

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

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

1. Bauantrag E-2022-10
Umbau und Erweiterung des Wohn- und Nebengebäudes auf dem Grundstück Unterer Graben 11, Flst. 1229 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2021-394
Nutzungsänderung des Erd- und Dachgeschosses in Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Griesfeldstraße 9, Fl.St. 52 Gemarkung Vötting
3. Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“
- Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Neugestaltung der Innenstadt Freising
BA 2 Obere Hauptstraße mit Öffnung der Stadtmoosach
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat zur erneuten Projektkostenerhöhung
5. Bebauungsplan Nr. 74, Ä1, Planteil B „Rotkreuz-/Holzgartenstraße“
Radwegführung und Begleitgrün
- Beschluss zur Planungsänderung
6. Geh- und Radweg Tüntenhausen – Erlau
Abschnitt OD FS 46 Tüntenhausen
- Vorstellung Vorentwurf
- Beschluss
7. Etablierung eines Kommunalen Energiemanagements
(Maßnahme 10 der Klima-Offensive)
- Beschluss
8. Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ und 40. Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
Rahmenplanung „Süd Lerchenfeld“
9. Bebauungsplan Nr. 156 „Attaching-Ortsmitte“
Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr
- Beschluss
10. ILE Ampertal
Verlängerung ILE-Umsetzungsbegleitung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Beschluss

11. Berichte und Anfragen

11.1 Evaluierung der Abstandsflächensatzung

11.2 Klimaanpassungskonzept 2050 – KLAPS50:
Ankündigung des Stadtspaziergangs im Juli 2022

TOP 1 Bauantrag E-2022-10

**Umbau und Erweiterung des Wohn- und Nebengebäudes auf dem
Grundstück Unterer Graben 11, Flst. 1229 Gemarkung Freising
Anwesend: 13**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Bestandsgebäudes Unterer Graben 11.

Baulicher Bestand ist ein 2-geschossiges Wohngebäude (1 WE) mit Satteldach, das Teil der historischen Grabenbebauung ist. Wesentliche Umbauten erfolgten Mitte der 1960er-Jahre. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde der Innenhof halbseitig durch eine aufgeständerte Terrasse überdeckt und das Nebengebäude an der Kammergasse als Garage umgebaut. Das Grundstück ist derzeit nahezu vollversiegelt. Die gegenständliche Planung sieht die Instandsetzung und Anpassung des Gebäudebestandes an eine geänderte, zeitgemäße Nutzung des Gebäudes vor. Wesentlicher Teil der Baumaßnahme ist der Rückbau der in der Mitte der 1960er-Jahre errichteten baulichen Anlagen im Innenhof, die Entsiegelung und die Begrünung des neuen Freibereiches. Um die Verbindung zwischen Vorder- und Rückgebäude wiederherzustellen, wird in der Ebene des Erdgeschosses ein geschlossener Steg entlang der 2-geschossigen Kommunwand des westlichen Nachbarn geplant. Das Wohnhaus wird nach Norden durch einen Vorbau in Form einer geschlossenen Altane erweitert. Der Vorbau misst 2,20 m in der Tiefe, ist zweigeschossig und bindet mit einem in Kupfer gedeckten Blechdach an das Vordergebäude an. Die Fassade ist eine hölzerne Pfosten-Riegelkonstruktion mit vertikalen Glasfüllungen. Steg und Vorbau sollen in gleicher Bauart errichtet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Des Weiteren wird die in den 1960er-Jahren veränderte Grabenfassade auf die Ursprungsfassade rückgeführt. Sämtliche Fenster werden als 2-tlg. Holzfenster ersetzt und mit hölzernen Fensterläden ergänzt. Die bestehende, brüstungshohe Natursteinbekleidung am Graben wird rückgebaut und die Fassade einheitlich in Putz ausgeführt. Die Haustür wird ebenso in Holz ersetzt. Das Dachwerk erhält eine 50 mm starke Außendämmung und wird mit naturroten Biberschwanzziegeln neu eingedeckt. Die Belichtung des Dachgeschosses erfolgt nach Süden über ein Dachflächenfenster und nach Norden über zwei Dachflächenfenster.

Der stark sanierungsbedürftige Gebäudeteil an der Kammergasse wird grundsaniert. Das nicht einsehbare Süddach erhält drei Dachliegefenster, das Norddach verbleibt ohne Öffnungen. Das bestehende Garagentor an der Kammergasse wird durch ein hölzernes Rundlauftor ersetzt.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besondere Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Stellungnahme beurteilt sich nach § 34 BauGB i.V. mit § 144 BauGB. Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen. Eine Sanierungsberatung hat am 24.09.2020 stattgefunden.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis

Für das Vorhaben mit 1 Wohnung besteht kein Stellplatzmehrbedarf. Der notwendige Stellplatz wird, wie im Bestand bereits genehmigt, über einen Garageneinstellplatz an der Kammergasse nachgewiesen.

Denkmalschutz

Bau-und Kunstdenkmalpflege:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ensemblebau nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Das Vorhaben ist demzufolge primär nach der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zu beurteilen. Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Satzung mit Ausnahme eines Dachflächenfensters im Süddach und der Fassadengestaltung des gartenseitigen Vorbaus und des Verbindungssteiges. Aufgrund der Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren beteiligt. Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem Vorhaben und den damit verbundenen Abweichungen von der Gestaltungssatzung unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu.

Dem Einbau eines Dachflächenfensters im Süddach wird zugestimmt, da es sich um keine neue Dachöffnung handelt. Es wird lediglich ein Bestandsfenster ersetzt, das in Größe, Art und Form beschränkt ist und auch vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung nach denkmalfachlichen Maßstäben zugelassen wurde. Das Fenster integriert sich als deutlich untergeordnetes Element in die Dachfläche und stört den Charakter der Dachlandschaft nicht wesentlich. Der Eindeckrahmen wird entsprechend der materiellen Anforderungen der Gestaltungssatzung in Kupfer ausgeführt.

Der abweichenden Fassadengestaltung des Vorbaus und des Verbindungssteiges kann unter Bewertung des Einzelfalls zugestimmt werden, da die Proportion und Gestaltung die überlieferte Parzellenstruktur weiterhin erkennbar lässt. Das Vorhaben ist im Einzelfall auch möglich, da es unmittelbar an die angrenzenden baulichen Situationen anschließt und die städtebaulich-historischen Baufluchten aufnimmt und somit auch keine Bezugsfallwirkung begründet.

Durch die gewählte Tiefe und das geschlossene kupfergedeckte Blechdach wirkt die bauliche Anlage als Altane und ist baustrukturell mit den nachbarlichen Situationen vergleichbar.

Das Gebäude befindet sich innerhalb der Bodendenkmäler „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Freising“ (Inv.Nr.: D-1-7536-0110) und „Untertägige spätmittelalterliche und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung von Freising mit Stadtmauer, Stadttore und vorgelagertem Graben“ (Inv.Nr.: D-1-7536-0262). Die mit dem Vorhaben verbundenen Grabungsarbeiten bedürfen einer eigenständigen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Gestaltungssatzung

Der Einbau eines Dachflächenfensters in das Süddach und die Fassadengestaltung des Vorbaus und des Verbindungssteiges widersprechen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Freising. Nach § 12 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising dürfen Dachflächenfenster u.a. nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein. Das Dachliegefenster im Süddach entspricht den materiellen Anforderungen der Satzung, ist aber von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar.

Nach § 13 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising sind Fassaden als Lochfassaden mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden. Der Vorbau an der Nordfassade und der Verbindungssteg werden als hölzerne Pfosten-Riegelfassade mit vertikalen Glasfüllungen ausgeführt.

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

Beschluss-Nr. 217/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Von § 12 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wird für den Einbau eines Dachflächenfensters in das Süddach eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen. Von § 13 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wird für die Fassade des Vorbaus und des Verbindungssteiges eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

TOP 2 Bauantrag E-2021-394
Nutzungsänderung des Erd- und Dachgeschosses in
Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück
Griesfeldstraße 9; Flst. 52 Gemarkung Vötting
Anwesend: 13

Für die Nutzungsänderung des Erd- und Dachgeschosses in Wohneinheiten und den Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Griesfeldstraße 9 in 85354 Freising, Flst. 52, Gemarkung Vötting wurde ein Bauantrag gestellt. Zusätzlich zu den bestehenden zwei Wohneinheiten sollen drei weitere Wohneinheiten errichtet werden. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig und hält die erforderlichen Abstandsflächen ein.

