mit einem Anteil von ca.

² „Stromheizungen“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

58 % am Gesamtwärmebedarf als „fernwärmewürdig“. „Fernwärmewürdig“ bedeutet, dass diese Gebiete genügend Wärmeabnahme bzw. eine entsprechende Wärmedichte aufweisen, so dass sich die Errichtung / der Anschluss an ein Wärmenetz als lohnenswert eingestuft wird. Wird von einem nahezu vollständigen Rückbau des Gasnetzes ausgegangen, bedeutet dies, dass mindestens 42 % des Gesamtwärmebedarfs über dezentrale, regenerative Einzelversorgungslösungen gedeckt werden müsste.

Es kann jedoch nicht einfach davon ausgegangen werden, dass das Potential von 58 % „fernwärmewürdigen“ Gebiete am Gesamtwärmebedarf auch praktisch erschlossen werden kann. Entscheidend dafür ist, welche jährliche Anschlussquote erreicht werden kann, also welcher Zubau an Wärmenetzanschlüssen jährlich leistbar ist. Statt den heute 21 % am Wärmebedarf müsste vor dem Hintergrund des Zieljahrs 2035 der Anteil der netzgebundenen Wärmeversorgung im Vergleich zu heute innerhalb von 14 Jahren fast verdreifacht werden (von 21 % auf einen Anteil von 58 %). Dies entspricht einem Ausbau der Fernwärme in Höhe eines Wärmebedarfs von fast 10 GWh pro Jahr, was einer ungefähren Anzahl von 330 Fernwärmeanschlüssen pro Jahr entspricht. Jährlich ca. 330 Hausanschlüsse zu realisieren, ist allein auf Grund von technischen Restriktionen sowie der notwendigen Baumaßnahmen nicht leistbar.

Betrachtet man statt dem Zieljahr 2035 das Zieljahr 2050, erhöht sich die Zeitspanne zur Realisierung des identifizierten Gesamtpotentials von 58 % auf 29 Jahre. Der jährlich notwendige Zuwachs an Fernwärmeanschlüssen reduziert sich dadurch auf etwas mehr als 4 GWh/a. Dieser Wert entspricht der Umsetzung von ca. 160 Anschlüssen pro Jahr. Selbst diese Zahl an jährlichen Wärmenetzanschlüssen ist äußerst ambitioniert und erscheint technisch aktuell nicht darstellbar. Zum Vergleich: Seitens der Stadtwerke/ der Fernwärmeversorgung Freising GmbH (FFG) wurden in den vergangenen Jahren ca. 10-20 Wärmenetzanschlüsse pro Jahr realisiert. Diese Zahl beinhaltet zwar noch deutliches Steigerungspotential nach oben, nicht nur die Problematik mit der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Konkurrenz zum Gasnetz limitiert die Ausbaurate jedoch. Von einem Anstieg auf 160 Anschlüsse pro Jahr ist selbst bei ambitionierten Ausbauzielen nicht auszugehen.