Im Rahmen der Antragsprüfung wurde jedoch festgestellt, dass durch das Bauvorhaben gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 5. Dezember 2003 ein Mehrbedarf von 4,5 Kfz-Stellplätzen entsteht. Auf dem Grundstück selbst können fünf Kfz-Stellplätze hergestellt werden. 0,5 Kfz-Stellplätze können nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Bauherr beantragt, 0,5 Kfz-Stellplätze abzulösen. Da im Ergebnis für jede der fünf Wohneinheiten jeweils ein Kfz-Stellplatz zur Verfügung steht und ein öffentlicher Kfz-Stellplatz in der Vöttinger Straße, Nähe Hausnummer 60, vorhanden ist, wird der Antrag auf Ablöse befürwortet.

Beschluss-Nr. 218/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.
0,5 Kfz-Stellplätze sind abzulösen.

TOP 11.2 wird vorgezogen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.12.2021 (übermittelt per Mail) unter Fristsetzung bis 28.01.2022 beteiligt.

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

- Bayerische Staatsforsten – Forstbetrieb Freising (21.12.2022)
- Polizeiinspektion Freising (28.12.2021)
- Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung (29.12.2021)
- Regionaler Planungsverband München (29.12.2021)
- Erzbischöfliches Ordinariat – Pastoralraumanalyse (24.01.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (26.01.2022)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwand zum Bebauungsplanentwurf vom 24.11.2021 abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freising (27.12.2021)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (13.01.2022)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (28.01.2022)
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (28.01.2022)

Die Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägung sind in der beiliegenden Dokumentation zusammengestellt und Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Des Weiteren sind bei der Öffentlichkeitsbeteiligung 7 Einwände von privaten Grundstückseigentümern sowie Stellungnahmen der hausinternen Fachämter eingegangen.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (13.01.2022)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7536-0263: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der vorstädtischen Siedlungserweiterungen von Freising“
- D-1-7536-0111: „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit“

Die Bodendenkmäler D-1-7536-0110 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Freising“, D-1-7536-0108 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Kloster Neustift in Freising mit ehem. Stifts- und heutiger Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul und seiner Vorgängerbauten ("Spital St. Alexius"), Wirtschaftsbauten und barocker Gartenanlage“ und D-1-7536-0014 „Siedlung der Bronzezeit sowie befestigte Höhensiedlung der Hallstattzeit“ befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Wir begrüßen daher die im Bebauungsplan genannten Ziele zur Erhaltung des natürlichen Bestandes der Grünflächen sehr, da diese natürliche Vegetation auch Bodendenkmäler schützt. Wir bitten aber zu berücksichtigen, dass auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ebenso wie Sicherungsmaßnahmen im Bereich der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Hangkante Bodeneingriffe darstellen, die zwingend einer vorherigen Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bedürfen.

Zudem möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals D-1-7536-0111 „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit“ besonders sensibel sind. Die ggf. durchzuführende Ausgrabung und Dokumentation erfordern hohe fachliche Standards und ggf. die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen. Daher könnten Ausgrabungen in diesem Bereich einen sehr hohen zeitlichen und finanziellen Rahmen annehmen. Von einer zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich sollte dringend abgesehen werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/boden-denkmalfleg_e/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Der im Lageplan aufgeführte Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Sachbericht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und die erforderliche sachgerechte Vorgehensweise ist hinweislich dargestellt.

Das Vorhandensein der Bau- und Bodendenkmäler außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Klosters Neustift ist in der Begründung unter 6.2 dargestellt. Eine zusätzliche nachrichtliche Übernahme dieser Denkmäler außerhalb des Geltungsbereichs in die Planzeichnung erscheint nicht angezeigt, da Auswirkungen durch die Planung auf diese Denkmäler nicht zu erwarten sind.

In Bezug auf die Hinweise, dass eine besondere Sensibilität des Bodendenkmals besteht und Pflanzungen von Gehölzen und Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Hangkante abstimmungsbedürftige Bodeneingriffe darstellen können, wird der bestehende Hinweis im Bebauungsplan um folgende Textbausteine ergänzt:

Jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-1-7536-0111 sind besonders sensibel. Eine ggf. erforderliche Ausgrabung und Dokumentation erfordert höchste fachliche Standards. Von einer zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich sollte abgesehen werden.

Im gesamten Bereich des Bodendenkmals sind bevorzugt flachwurzelnde Gehölze zu verwenden. Falls größere Pflanzungen mit tiefwurzelnden Baumarten geplant sind, sind diese Pflanzungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Des Weiteren wird der bereits vorhandene Hinweis zur Meldepflicht um die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis entsprechend des Textvorschlages in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Beschluss-Nr. 219/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Hinweis durch Text zu den Bodendenkmälern wird folgendermaßen angepasst:

3. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-1-7536-0111 sind besonders sensibel. Eine ggf. erforderliche Ausgrabung und Dokumentation erfordert höchste fachliche Standards. Von einer zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich sollte abgesehen werden.

Im gesamten Bereich des Bodendenkmals sind bevorzugt flachwurzelnde Gehölze zu verwenden. Falls größere Pflanzungen mit tiefwurzelnden Baumarten geplant sind, sind diese Pflanzungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (27.01.2022)

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Im Planungsgebiet ist eine Vermessung beantragt, wodurch es zu katastertechnischen Änderungen kommen kann.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Rechtsgrundlage:

Bei den Flurstücken 496 und 497, 485, 501 liegen nicht festgestellte Grenzen vor.

Ggfs. ist hier die Ermittlung der Grenzen sinnvoll.

Bei Aushubarbeiten könnten KFP gefährdet sein.

Sachbericht:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Ermittlung nicht festgestellter Grenzen ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich.

Beschluss-Nr. 220/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Landratsamt Freising

Anbei übersenden wir Ihnen die o. g. Stellungnahmen zu o. g. Planung.

Folgende Fachstellen erheben gegen die o. g. Planung keine Einwände bzw. haben sich nicht geäußert:

- Kreisarchäologie
- Straßenverkehr
- Immissionsschutz
- Altlasten
- Kreisbrandrat
- Abgrabung
- Bauleitplanung
- Ortsplanung
- Wasserrecht
- Tiefbau

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Weitere Fachstellen wurden nicht beteiligt. Wir bitten Sie um Vorlage eines Protokolls über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Einwände der Träger öffentlicher Belange.

Landratsamt Freising – Gesundheitsamt (28.01.2022)

Bei Baumaßnahmen sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden - Mensch des Bundesboden-schutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41-unverzüglich verständigt wird.

IfSG §§37,38, 41

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

Sachbericht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise beim Vorkommen von Bodenverunreinigungen ist bereits hinweislich enthalten.

Beschluss-Nr. 221/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde (28.01.2022)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.157 zur Erhaltung der grünen Hänge in Freising wird ausdrücklich begrüßt und naturschutzfachlich befürwortet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Folgende Aspekte sollten bei der weiteren Planung geprüft bzw. berücksichtigt werden:

1. Der durch regelmäßigen, massiven Gehölzrückschnitt erosionsgefährdete Steilhangbereich in der alten Poststr. (Flur Nr. 520/16, Gemarkung Neustift) sollte komplett mit der T-Signatur für Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgegrenzt und geschützt werden.
2. Die Grünfläche östlich der Sternschule Neustift (Flur Nr. 1374, Gemarkung Freising) sollte als Grünzone zur Entwicklung einer öffentlichen, parkartigen Grünfläche in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden.
3. Die geplanten Fußwege, insb. der Weg auf der Hangkante unterhalb der Schule, sind ohne Eingriffe in den zu erhaltenden, wertvollen Gehölzbestand in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
4. Die Robinie (Scheinakazie) sollte als im Alter bruchgefährdete und Ausläufer bildende Art aus der Pflanzenartenliste gestrichen werden.
5. Die Bodenfreiheit für die sockellosen Zäune sollte auf Grund von Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) auf 15 cm erhöht werden.
6. Die Straßenbäume entlang der Lankesbergstraße (Ostseite) auf der Flur Nr. 1348, Gemarkung Freising, sollten in den Umgriff der Satzung aufgenommen werden.
7. Die massive Hangverbauung durch eine Spitzbetonwand auf der Flur Nr. 354/1, Gemarkung Neustift, stellt einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild dar und sollte rückgebaut bzw. durch eine naturnahe Bauweise ersetzt werden.

Sachbericht:

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der T-Linie wird an die grüne Umgrenzung redaktionell angepasst.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu 2.