Auch wenn diese Erkenntnisse erstmal ernüchternd klingen, zeigen sie auf, dass ein massiver Ausbau der Wärmenetzanschlüsse umso mehr von zentraler Bedeutung ist. Auch wenn der Anschluss aller als „fernwärmewürdig“ eingestufte Gebiete bis zum Jahr 2035 und auch bis zum Jahr 2050 aus heutiger Sicht nicht erreichbar scheint: Je mehr Gebiete an das Wärmenetz angeschlossen werden können, umso besser für den Klimaschutz. Auch die Umstellung bisheriger fossiler Wärmeversorgungsoptionen auf regenerative Einzelversorgungslösungen stellt einen enormen Kraftakt dar und ist aus kommunaler Sicht fast noch schwieriger zu steuern, als der Ausbau von Wärmenetzanschlüssen. Für jeden nicht realisierten Wärmenetzanschluss muss demnach eine individuell passende Einzelversorgungslösung identifiziert und realisiert werden. Die Bürger*innen müssen einzeln adressiert und zum Umstieg motiviert werden und bereit sein. Beim Ausbau des Wärmenetzes können der Ausbau der Anschlüsse und die Umstellung auf Erneuerbare Energien unabhängig voneinander vorangetrieben werden. Neue zukünftige technische regenerative Erzeugungslösungen können in das Wärmenetz zentral und schneller eingebunden werden, als die Umstellung von Einzelanlagen. Dadurch wird die Reaktionsmöglichkeit auf technische Entwicklungen und deren Reichweite erhöht. Über den Wärmenetzausbau und die schrittweise Umstellung auf Erneuerbare Energien kann den Freisinger Bürger*innen eine zukunftsfähige „Rundum-Sorglos-Paket“-Lösung angeboten werden, die die Stadtwerke in Ihrer Rolle als kommunaler Versorger und Erzeuger stärkt und eine Wärmeversorgung in regionaler Hand ermöglicht. Zentral dabei sind vor allem auch die Mitnahme und der Wille der Bürger*innen. Es muss eine Nachfrage für die Wärmeabnahme vorhanden sein und die grundsätzliche Bereitschaft bestehen, zukünftig mehr Geld für eine nachhaltige Wärmeversorgung auszugeben, bzw. auf Bundesebene über entsprechende

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

(gesetzliche) Regelungen Anreize und einen Ausgleich für die erhöhten Kosten geschaffen werden.

Entscheidend für die Zielerreichung einer regenerativen Versorgung ist auch die zukünftige Wärmebedarfsentwicklung. Sie bildet zudem die Grundlage für die überschlägige, zukünftige Auslegung eines netzgebundenen Wärmeversorgungssystems. Der aktuelle Wärmebedarf im Stadtgebiet wurde im Zuge der Studie über ein Wärmekataster abgebildet. Für die zukünftige Entwicklung des Wärmebedarfs gilt die Sanierungsrate als entscheidende Größe. Bleibt die Sanierungsrate bei ihrem aktuellen Stand ist ein deutlich höherer Einsatz an Energie zur Wärmeversorgung nötig, bei stärkeren Sanierungsmaßnahmen muss weniger Erneuerbare Energie zur Deckung des Wärmebedarfs zum Einsatz kommen. Neben dem Einsatz Erneuerbarer Energien ist damit ein Wärmebedarfsrückgang durch forcierte Sanierungsmaßnahmen ein entscheidender Hebel zur Minderung von CO₂-Emissionen im Stadtgebiet. Aber auch diese Maßnahme erfordert den individuellen Einsatz der Gebäudeeigentümer*innen und ist durch die Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben beschränkt. Auch die Frage nach der Wirtschaftlichkeit für Eigentümer*innen begrenzt diese Maßnahme, wenn die Sanierungskosten durch eine vermehrte Anfrage marktbedingt steigen.

▪ Die Potentialanalyse

Im Rahmen der Potentialanalyse wird aufgezeigt, welche regenerativen Energieträger und welche Abwärmequellen im Umgriff von Freising am ehesten zur Einbindung in das Wärmenetz in Frage kommen. Der Fokus dabei wurde auf die Transformation der bestehenden netzgebundenen Wärmeversorgung gelegt, also wie die bestehenden 21 % der netzgebundenen Wärmeversorgung auf regenerative Energien umgestellt werden können.

Die Analyse hat ergeben, dass im Stadtgebiet grundsätzlich genügend erneuerbare Potentiale vorhanden sind, um die bestehende netzgebundene