Das als Außensportfläche der Schule genutzte, ebene Rasenfeld gehört aufgrund seiner Geomorphologie nicht zu den Schutzflächen des Grünen Hangs, da es nicht innerhalb des Hangbereichs bzw. auf der hangnahen Kuppe über dem Hang liegt, sondern vollständig im oberen flachen Bereich. Oberhalb der bestehenden Hangkante ist ein durchgängiger, 5 m bis 15 m tiefer Flachbereich als visuell wirksame Kuppenlage abgegrenzt.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Eine Umplanung oder Neugestaltung des bisherigen Schulgeländes erfolgt nach Aufgabe des Schulbetriebes an dieser Stelle.

Zu 3.

Die Anregung, dass der geplante Fußweg auf der Hangkante im Bereich der Schule zum Schutz des Baumbestandes in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ist, wird aufgenommen. Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz des Baumbestands wird ergänzt.

Zu 4.

Die Robinie stellt aufgrund ihrer Schmetterlingsblüten ein wertvolles Insektennährgehölz dar und kommt mit trockenen, eher nährstoffarmen und warmen Wuchsbedingungen und damit stadtklimatischen Belastungen gut zurecht. Die Pflanzliste stellt eine größere Auswahl grundsätzlich geeigneter Baumarten dar. Die vereinzelte Verwendung der Robinie ist fachlich sinnvoll und soll daher möglich sein.

Zu 5.

Die Anregung zur Erhöhung der Bodenfreiheit von 10 cm auf 15 cm wird aufgenommen. Damit können auch größere Kleinsäuger wie Igel die Grundstückseinfriedungen durchqueren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu 6.

Der wertvolle Baumbestand entlang der Lankesbergstraße ist Bestandteil eines weiteren Abschnitts des Grünen Hangs. Er gehört zur Fortsetzung des sich nach Nordosten erstreckenden Verlaufs der Grünen Hänge.

Grundsätzlich besteht die Absicht der Stadt Freising, auch weitere Abschnitte der Grünen Hänge in gesonderten Verfahren unter Schutz zu stellen. Darüber hinaus sind die Bäume durch die Stadtgrünverordnung geschützt. Eine Erweiterung des Umgriffs an dieser Stelle ist daher nicht vorgesehen.

Zu 7.

Das genannte Privatgrundstück mit massiver Hangverbauung liegt innerhalb der wesentlichen Maßnahmenflächen dieses Bebauungsplans. Ziel des Bebauungsplans für diesen Bereich ist es, eine naturnahe Vegetationsfläche mit standorttypischen Gehölzen wiederherzustellen. Der Rückbau der Spritzbetonwand darüber hinaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

StR Drobny unterstützt den Einwand der Unteren Naturschutzbehörde dahingehend, die Robinie aus der Pflanzenartenlinie zu streichen.

Beschluss-Nr. 222/29a

Anwesend: 13 Für: 1 Gegen: 12 den Beschluss

Die Robinie ist aus der Pflanzenartenliste zu streichen.

Beschluss-Nr. 223/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen werden folgendermaßen ergänzt:

Die textliche Festsetzung 2.4, letzter Satz, wird folgendermaßen angepasst:

Sie sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszubilden.

Folgende Festsetzung wird als Punkt 2.5 aufgenommen:

Der geplante Fußweg auf der Hangkante südlich der Schule ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahme Nr. 1 vom 21.01.2022

Hiermit legen wir gegen den Bebauungsplan Nr. 157 — Grüner Hang — und den neu geplanten Weg von der Ignatz-Günther-Str. zur Alten Poststr. Einspruch ein.

Als langjährige Bewohner der Wohneinheit Eckerstr. 34a sind wir, sowie die Flora und Fauna der Stadt Freising von den geplanten Baumaßnahmen, bzw. dem Weg massiv beeinträchtigt.

Naturschutz

Der geplante Weg, als direkte Verbindung von der Ignaz-Günther-Str. zur Poststr., verläuft durch ein einmaliges geschütztes Naturrefugium mitten in der Stadt Freising. Das Gebiet wird von einer Vielzahl von Tieren bewohnt. Es leben hier nachweislich u.a. Grün-Spechte, Eichhörnchen, Marder, Waschbären, Blindschleichen, Erdwespen, Kröten, Hummeln und angrenzend Bienenvölker durch den Imkerverein. Durch einen Eingriff mit Lärm, Licht, Beton und zu erwartenden Abgrenzungen wie Zäunen, würde dieser geschützte Lebensraum empfindlich gestört, wenn nicht sogar zerstört.

Ruhestörung

Schon jetzt gibt es immer wieder Probleme mit Ruhestörung an der „Sternentreppe/Himmelstreppe“ die westlich an der Sternschule verläuft. Das Gebiet im Bereich des neu geplanten Weges ist versteckt und würde zu nächtlichen Treffs einladen, mit den entsprechenden Konsequenzen für die Anwohner*innen.

Gefahren

Von der großen Baumreihe westlich des Kindergarten Neustift fallen schon heute regelmäßig große Äste ab. Um die Sicherheit von Passantinnen dauerhaft

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

gewährleisten zu können, müsste auch hier ein Eingriff in die Natur geschehen. Es müssten Bäume im großen Stil zurückgeschnitten oder sogar entfernt werden.

Alternativen

Schon jetzt gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten vom oberen Ortsteil Neustift auf direktem Weg zur (Alten) Poststr. oder Innenstadt zu gelangen:

- Ignaz-Günter-Str.
- Sternentreppe/Himmelstreppe
- Klebelstr.
- Lankesbergstr.

Die vorhandene Sternentreppe/Himmelstreppe wird kaum genutzt, da es insgesamt nur wenig Gehströme vom oberen Neustift zur Poststr. gibt.

Ein zusätzlicher Weg ist deshalb nicht notwendig.

Gesamtsituation für Anwesen Eckerstr.34a

Laut Ihren Planungen soll ein Weg direkt an der Grundstücksgrenze westlich zur Sternschule entstehen. Zusätzlich der bereits angesprochene Weg östlich des Anwesens.

Dies würde in Zukunft plötzlich direkte Blicke von beiden (!) Seiten durch vorbeigehende Passant*innen für uns bedeuten. Aufgrund seiner bisher geschützten Lage ist das Haus offen gestaltet. Dies wäre in mehrfacher Hinsicht eine unzumutbare Belastung für unsere Familie.

Fazit

Entsprechend Ihren Veröffentlichungen liegen Ihnen Flora und Fauna am Herzen. Beides soll durch die geplanten Maßnahmen im neuen Bebauungsplan gefördert und erhalten werden. Sie möchten dadurch offensichtlich die Natur bewahren und schützen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Warum dann mit Gewalt einen der letzten Flecken Natur mitten in der Stadt, an der Hanggrenze, zerstören und die Anwohner*innen mit massiven Nachteilen belegen, wenn es schon heute ausreichend Alternativen gibt?

Die geplante Weg-Maßnahme widerspricht allen Ihren selbst-gesetzten Leitbildern: „Die Lesbarkeit der naturräumlichen Situation Freising als Stadt an der Naturraumgrenze zwischen Isartal und tertiärem Hügelland sichern und stärken. Erhalt der Großbäume als prägendes Element der „Grünen Hänge.“

„Die Grünen Hänge als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sichern und zu wichtigen Bausteinen des städtischen Biotopverbunds weiterentwickeln. Öffentlichkeitsarbeit und Umweltbildung für die Artenvielfalt und den Biotopverbund der „Grünen Hänge.““

„Die Funktion der „Grünen Hänge“ für den Naturhaushalt und das Stadtklima bewusst machen und sichern: Frischluftproduktion. Erosionsschutz, Versickerung, Speicherung und Verdunstung von Regenwasser“

Wir bitten Sie freundlich aufgrund der genannten Aspekte und im Interesse der Natur Ihre Planungen zu überdenken.

Gerne laden wir Sie zu uns ein, um Ihnen die Situation vor Ort darzustellen. Sie können uns hierzu jederzeit gerne kontaktieren.

Sachbericht:

Auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gesichtspunkte aus den Bereichen Naturschutz, Lärmentwicklung und Gefahrenpotential hält die Stadt an der geplanten Wegeverbindung fest. Im Hinblick auf die Belange der Allgemeinheit und hier insbesondere der sensiblen Bevölkerungsgruppen von Kindern und sonstigen Personen, die zu Fuß unterwegs sind, ist die Verbesserung der fußläufigen Durchwegbarkeit in diesem Abschnitt des grünen Hangs ein wichtiges städtebauliches Ziel, das sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Zielkarte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

der städtischen Feinuntersuchung der Grünen Hänge dargestellt ist.

Aus stadtplanerischer Sicht stellt diese Wegeverbindung eine wichtige Ergänzung der fußläufigen Vernetzung dar. Zwar ist der Umweg über die Ignaz-Günter-Straße nicht sehr groß, für Fußgänger birgt er jedoch große Nachteile. Zum einen ist der Gehweg in mehreren Abschnitten schmal (stellenweise unter 1 m breit). Gleichzeitig besteht insbesondere zu den morgendlichen und mittäglichen Hauptverkehrszeiten ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Zu morgendlichen Spitzenzeiten beträgt dies laut einer aktuellen Verkehrszählung über 340 Fahrzeuge pro Stunde, was bedeutet, dass man durchschnittlich alle 10 Sekunden einem Fahrzeug begegnet. Dies stellt ein Gefahrenpotential dar und der Fußweg ist durch Lärm und Abgase für Fußgänger unattraktiv (siehe Abb. 1-3).

Dem gegenüber verbessert die geplante direkte Nord-Süd-Verbindung die fußläufige Erreichbarkeit des Landratsamts, des Wochenmarktes, der Neustifter Kirche und der Geschäfte an der Landshuter Straße. Von Süden her wird unter anderem der Friedhof Neustift über einen angenehm zu begehenden Fußweg erreichbar. Als unmittelbare Verlängerung der General-von-Stein-Straße schafft die geplante Durchwegung eine direkte und attraktive Fußwegverbindung zwischen dem oberen und unteren Stadtteil Neustift.

Für die Umsetzung dieser Durchwegung wird eine sensible Planung dafür sorgen, dass ein geringstmöglicher Eingriff in den wertvollen Baumbestand stattfindet und die Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt werden. Ebenso werden zu verwendende Materialien und eine gegebenenfalls erforderliche Beleuchtung die Empfindlichkeit des Standortes berücksichtigen. Eine nennenswerte Barrierewirkung für verschiedene Tierarten durch den Bau eines Fußwegs kann sicher ausgeschlossen werden. Von einer empfindlichen Störung oder Zerstörung wertvoller Lebensräume kann vorliegend nicht gesprochen werden.

Insgesamt handelt es sich nicht um einen völlig unberührten Naturbereich, sondern die Gärten der Wohnbebauung in diesem Bereich unterliegen in großen Teilen intensiver Pflege.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Übergebührlich laute Zwischenfälle durch sich treffende Menschen an der Sternentreppe/Himmelstreppe sind allenfalls vereinzelt bekannt. Dieser Gesichtspunkt trifft letztendlich auf jede Fußwegeverbindung, auf der sich Menschen bewegen, zu. Die Möglichkeit störender Einzelereignisse ist nicht geeignet, die generelle Sinnhaftigkeit dieser Wegeverbindung in Frage zu stellen. Auch ein erhöhtes Gefahrenpotential sieht die Stadt nicht. Selbstverständlich muss die Verkehrssicherheit der Wegeverbindung durch Baumpflege etc. sichergestellt sein bzw. werden. Dies ist aber ohne weiteres möglich.

Die bestehenden Alternativen sind aufgrund der Belastungen durch Straßenverkehr oder größerer Wegstrecken nicht gleichwertig. Die Aussage, dass die bestehende Wegeverbindung „Sternentreppe“ kaum genutzt werde, ist nicht zutreffend. Zudem ist es ein erklärtes städtisches und gesamtgesellschaftliches Ziel, den Fußverkehr zu fördern und hierfür attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten.

Im Hinblick auf Einblicksmöglichkeiten auf Grundstücke sieht die Stadt keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Durch entsprechende Bepflanzung und Freiraumgestaltung können sich die Anwohnenden entsprechend schützen. Von einer unzumutbaren Belastung ist an dieser Stelle nicht auszugehen.

Die Wegeverbindung widerspricht auch nicht den Leitbildern der städtischen Planung. Die verschiedenen Zielsetzungen für den Grünen Hang an der Alten Poststraße sind miteinander abwägend in Einklang zu bringen.

So steht die mit der Durchwegung angestrebte Verbesserung des Fußgängernetzes nicht im Widerspruch zu den naturschutzfachlichen Zielsetzungen, da die Herstellung eines schmalen Fußwegs für die Allgemeinheit die Funktionen des Grünen Hangs für den Naturhaushalt und das Stadtbild nicht beeinträchtigt, sondern besser erlebbar macht und eine umweltfreundliche und gesunde Art der Mobilität stärkt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022



Abb. 1 Gehweg entlang Ignaz-Günther-Str. auf Höhe Kindergarten und Friedhof



Abb. 2 Gehweg nördlicher Bereich Ignaz-Günther-Straße



Abb. 3: Gehweg südlicher Bereich Ignaz-Günther-Straße

Beschluss-Nr. 224/29a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0

den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Die Begründung zur Fußwegeverbindung wird um die genannten Aspekte ergänzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Stellungnahme Nr. 2 vom 24.01.2022

Die Stadt Freising plant den genannten Fußweg und verbindet damit gleichzeitig Auflagen für die angrenzenden Grundstücksbesitzer (Bebauungsplan Nr.157). Zweck des Fußwegs ist es, eine zusätzliche (sichere?) Verbindung zwischen Alte Poststraße und Eckerstraße zu schaffen, „insbesondere für den Kindergarten und die Schule, aber auch zum nördlichen Friedhof und für sonstige Ziele“. Dazu ist es aber nicht erforderlich, unsere angrenzenden Grundstücke unter unnötig stark einschränkende uniforme Bedingungen zu stellen. Dabei geht die Stadt Freising mit schlechtem Beispiel voraus, weil zur Realisierung des Fußwegs zunächst ein intaktes Biotop vernichtet werden muss und zusätzlich Bäume gefällt werden müssen.

Ein Blick auf die Lage meines Grundstücks zeigt, dass die Berücksichtigung der Auflagen für meinen Garten nicht dazu führen wird, dass die „Öffentlichkeit“ in den „Genuss der für Freising typischen Sichtbeziehungen“ kommen kann. Ich lehne die Auflagen ab, insbesondere für meine seit 36 Jahren bestehende Terrasse am Haus.

Von den Plänen der Stadt habe ich erst im Dezember 2021 zufällig erfahren. Warum wurde ich nicht über das Vorhaben von der Stadt informiert?

Sachbericht:

Auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gesichtspunkte hält die Stadt an der geplanten Wegeverbindung fest.

Im Hinblick auf die Belange der Allgemeinheit und hier insbesondere der sensiblen Bevölkerungsgruppen von Kindern und sonstigen Personen, die zu Fuß unterwegs sind, ist die Verbesserung der fußläufigen Durchwegbarkeit in diesem Abschnitt des grünen Hangs ein wichtiges städtebauliches Ziel, das sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Zielkarte der städtischen Feinuntersuchung dargestellt ist. Als unmittelbare Verlängerung der General-von-Stein-Straße schafft

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

die geplante Durchwegung eine direkte und attraktive Fußwegverbindung zwischen dem oberen und unteren Stadtteil Neustift.

Eine sensible Planung dieser Durchwegung wird dafür sorgen, dass die bestehenden ökologischen Qualitäten des Grünen Hangs erhalten bleiben. So wird ein geringstmöglicher Eingriff in den wertvollen Baumbestand stattfinden. Ebenso werden die zu verwendenden Materialien und eine gegebenenfalls erforderliche Beleuchtung die Empfindlichkeit des Standortes berücksichtigen. Die konkrete Planung wird auch sicherstellen, dass alle Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes beachtet werden. Von einer Vernichtung eines intakten Biotops kann vorliegend nicht gesprochen werden.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung von privaten Freiflächen ist nicht von einer unzumutbaren Belastung auszugehen. Durch eine entsprechende Bepflanzung und Freiraumgestaltung können die Anwohner ihre privaten Freiräume in attraktiver Weise schützen.

Das genannte Ziel, dass die Öffentlichkeit in den Genuss der für Freising typischen Sichtbeziehungen kommen kann, gilt nicht für die in Rede stehenden Durchwegung zwischen Alter Poststraße und Eckerstraße, sondern für den Rundweg entlang der Hangkante im Randbereich des derzeitigen Schulgeländes.

Mit der geplanten Durchwegung soll das bestehende Fußgängernetz verbessert werden und damit entsprechend städtischer und gesamtgesellschaftlicher Ziele eine umweltfreundliche und gesunde Art der Mobilität gestärkt werden.

Die Beteiligung der Betroffenen findet über das nun durchgeführte formelle Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB statt. Die Bekanntmachung fand ortsüblich wie bei allen Bauleitplanverfahren über das Amtsblatt in der Tagespresse sowie auf der Homepage statt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Beschluss-Nr. 225/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Stellungnahme Nr. 3 vom 24.01.2022

Hiermit legen wir gegen den durch den genannten Bebauungsplan geplanten Weg auf unseren Grundstücksflächen Einspruch ein.