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Wärmeversorgung vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen. Dafür kämen sogar verschiedene Erzeugervarianten und Kombinationsmöglichkeiten Erneuerbarer Energien in Frage; v.a. die Abwärmenutzung aus industriellen Prozessen, Tiefengeothermie und Biomasse. Es ergeben sich daher sogar Flexibilitäten bei der Auswahl der Wärmequellen. Selbst bei einem moderaten und realistischen Wärmenetzausbau von 2 GWh/a würden die identifizierten Potentiale voraussichtlich noch ausreichen, um den prognostizierten Wärmebedarf zu decken. Das Ergebnis der Potentialanalyse ist somit als sehr positiv einzustufen, auch wenn die verfügbaren erneuerbaren Quellen noch im Detail untersucht und vertiefende Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden müssen. Die Schwierigkeit dabei ist, dass sich die regenerativen Erzeugungsoptionen an den herkömmlichen fossilen Wärmegestehungskosten messen lassen müssen, die aktuell noch kostengünstiger sind. Insbesondere wenn das Steinkohlekraftwerk zur Stromerzeugung weiterhin im Einsatz ist, und Wärme als „Abfallprodukt“ in gewissem Maße sowieso anfällt. Hinzu kommt, dass die identifizierten erneuerbaren Quellen preislich mit der Energieerzeugung aus Biomasse in Zolling in Konkurrenz treten. Diese hat aktuell sehr geringe Wärmegestehungskosten, da sie auf der Verbrennung von Altholz beruht, das aktuell in großen Mengen anfällt und somit als „Abfall“ kostengünstig als Rohstoff zur Verfügung steht. Hier gilt es jedoch perspektivisch zu denken. Der Preis für den Ausstoß von CO₂ wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach weiter deutlich ansteigen und die erneuerbaren Energien somit konkurrenzfähiger. Die Nachfrage auf Kundenseite nach Wärme aus regenerativen Quellen steigt und auch die Gesetzeslage wird sich verschärfen, wenn Bundes- und Landesregierung ihre verabschiedeten Klimaziele tatsächlich einhalten wollen. Das heißt, es gilt heute vorzusorgen und Konzepte zu entwickeln, wie die netzgebundene Wärmeversorgung für Freising in den kommenden Jahren regenerativ umgestaltet werden kann. Für die Freisinger Stadtwerke als regionaler Erzeuger in städtischer Hand ist es wichtig, jetzt die richtigen Weichen zu stellen, um hier langfristig die Marktposition in einem immer schwieriger werdenden Umfeld festigen zu können. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zukunft des Gasnetzes als eine Haupteinnahmequelle

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

perspektivisch in Frage zu stellen ist. Langfristige Konzepte und Strategien sollten zeitnah entwickelt und die Energiesparte der Stadtwerke perspektivisch entsprechend ausgerichtet werden. Dies ist ein zentraler Aspekt, um die Energiesparte perspektivisch wirtschaftlich gut aufzustellen. Nur so kann die Energiesparte zum langfristigen Standbein werden, das weiterhin die defizitären kommunalen Bereiche wie den ÖPNV und den Bäderbetrieb „ausgleichen“ kann.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Studie sowie den Klimaschutzzielen der Stadt ergeben sich die nachfolgenden kommunalen Leitlinien und Ziele für das weitere Vorgehen.

▪ Leitlinien und Ziele

Übergeordnete Planungsziele

- Reduktion des Wärmebedarfs im Stadtgebiet
- Nachhaltige, regionale Wärmeversorgung auf Basis Erneuerbarer Energien (bis 2035)
- Netzgebundene Wärmeversorgung in kommunaler Hand (Thema: Einflussnahme und Versorgungssicherheit)

Schrittweise Reduktion fossiler Energieträger

- Intensivierung des Ausbaus von regenerativen Einzelversorgungslösungen in nicht „fernwärmewürdigen“ Gebieten
- Einforderung von regenerativen, zukunftsweisenden Versorgungslösungen im Neubau
- Sehr reduzierter bzw. kein weiterer Ausbau des Gasnetzes (keine Forcierung des Ausbaus von Gasnetzanschlüssen)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Ausbau von Wärmenetzen und Wärmenetzanschlüssen

- Attraktivitätssteigerung von Wärmenetzanschlüssen (Förderungen, PEF-Zielvorgabe, ...)
- Netzausbaustrategie unter Federführung der Freisinger Stadtwerke
- Deutlich verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Akquise

Ausbau des Anteils an Erneuerbarer Energien im städtischen Wärmenetz

- Schrittweise Senkung der CO₂-Emissionen und Verringerung des PEFs bis zum Jahr 2035 (Ziel: „0“)
- Optimierung der Netzstrukturen zur Integration Erneuerbarer Energien
- Aktives Vorantreiben und Mitgestalten der Wärmewende durch die Freisinger Stadtwerke
- Weiterverfolgung und zeitnahe Umsetzung des Schwerpunktprojektes I
- Vorbildfunktion städtischer Gebäude und Entwicklungsgebiete