Der geplante Weg würde die bestehende Natur zerstören und erhebliche Ruhestörungen mit sich bringen.

Derzeit besteht die obere Hälfte des geplanten Weges aus grünen Flächen, die ruhig und fern jeglichen Verkehrs liegen. Die ungestörte Natur aus Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Blumen ist Lebensraum für Eichhörnchen, Igel, Spechte, Singvögel, Bienen und vieles mehr. Die meisten dieser Tiere nutzen den Bereich vor allem auch um zu brüten und zu überwintern. Durch die geplante Wegeverbindung würden wertvolle und schützenswerte natürliche Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes zerstört werden. Eine vermutlich angebrachte Beleuchtung würde zusätzlich eine empfindliche Störung auch links und rechts des geplanten Weges nach sich ziehen.

Dabei ist das oberste Ziel des Bebauungsplans doch der dauerhafte Erhalt der grünen Hänge! Es soll u.a. den in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen massiven Nachverdichtungen und Hangbefestigungen und den immer steigenden klimatischen Belastungen für die Stadt vorgebeugt sowie die Biodiversität und Artenvielfalt geschützt werden. Stattdessen wird der positiven Funktion für den Naturhaushalt entgegengewirkt, indem ein bisher nicht zugänglicher grüner Bereich unnötigerweise zusätzlich durchfurcht wird.

Des Weiteren sind erhebliche Ruhestörungen von Nutzern des Weges, hauptsächlich nachts, zu befürchten. Von Anliegern der fußläufigen Verbindung westlich der Grundschule Neustift („Sternentreppe“) wissen wir, dass sich in der Vergangenheit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

dort Personen immer wieder lautstark aufgehalten und auch ihren Müll zurückgelassen haben. Es gab dort in den vergangenen Jahren diverse Polizeieinsätze. Solche Zustände sind bei dem geplanten Weg ebenfalls zu erwarten. Das möchten wir in jedem Fall verhindern, insbesondere auch für die Bewohner und Bewohnerinnen der Häuser entlang unserer Auffahrt.

Zudem ist ein allgemeiner Verkehr auf unseren bisher privaten Geh-, Fahr-, Rangier- und Parkflächen, insbesondere durch Schul- oder Kindergartenkinder, auch viel zu gefährlich, da diese Flächen nicht nur zur Erschließung der Mehrfamilienhäuser auf FINr. 363 dienen, sondern auch den danebenliegenden Anwesen, und daher viele Fahrbewegungen erfolgen.

Auch die mit dem Weg verbundenen Nutzungs- und Werteinbußen wünschen wir nicht. Wir bitten daher, auf den Weg zu verzichten. Uns ist auch nicht bekannt, dass ein Weg nötig ist und es ihn früher einmal gab. Die im Bebauungsplan verwendete topographische Karte zeigt höchstens einen geplanten Weg, der nie realisiert wurde, sondern vermutlich eher verzerrt dargestellt ist und die heutige Ignaz-Günther-Straße zeigt.

Der Bebauungsplan wird auch abgelehnt, weil er unsere Flächen entwertet, da große Teile davon künftig nicht mehr mit größeren oder kleineren Anlagen bebaut werden können.

Wir beantragen daher die Herausnahme unserer Grundstücke (363/7, 363/9, 363, 363/3, 525/2) aus dem Bebauungsplan.

Sachbericht:

Auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gesichtspunkte aus den Bereichen Naturschutz, Lärmentwicklung und Gefahrenpotential hält die Stadt an der geplanten Wegeverbindung fest.

Im Hinblick auf die Belange der Allgemeinheit und hier insbesondere der sensiblen Bevölkerungsgruppen von Kindern und sonstigen Personen, die zu Fuß unterwegs sind, ist die Verbesserung der fußläufigen Durchwegbarkeit in diesem Abschnitt des grünen Hangs ein wichtiges städtebauliches Ziel. Es ist bereits im Flächennutzungsplan und in der Zielkarte der städtischen Feinuntersuchung der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Grünen Hänge eine Wegeverbindung dargestellt. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung geschaffen.

Im Zuge der Umsetzung dieser Durchwegung werden eine sensible Planung und eine artenschutzrechtliche Prüfung dafür sorgen, dass ein geringstmöglicher Eingriff in den wertvollen Baumbestand und in die sonstige Vegetation stattfindet. Ebenso werden zu verwendende Materialien und eine gegebenenfalls erforderliche Beleuchtung die Empfindlichkeit des Standortes berücksichtigen. Die konkrete Planung wird auch sicherstellen, dass alle Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes beachtet werden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um einen völlig unberührten, von menschlicher Nutzung unbeeinflussten Naturraum handelt, sondern die Gartenflächen sind großteils intensiv gepflegt und geprägt von der benachbarten Wohnbebauung. Von einer empfindlichen Störung oder Zerstörung ungestörter Lebensräume durch den Fußweg kann vorliegend nicht gesprochen werden. Auch mit einer Durchwegung an dieser Stelle können die sonstigen Ziele des Bebauungsplans zum Schutz und zur Weiterentwicklung des sensiblen Hangbereichs uneingeschränkt weiterverfolgt werden.

Übergebürlich laute Zwischenfälle durch sich treffende Menschen an der Sternentreppe sind allenfalls vereinzelt bekannt. Dieser Gesichtspunkt trifft letztendlich auf jede Fußwegeverbindung, auf der sich Menschen bewegen, zu. Die Möglichkeit störender Einzelereignisse ist nicht geeignet, die generelle Sinnhaftigkeit dieser Wegeverbindung in Frage zu stellen.

Auch ein hohes Gefahrenpotential durch das Nebeneinander von Anliegerverkehr und Fußweg sieht die Stadt nicht. Im Zufahrtsbereich zu den vorhandenen privaten Anwesen ist die Einhaltung von Schrittgeschwindigkeit für den motorisierten Verkehr angemessen, so dass für diesen relativ kurzen Abschnitt kein hohes Risiko für Gefährdungen von Fußgängern zu erwarten ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Die bestehenden Alternativen sind aufgrund der Belastungen durch Straßenverkehr oder größerer Wegstrecken nicht gleichwertig. Zudem ist es ein erklärtes städtisches und gesamtgesellschaftliches Ziel, den Fußverkehr zu fördern und hierfür attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten.

Als unmittelbare Verlängerung der General-von-Stein-Straße kann die geplante Durchwegung eine direkte und attraktive Fußwegverbindung zwischen dem oberen und unteren Stadtteil Neustift schaffen.

Die Grundstücke, für die eine Herausnahme gefordert wird, sind topographisch und geomorphologisch wesentliche Flächen des Grünen Hangs in seinem östlichen Abschnitt. Die hier dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfüllen aufgrund der Steilheit der Hangflächen, der weitgehenden Unbebautheit und des wertvollen Gehölzbestands wichtige Funktionen für das Landschafts- und Stadtbild und für den Naturhaushalt. Damit können sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, die die Stadt Freising mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, leisten. Die Herausnahme einzelner Grundstücke und damit die Unterbrechung des Grünen Hangs würde wesentliche Verbindungsfunktionen, z.B. für den Biotopverbund, für den klimatischen Austausch und auch für die Wahrnehmbarkeit im Stadtbild dauerhaft verschlechtern und damit den städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelangen zuwiderlaufen. Die Ziele des Bebauungsplans könnten bei Herausnahme einzelner Grundstücke nicht mehr erreicht werden.

Gleichzeitig bestehen für die Eigentümer weiterhin Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung in den flacheren Bereichen aller Grundstücke außerhalb dieser relativ steilen Hangflächen, die ohnehin nur mit hohem technischem Aufwand bebaut werden könnten. Daher führt die Abwägung der privaten Belange gegenüber den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und des Umweltschutzes zum Ergebnis, dass die gegenständlichen Grundstücke im Geltungsbereich verbleiben.

Im Zuge des Verfahrens werden die Grenzen des Grünen Hangs etwas „geglättet“ und begradigt unter der Maßgabe, dass die Ziele des Bebauungsplans weiterhin verwirklichtbar sind (siehe Abb. 1).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem angepassten Bebauungsplanentwurf.
Die Fläche des Grünen Hangs wird um die pink schraffierten Flächen außerhalb der T-Linie reduziert.

Beschluss-Nr. 226/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die bisherige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in geringem Umfang begradigt (vgl. Abb. 1 und beiliegenden Übersichtsplan).

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Die Begründung wird um die eingebrachten Argumente der Erwiderung ergänzt.

Stellungnahme Nr. 4 vom 28.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

██ hat uns mit seiner anwaltlichen Vertretung beauftragt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert, im Bestreitensfall nachgereicht.

Anlass unserer Beauftragung ist die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang — Alte Poststraße“.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir hierzu fristgerecht Stellung gem. § 3 Abs.2 BauGB. Wir beantragen

den Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang — Alte Poststraße“ dergestalt abzuändern, dass die Grundstücke mit den Flurnummern 354, 354/1 und 355 der Gemarkung Neustift aus dem örtlichen Geltungsbereich des vorstehenden Bebauungsplans herausgenommen werden.

I. Betroffenheit des Mandanten

Unser Mandant ist unter anderem Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 354/1 und 355 der Gemarkung Neustift. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06.04.2016 kaufte unser Mandant zudem in Unkenntnis sowohl der „Feinuntersuchung der Grünen Hänge“ als auch des hier gegenständlichen Bebauungsplans das Grundstück Flurstück 354 der Gemarkung Neustift. Ziel dessen war die Zusammenfügung der drei Grundstücke zur Schaffung eines einheitlichen großen Baugrundstücks.

II. Einwendungen

Gegen den Verfahrensablauf sowie den Bebauungsplanentwurf an sich bestehen durchgreifende Bedenken.

1. Unzulässigkeit des vereinfachten Verfahrens

Bereits die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist unzulässig, da dessen Voraussetzungen nicht vorliegen. Vorliegend handelt es sich beim überplanten Gebiet um ein Gebiet nach § 34 BauGB. Insoweit kommt allein die Variante 2 des § 13 Abs.1 BauGB in Frage. Danach ist das vereinfachte Verfahren nur zulässig, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

a) Grundsätzlich eingeschränkter Anwendungsbereich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Ein solcher Bebauungsplan muss sich auf Bestandssicherung beschränken. Für die erforderliche Abgrenzung sind in Grundzügen die Maßstäbe der Variante 1 des § 13 Abs.1 BauGB entsprechend heranzuziehen, indem man die aus § 34 BauGB abzuleitende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe behandelt, als ob sie Festsetzungen eines Bebauungsplans wären. Da sich dies aber häufig, wie auch vorliegend, nur schwer beurteilen lässt, ist der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens bereits grundsätzlich eingeschränkt (Spieß, Jäde-BauGB Rn 12 zu § 13 BauGB).

b) Anwendungsbereich auch im konkreten Fall nicht eröffnet

Auch im konkreten Fall ist der Anwendungsbereich nicht eröffnet. Nach § 13 Abs. 2, 3 BauGB kann die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entfallen. Hieraus folgt, dass die angestrebten Ergänzungen oder Änderungen sich nur auf Einzelheiten beschränken dürfen, die weder eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit noch eine breite Ermittlung der öffentlichen Belange erfordert. Es darf sich nur um punktuelle Änderungen handeln. Ihre Auswirkungen dürfen sich nur in der Betroffenheit einzelner öffentlicher Belange erschöpfen, darüber hinaus dürfen keine abwägungserheblichen Belange berührt und keine durch Abwägung der städtebaulichen Bewältigung bedürftigen Probleme aufgeworfen werden (Spieß, Jäde-BauGB, Rn 7 zu § 13 BauGB). So liegt der Fall hier aber nicht:

aa) Nicht nur punktuelle Änderungen

Es handelt sich nicht um nur punktuelle Änderungen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 88.200 m² und betrifft mehr als 140 Grundstücke. Für sämtliche Grundstücke werden Festsetzungen getroffen, wonach Bäume zu erhalten, spezifisch bestimmte Bäume zu pflanzen, ein festgelegter Bereich von baulichen Anlagen und Abgrabungen freizuhalten ist und Terrassen nur nach bestimmten Maßen zulässig sind.

bb) Nicht lediglich Bestandssicherung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Der gegenständliche Bebauungsplan legt nicht lediglich eine Bestandssicherung fest. Nach Ziff. L 2. iVm Ziff. II. 1.2 sind Grundstückseigentümer verpflichtet, spezifisch festgelegte Bäume je 100 m² zu pflanzen. Es geht daher mitnichten um den Erhalt des status quo. Vielmehr soll der bisherige Zustand durch die Pflanzpflicht sogar erweitert werden.

cc) Eingriff in den abwägungserheblichen Belang des Eigentums

Schließlich wird erheblich in den abwägungserheblichen Belang des Eigentums eingegriffen. Durch die Festsetzungen im geplanten Bebauungsplan sind neue Bebauungen, Anbauten, Terrassen in den sog. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grüner Hang)“ (im Folgenden nur: „Grüner Hang“) faktisch unmöglich bzw. stark eingeschränkt, vgl. Ziff. II 1.6., 1.7., 1.9. Dies stellt unstreitig einen wesentlichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Das Eigentum der Planbetroffenen stellt allerdings einen besonders wichtigen Belang im Rahmen der gemeindlichen Abwägungsentscheidung dar (vgl. BVerfG, 19.12.2002 — 1 BvR 1402/01).

Nach alledem ist bereits die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren unzulässig.

2. Rechtswidriger Eigentumseingriff und Rechtsverletzung auch im Fall unseres Mandanten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans würde unser Mandant auch materiellrechtlich widerrechtlich in seinem Eigentumsrecht verletzt.

a) Ungeeignetheit des Bebauungsplans zur Erreichung der erstrebten Ziele

Bezüglich der Grundstücke Flurstücke 354, 354/1 und 355 ist der Bebauungsplan schon nicht zur Erreichung der geplanten Ziele geeignet. Nach Ziff. 1. der Begründung zum Entwurf des hier gegenständlichen Bebauungsplans soll der oberhalb der Alten Poststraße liegende Abschnitt als das Stadtbild prägende, von großen Bäumen und Sträuchern bestandene Hangkante erhalten bleiben. Dafür

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

weist der Bebauungsplan den „Grüner Hang“ aus. Nach Ziff. 2.3 der Begründung des Bebauungsplans zeichne sich ein grünes Band im Stadtbild deutlich ab. Keines dieser Ziele kann bei den hier gegenständlichen Grundstücken erreicht werden. Insbesondere beinhaltet keines der Grundstücke größere Bäume und Sträucher, die ökologisch in besonderem Maße wertvoll wären.

aa) Bezüglich des Grundstücks Flurstück 354 muss zunächst festgehalten werden, dass von der gesamten Grundstücksfläche nur ein geringer Anteil tatsächlich begrünt ist. Es befindet sich daher nur ein marginaler Anteil, ca. 10 %, des „Grünen Hangs“ auf diesem Flurstück.

bb) Das Grundstück Flurstück 354/1 weist schon keine Fläche auf, die einer Fläche iSd „Grünen Hangs“ entspricht. Dort befinden sich Parkplätze, welche zum Zeitpunkt der Errichtung nicht genehmigungspflichtig waren und somit Bestandsschutz genießen.

cc) Auch beim Grundstück Flurstück 355 handelt es sich nicht um eine Fläche i.S.d. „Grünen Hangs“. Vielmehr befindet sich dort eine durchlöcherter mit kurzem Gras bewachsene Wiese. Im südlichen Bereich fällt diese steil ab und ist mit Befestigungen versehen. Sie ist vom öffentlichen Gehweg aus kaum sichtbar und weitestgehend von Bebauungen umrundet. Von einem „unbebauten und von großem weithin wahrnehmbaren Baum- und Strauchbestand geprägten Hang“ (vgl. S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) kann daher keinesfalls gesprochen werden.

Soweit der Bebauungsplan durch die Festlegungen in Ziff. II. 1.2. solche Flächen zu einer Fläche i.S.d. „Grünen Hangs“ machen möchte, muss eingewandt werden, dass dies nicht möglich ist. Aufgrund des Untergrunds, der steilen Hanglage und der Verschattung ist eine Bepflanzung wie es der Bebauungsplan vorsieht, nicht möglich.

b) Rechtswidriger Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten durch den Bebauungsplan

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

aa) Eingriff in die Eigentumsrechte aller Betroffenen

Der nun geplante Bebauungsplan verhindert jegliche Bebauung im Bereich des „Grünen Hangs“. Der Eingriff in die Eigentumsrechte sämtlicher Betroffener ist auch nicht gerechtfertigt, da die Ziele des Bebauungsplans, namentlich die Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung sowie die Kulturhistorie, mithin Ausprägungen lediglich einer Staatszielbestimmung aus Art 20 a GG, wenn man sie denn annähme, wie nicht, hinter das Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 GG zurücktreten müssen.

bb) Im Besonderen: Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten

Der geplante Bebauungsplan verletzt im besonders starken Maß das Eigentumsrecht unseres Mandanten. Wie oben bereits ausgeführt hat unser Mandant die Grundstücke mit dem Zweck erworben, diese zu einem großen Grundstück zusammenzufügen und entsprechend zu bebauen. Hierfür hat er mit dem Verkäufer des Grundstücks Flurstück 354 einen entsprechend hohen Kaufpreis vereinbart. Einzelnen haben die Grundstücke für unseren Mandanten keinen Verwendungszweck.