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Bestands- und Potentialanalyse der vorliegenden Studie, den genannten Zielen und Leitlinien sowie der Akteursbeteiligung wurden verschiedene Handlungsempfehlungen abgeleitet und versucht, diese mit konkreten Maßnahmen zu hinterlegen, um insbesondere eine Umstellung der netzgebundenen Freisinger Wärmeversorgung auf 100% erneuerbare Energien in die Wege zu leiten. Die Maßnahmen sind als ein Katalog möglicher Aktivitäten zu sehen und bauen teilweise aufeinander auf. Während einige dieser Maßnahmen im kommunalen Zuständigkeitsbereich liegen, richten sich viele der Maßnahmen an die Freisinger Stadtwerke als kommunalen Energieversorger. Welche weiteren Schritte als erstes in die Wege geleitet werden sollen, ist eng zwischen der Stadtverwaltung, den Freisinger Stadtwerken sowie den weiteren Versorgern und Netzbetreibern abzustimmen. Die Stadtwerke und die Verwaltung (Klimaschutzmanagement) halten die Politik über die jeweiligen weiteren Aktivitäten auf dem Laufenden und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

- Aufwertung der Straßen und Plätze
- Realisierung von gemischten Nutzungen
- Fußgänger- und fahrradfreundliche Umgestaltung der Wippenhauser Straße und des Kreuzungsbereichs Wippenhauser Straße, Obere Hauptstraße, Johannisstraße und Vöttinger Straße (Karlwirts Kreuzung)
- Reduzierung der flächenintensiven oberirdischen Parkflächen und Errichtung einer gemeinsamen Parkierungsanlage mit öffentlichen Stellplätzen
- Verbesserung der Grünausstattung bzw. Baumpflanzungen an Straßen, Plätzen sowie westlich des Altstadtgrabens
- Erhalt des Hochwasserschutzes / Integration des Wippenhauser Grabens in die Planung

Mit diesen Zielen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 beschlossen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei verschiedene Eigentümer unterschiedliche Entwicklungsinteressen vertreten, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans unter der Auflage beschlossen, dass eine abschnittsweise Realisierung auf den Grundstücken geprüft wird.

Der private Eigentümer des südlichsten Grundstücks plant eine kulturelle Nutzung und auch der Bereich der Islamischen Gemeinde bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Die Stadt Freising hat das nördlichste Grundstück erworben um hinsichtlich der geplanten Neuordnung handlungsfähig zu bleiben.

Unter Einbindung der Eigentümer wurden deshalb in mehreren Bebauungsstudien mögliche städtebauliche Szenarien und Nutzungsverteilungen geprüft:

Die erste Studie (Variante 1) hatte ein Gebäude mit Innenhof vorgesehen. Der Entwurf hatte alle drei Grundstücke einbezogen. Die Nutzungsverteilung beinhaltete Räume für das Islamische Gemeindezentrum sowie Wohnen und eine kleine Gewerbefläche. Die Nutzungsarten wurden dabei räumlich nicht getrennt. Für die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Realisierung der vorgelegten Planung wäre eine gemeinschaftliche Entwicklung aller Eigentümer notwendig geworden.

Zusätzlich zur möglichen Tiefgarage unter dem Gemeindezentrum war auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Parkgarage für die öffentliche Nutzung vorgesehen.

Stadträumlich hatte der geplante Baukörper die Höhen der umliegenden Bebauung aufgenommen. Zwar war eine öffentliche/ halböffentliche Nutzung des Innenhofes geplant, eine fußläufige Durchwegung von der Schönbichlstraße auf die Wippenhauserstraße war nicht vorgesehen.

Aufgrund der Liegenschaftsverhältnisse war eine Einigung auf diese erste Studie nicht möglich.