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt daher für unseren Mandanten einen enteignungsgleichen und damit rechtswidrigen Eingriff dar. Denn die ausgewiesene Fläche „Grüner Hang“ befindet sich exakt zwischen den Grundstücken unseres Mandanten, sodass für diesen die geplante Nutzung seines Eigentums, vorliegend die Zusammenführung der Grundstücke mit anschließender Bebauung, faktisch ausgeschlossen ist.

cc) Keine Verhältnismäßigkeit

Der Bebauungsplan wahrt auch nicht den dem Verwaltungsrecht innewohnenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Dies gilt bereits im Allgemeinen für alle betroffenen Grundstückseigentümer (s.o.), im Besonderen aber für unseren Mandanten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

aaa) Der Anteil der Fläche, der tatsächlich dem entspricht, was der Bebauungsplan unter einer Fläche i.S.d. „Grünes Hangs“ versteht, ist auf den Grundstücken unseres Mandanten zu gering (s.o.).

bbb) Hierbei müssen insbesondere die Ziele des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Diese sind namentlich die Bedeutung für den Naturhaushalt, für das Landschaftsbild und Erholung sowie die kulturhistorische Bedeutung.

1) Von Seiten der Planungsbehörde möchte man hoffentlich nicht behaupten, dass die Bedeutung für Flora und Fauna auf dem kleinen Anteil auf dem Grundstück Flurstück 354 die Eigentumsrechte unseres Mandanten, welche drei Grundstücke betreffen, überwiegen. Nach vorstehendem dürften die Flächen auf den Grundstücken Flurstück 354/1 (Parkplatz unter Bestandsschutz) und 355 (Kurzgraswiese) für Flora und Fauna keinerlei Bedeutung haben. Insbesondere heißt es in Ziff. 2.4. der Begründung zum Bebauungsplan selbst, dass die Auswertung der Artenschutzkartierung nur wenige aktuelle Nachweise relevanter Arten ergab. Insbesondere handelt es sich beim überplanten Gebiet nicht um durch Naturschutzrecht geschützte Gebiete oder Elemente.

2) Für alle drei betroffenen Flurstücke gilt weiter, dass diese auch keinerlei Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung haben. Dies dürfte jedenfalls unstreitig für den Parkplatz gelten. Aber auch die Fläche auf dem Grundstück Flurstück 355 ist vom öffentlichen Raum aufgrund der vorhandenen und unter Bestandsschutz stehenden Bebauung nicht sichtbar. Die Fläche des Grundstücks Flurstück Nr. 354 ist vernachlässigbar angesichts des schwerwiegenden Eingriffs in die Eigentumsrechte unseres Mandanten.

Da es sich ausschließlich um Privatgrundstücke handelt, besteht auch keine übergeordnete Bedeutung für die Erholung.

3) Kulturhistorische Bedeutung vermögen wir bei einer Wiese, einem Garten und einem Parkplatz nicht zu erkennen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

ccc) Des Weiteren ist ein Behalt der gegenständlichen Grundstücke im Bebauungsplan nicht verhältnismäßig, da unser Mandant in den Genuss des Vertrauensschutzes und des Gleichbehandlungsgrundsatzes kommt.

1) Unser Mandant kaufte die Grundstücke mit den Flurnummer 354/1 und 354 in dem berechtigten Vertrauen darauf, er könne diese in naher Zukunft mit dem Grundstück mit der Flurnummer 355 zu einem Grundstück zusammenfügen und eine entsprechende Bebauung vornehmen. Anhaltspunkte dafür, dass dies in Zukunft nicht möglich sein könnte, lagen in keiner Weise vor.

2) Weiter liegt bei unserem Mandanten eine Ungleichbehandlung in zweierlei Hinsicht vor. Zum einen besteht diese im Verhältnis zu den weiteren Anwohnern des betroffenen Bebauungsplans. Denn bereits bestehende und genehmigte Bebauungen unterliegen dem Bestandsschutz und werden von den Festsetzungen des „Grünen Hang“ nicht eingeschränkt. Unser Mandant konnte mit seinem Vorhaben lediglich aus zivilrechtlichen Gründen noch nicht mit seinem Bauvorhaben beginnen. Tatsächlich hat er aber die gleiche Stellung wie ein Eigentümer einer bereits bestehenden Bebauung, da er bereits im Jahr 2016 die entsprechenden Kaufverträge abgeschlossen hatte.

Zum anderen liegt eine Ungleichbehandlung in Bezug auf die weiteren Eigentümer, insbesondere auf die östlichen Eigentümer der Alten Poststraße vor. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ausgerechnet der Teilraum 5 — Lankesberg als erstes überplant wird. Jedenfalls ergibt die Analyse der Feinuntersuchung eine annähernde Gleichwertigkeit der Teilräume Lankesberg und Holzer Berg:

	Ökosystemleistungen des Hanges	Multifunktionalität	Mehrräumlichkeit	Konnektivität
Lankesberg	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Holzer Berg	Sehr Hoch	Hoch	Hoch	Mittel

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Eine sachliche Rechtfertigung, weshalb ausgerechnet der Teilraum Lankesberg zuerst überplant werden müsse, gibt die Begründung zum Bebauungsplan, nicht.

ddd) Im Übrigen mag noch darauf hingewiesen werden, dass es in sich höchst widersprüchlich ist, wenn auf der einen Seite eine Fläche festgesetzt wird, welche zu begrünen ist, mitten durch diese auf der anderen Seite aber drei asphaltierte Fußwege geplant werden, obwohl die Eckerstraße bereits über die sog. „Himmelstreppe“ oder die Ignaz-Günther Straße zu erreichen ist. Wenn der Bebauungsplan dem Naturhaushalt, dem Landschaftsbild sowie der Erholung und der Kulturhistorie einen derart großen Stellenwert einräumt, dass offenbar problemlos in die Eigentumsrechte eingegriffen werden kann, müsste dies auch für Bauvorhaben der Stadt gelten. Wenn dem aber nicht so ist, wie vorliegend, muss dies spiegelbildlich auch für die privaten Grundstückseigentümer gelten.

eee) Schlussendlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Belegenheit der Grundstücke am östlichsten Rand deren Herausnahme aus dem gegenständlichen Bebauungsplan problemlos möglich ist, ohne dass es zu einer Zersplitterung kommt. Ein lückenloser Grünflächenverband kann auch bei Herausnahme der gegenständlichen Grundstücke geschaffen werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf das Gelände um den Bereich der „Sternschule Neustift“, bei welchem offenbar ohne weitere Argumente auf die „Grüner Hang“-Flächen verzichtet werden kann und dementsprechend dieses Gebiet nicht überplant und aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde.

Nach alledem stellt der gegenständliche Bebauungsplan schon insgesamt einen rechtswidrigen Eingriff in das Eigentum der Betroffenen dar. Im Besonderen aber ist unser Mandant rechtswidrig in seinem Eigentumsrecht verletzt, da gerade in Bezug auf die hier gegenständlichen Grundstücke keine Verhältnismäßigkeit vorliegt. Insbesondere rechtfertigen auch keine öffentlichen Belange die Verletzung dessen Eigentumsrechte.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Der guten Ordnung halber möchten wir noch anfügen, dass es unserem Mandanten nicht um Querulantentum oder eine grundsätzliche Verhinderung des Bebauungsplans geht. Vielmehr ist dieser ebenfalls Eigentümer weiterer betroffener Flurnummern im hier gegenständlichen Bebauungsplan. Obwohl er hierbei ebenfalls erheblich von den Auswirkungen des Bebauungsplans betroffen wäre, würde er dies grundsätzlich akzeptieren. Im Falle der hier gegenständlichen betroffenen Grundstücke überwiegen aber objektiv wie subjektiv die Eigentumsrechte unseres Mandanten, weshalb unserem Antrag im Rahmen der Beschlussfassung stattzugeben ist.

Eine gerichtliche Überprüfung behalten wir uns ausdrücklich vor.

Sachbericht:

Zu 1a

Das vereinfachte Verfahren ist durchaus zulässig, da die Voraussetzungen folgendermaßen erfüllt werden:

Gegenständlich handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der im wesentlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird sich durch die Planung daher nicht wesentlich verändern.