Der nachfolgende Entwurf (Variante 2) sah die Entwicklung eines Stadtblocks vor, welcher auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse Rücksicht nahm und eine getrennte Entwicklung zuließ.

Das Grundstück der Stadt sollte dabei vollständig überbaut werden. Die Nutzung des Baukörpers wurde dabei noch nicht definiert. Das Privatgrundstück im Süden blieb unbeplant und ließ somit Raum für die Absichten des Eigentümers.

Die stadträumliche Anordnung der Baukörper ließ eine offene Gestaltung zu, welche auch eine öffentliche Durchwegung auf dem Grundstück der islamischen Gemeinde erlaubte.

Die Vorhaben wären unabhängig voneinander realisierbar, einzig eine getrennte Lösung für den Bau einer Tiefgarage wäre nicht möglich.

Beruhend auf dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in einer dritten Studie die Machbarkeit einer abschnittswisen Bebauung auf den Grundstücken geprüft:

Die Bebauung der dritten Variante wurde unter der Annahme, dass ein Grundstückstausch sowie die Entwicklung einer gemeinsamen Bebauung mit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Tiefgarage möglich ist geprüft. Die Bebauung wiederum war in Abschnitten realisierbar.

Geplant war ein L-förmiges Gebäude, welches sich über alle Grundstücke erstreckte. Die so entstehenden Gebäudevolumina ließen verschiedene Grundrisse und damit eine offene Nutzungsverteilung zu. Auch die Tiefgarage sollte sich über alle Grundstücke erstrecken. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze war dabei nur in einer zweigeschossigen Tiefgarage möglich.

Auch für die Umsetzung dieses Entwurfs war eine Einigung auf veränderte Grundstücksaufteilung nicht möglich.

Nach Prüfung der obenstehenden Varianten wurde nun nochmals die zweite Variante mit der Nutzungszuweisung „Parkhaus“ für das stadteigene Grundstück untersucht. Die Studie zum Parkhaus auf dem stadteigenen Grundstück sieht 134 Stellplätze vor. Die Zufahrt erfolgt von Norden von der Schönmetzlerstraße. Die vorgeschlagene Bebauung würde mit einer Höhe von 11 Metern bei vier Geschossen und einem Untergeschoss durch die Anordnung der Geschosse in Splitlevels eine effiziente Anordnung der Stellplätze garantieren.

Die Dachflächen sind in ihrer Nutzung noch flexibel. Denkbar wäre eine Anordnung von weiteren 8 Stellplätzen, alternativ die Errichtung von PV-Anlagen und/ oder einer Dachbegrünung. Als zusätzliche Option zugunsten einer klimaschonenderen Bauweise wäre eine Fassadenbegrünung des Parkhauses vorstellbar.

Laut Aussage der Stadtwerke Freising ist ausreichend Bedarf im Stadtgebiet vorhanden, um das Parkhaus wirtschaftlich betreiben zu können. Eine ausreichende Auslastung wäre gegeben.

So besteht neben dem Bedarf für die notwendigen Stellplätze der geplanten kulturellen Nutzung sowie der Moschee auch Bedarf für die bestehende Veranstaltungsstätte des Lindenkellers und die in der Oberen Hauptstraße entfallenen Stellplätze. Zusätzlich wäre im Bereich der westlichen Altstadt auch eine entlastung des Parkdrucks am Goldberg wünschenswert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Laut Grobkostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten (inkl. Mehrwertsteuer 19 %) auf 4.575.000 € (Kostenschätzung laut BKI), dies entspricht 34.000 € Herstellungskosten pro Stellplatz. Die Kosten pro Tag belaufen sich nach dieser ersten Schätzung auf 4,66 € pro Tag (bei einer Laufzeit von 25 Jahren).

Die Schätzung geht von den Annahmen aus, dass keine Reparaturkosten oder Betriebskosten anfallen, keine entgangenen Einnahmen zu berücksichtigen sind und keine Externalitäten auf die Kosten Einfluss nehmen.

Verkehrstechnisch generiert der Standort zwar Park- und Suchverkehr in der Innenstadt sowie höheres Verkehrsaufkommen, für das Angebot von altstadtnahem Parken ist der Standort jedoch optimal.

Eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist bereits vorhanden. Bei Zufahrt zur Tiefgarage über die Schönmetzlerstraße ist die Bebauung durch ein Parkhaus machbar.

Beschluss-Nr. 141/16a

Anwesend: 14 Für: 9 Gegen: 5 den Beschluss

Der vorgestellten Studie zur Parkierungsanlage wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der Inhalte der Studie einen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 152 „Westliche Altstadt“ zu erarbeiten. Die Planungen zur Parkierungsanlage finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

- TOP 4 Bebauungsplan Nr. 20 „Schule Vötting“, 1. Änderung**
- Abwägung der Anregungen aus der eingeschränkten erneuten
öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
Anwesend: 13

Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans vom 12.01.2021 wurde in der Zeit vom 20.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 14.04.2021 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sowie die Durchführung einer eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Auslegung wurde auf folgende Themen beschränkt:

- a) Anwendung der Satzung der Stadt Freising über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe
- b) Festsetzung der offenen Bauweise für den Bauraum innerhalb der westlichen Gemeinbedarfsfläche
- c) Von der Stellplatzsatzung der Stadt Freising abweichende Festsetzung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen für den Schultyp „Grundschule“
- d) Reduzierung Pflanzauswahl um die Baumarten Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
- e) Festsetzung von CEF-Maßnahmen.

Die Planänderungen zu den o.g. Themen wurden in den Auslegungsunterlagen in Plan und Text kenntlich gemacht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.04.2021 wurde vom 05.05.2021 bis einschließlich 26.05.2021 eingeschränkt erneut öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu mit Schreiben vom 03.05.2021 (übersandt per Mail am 04.05.2021) mit Fristsetzung bis 26.05.2021 am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen vorgetragen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding
- Bayerischer Bauernverband
- Behindertenbeauftragter der Stadt Freising
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern
- Ericsson Services GmbH
- Vodafone Deutschland GmbH
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt
- Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Freising, Bodenschutz – staatl. Abfallrecht
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde
- Polizeiinspektion Freising
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- SWM München
- Wasserwirtschaftsamt München

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Schreiben vom 06.05.2021

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit diese nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Sachbericht:

Das Hinweisblatt der Deutschen Bahn AG wurde bereits mit der Stellungnahme vom 22.02.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Stadt zur Kenntnis gebracht und in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 14.04.2021 behandelt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Neue Aspekte, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen wären wurden nicht vorgetragen.

Beschluss-Nr. 142/16a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

2. Hausinterne Stellungnahme Amt 61 – Stadtplanung und Umwelt

Gemäß textlicher Festsetzung 9.1 ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück grundsätzlich oberirdisch zu versickern ist, bevorzugt über eine belebte Oberbodenzone. Falls dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist die Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Diese Festsetzung kann so beibehalten werden.

Im Rahmen der Abwägung der Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 14.04.2021 wurde das bereits vorliegende Konzept erläutert. Der Vollständigkeit halber wird empfohlen den Punkt 4.11 der Begründung zur Niederschlagswasserversickerung um die Beschreibung des geplanten Entwässerungskonzeptes zu ergänzen. Die bisherige Fassung der Begründung sowie die beabsichtigte Neufassung ist in der beiliegenden Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Beschluss-Nr. 143/16a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Begründung wird um die Beschreibung des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes redaktionell ergänzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (16.) vom 16. Juni 2021

Beschluss-Nr. 144/16a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Schule Vötting“, 1. Änderung wird in der Fassung vom 14.04.2021 mit der heute beschlossenen redaktionellen Ergänzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

TOP 5 Berichte und Anfragen

TOP 5.1 Zwei Jahre Stadtgrünverordnung

TOP 5.2 Vorstellung von Ausgleichsflächen für eine mögliche Begehung

**TOP 5.3 Vollzug BayBO 2021 (Umgang mit Genehmigungsfiktion;
Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Evaluierung der
Abstandsflächensatzung sowie Überarbeitung Garagen- und
Stellplatzsatzung mit Freiflächengestaltungssatzung)**