Des Weiteren sind folgende Punkte unstrittig:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Zielsetzung der Sicherung visuell und ökologisch wertvoller Grünstrukturen gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter oder für sonstige schwerwiegende Umweltwirkungen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Entgegen der unter Punkt 1 b) aufgeführten Darstellung der rechtsanwaltlichen Vertretung kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entfallen, sondern es kann lediglich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Daher sind die nachfolgenden Einwendungen aa) bis cc) hier nicht zutreffend.

Unabhängig davon führt die Stadt das Planungsverfahren im Regelverfahren fort. Es wird ein Umweltbericht erstellt und das weitere Planungsverfahren wird mit den Verfahrensschritten einer Beteiligung nach den Vorschriften der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die maßgeblichen Umweltbelange förmlich dokumentiert sind und eine Angreifbarkeit des Bebauungsplans in verfahrensrechtlicher Hinsicht vermieden werden. Zutreffend ist insoweit, dass die Bebauungsplanfestsetzungen zum Teil eigentumsbeschränkenden Charakter entfalten können.

Zu 2

Der dargestellten Argumentationskette wird widersprochen:

Zu a)

Die Ziele des Bebauungsplans werden unvollständig zitiert: Entsprechend Punkt 1 der Begründung soll die das Stadtbild prägende, von großen Bäumen und Sträuchern bestandene Hangkante nicht nur erhalten, sondern auch entwickelt und gepflegt werden. Dies bedeutet, dass Flächen, deren derzeitige Nutzung im Widerspruch zu den Zielen des Grünen Hangs steht, so gestaltet werden sollen, dass sie langfristig wieder ein wirksamer Bestandteil des Grünen Hangs werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Gleichzeitig sollen die Anwohner ihre privaten Gartenflächen in einer mit den genannten Zielen verträglichen Weise nutzen können.

Die zum Grünen Hang gehörigen Flächen sind scharf und klar und nachvollziehbar aufgrund ihrer geomorphologischen Eigenschaften definiert: Die dargestellten Steillagen, Hanglagen und Flachbereiche wurden anhand einer Hangneigungskarte ermittelt und abgegrenzt.

Zu aa) Für das Flurstück Nr. 354 stehen weiterhin ca. 90 % der Grundstücksfläche für eine vom Bebauungsplan weitgehend unbeeinflusste Entwicklung zur Verfügung, abgesehen von den Auflagen nach Ziffer II 2, die gut integrierbare Vorgaben zur Gestaltung künftiger Bebauung machen.

Zu bb) Wie die nachfolgende Luftbildabfolge zeigt, war das Flurstück 354/1 mit seinen Grünflächen und dem Gehölzbestand bis zum Jahr 2016 ein gut ausgeprägter, wertvoller Bestandteil des Grünen Hangs. In den Folgejahren wurde die Hangfläche mit Fällungen des gesamten Gehölzbestandes und massiven baulichen Eingriffen zu einer optisch wenig ansprechenden Stellplatzfläche befestigt und sämtliche ökologischen Funktionen und die Qualität im Ortsbild gingen verloren. Zwischen der Stadt und dem Einwender ist im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Streitverfahrens umstritten, ob die durchgeführten Maßnahmen genehmigungsfrei und planungsrechtlich zulässig waren. Die Stadt geht davon aus, dass die vorgenommenen baulichen Maßnahmen dort nicht zulässig waren, in jedem Falle aber zumindest einer Baugenehmigung bedurft hätten. Unabhängig von der Frage, ob die vorgenommenen baulichen Änderungen genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsfähig, verfahrensfrei oder nicht verfahrensfrei waren, hält die Stadt an ihrem Planungsziel fest, zumindest langfristig diesen Bereich wieder städtebaulich und grünordnerisch aufzuwerten. Der Bebauungsplan strebt die Wiederherstellung dieser verloren gegangenen Qualitäten an.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

	Juni 2016
	April 2018
	Juni 2019

Zu cc) Die derzeit gehölzfreie Hangfläche der Fl.-Nr 355 ist optisch vom Gehweg und der Kreuzung Alte Poststraße / Ignaz-Güntherstraße sehr gut einsehbar (vgl. Abb 4.) und gehört aufgrund ihrer geomorphologischen Voraussetzungen zweifelsfrei zu den Zielflächen des Grünen Hangs.

Die im südlichen Biergarten bis 2018 vorhandene große Kastanie (siehe Luftbild) hat zu einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem Bereich beigetragen und das örtliche Erscheinungsbild bereichert. Mit entsprechenden Rückbau- und den laut Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzmaßnahmen sind die Qualitäten des Grünen Hangs in diesem Bereich wieder entwickelbar. Gleichzeitig ist eine bauliche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Entwicklung auf den Fl.-Nr. 355 und 354 gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einfügegebots möglich.



Abb. 4: Blick von der Kreuzung Alte Poststraße / Ignaz-Günter-Str. auf das streitgegenständliche Grundstück

Zu b) Die Beschränkung der Eigentumsrechte zugunsten der Allgemeinheit ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Zu aa) und bb) Es wurde bereits dargelegt, dass der Umfang der eigentumsrechtlichen Befugnisse für diesen Grundstücksteil, der von den Festsetzungen erfasst ist, zwischen den Parteien streitig ist. Selbst wenn man zugunsten der Einwender unterstellen wollte, die vorgenommenen Maßnahmen seien rechtmäßig und genehmigungsfrei, hält die Stadt an den langfristigen Planungszielen fest. Die städtebaulichen Zielsetzungen und die städtebaulich beachtlichen Belange der Allgemeinheit (hier: Schutz des Grünen Hangs im Hinblick auf Landschaftsbild, Naturhaushalt, Klimaschutz, Bedeutung für nachfolgende Generationen etc.) überwiegen das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers und werden von der Stadt insoweit höher gewichtet. Zudem bleibt eine bauliche Entwicklung im nördlichen und südlichen Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 354 und 355 weiterhin möglich.

Zu cc) Wie dargestellt ist in den Bereichen außerhalb des Grünen Hangs weiterhin eine bauliche Entwicklung möglich. Das Potenzial der Hangflächen für Flora, Fauna,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Landschaftsbild und Erholung ist bei entsprechender Entwicklung weiterhin gegeben. Daher ist die Beibehaltung im Bebauungsplan durchaus verhältnismäßig.

Zu aaa) Der im Bereich der Grundstücke liegende Flächenanteil des Grünen Hangs ist für dessen Schutz wertvoll. Die nicht in die Maßnahme einbezogenen Flächen stehen einer baulichen Entwicklung gemäß § 34 BauGB offen.

Zu bbb) Wie bereits ausführlich dargestellt, haben auch derzeit ungünstig ausgeprägte Bereiche mit den geomorphologischen Eigenschaften des Hangs ein Entwicklungspotenzial zur Erfüllung der Ziele des Bebauungsplans.

Zu 1) Wie mehrfach dargestellt, sind alle Flächen des Hangs grundsätzlich bedeutsam, da auch auf deutlich beeinträchtigten Flächen wesentliche Funktionen des Hangs wiederhergestellt werden können. Wie in der Begründung dargestellt, soll die vorliegende Planung eben diese Qualität, die unter keinem Schutz auf Basis anderer Rechtsgrundlagen besteht, dauerhaft schützen.

Die Herausnahme einzelner Grundstücke und damit die Unterbrechung des Grünen Hangs würde wesentliche Verbindungsfunktionen, z.B. für den Biotopverbund, für den klimatischen Austausch und auch für die Wahrnehmbarkeit im Stadtbild dauerhaft verschlechtern und damit den städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelangen zuwiderlaufen.

Zu 2) Die Argumentation stellt eine Wiederholung bereits aufgeführter Aspekte dar. Entgegen der dargestellten Behauptung ist das Grundstück 355 vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar (siehe Foto oben). Es ist hinzuzufügen, dass der Beitrag des Grünen Hangs zum Ortsbild nur eine von zahlreichen Funktionen ist, die den Schutz bzw. die Wiederherstellung seiner Qualitäten rechtfertigen.

Zu 3) Wie in der Begründung und im Umweltbericht dargestellt, zeigen zahlreiche historische Spuren, dass die Hangkante eng mit der Geschichte von Freising verknüpft und kulturhistorisch bedeutsam sind. Hierzu gehören zum einen geschützte Denkmäler, aber auch historische Darstellungen der Grünen Hangkante als Ganzes

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

und hier als einer von fünf Hängen im Stadtgebiet dar. Hierzu leisten alle Flächen dieses Hangs einen Beitrag.

Zu ccc) Ein Vertrauensschutz dahingehend, dass die Grundstückssituation erhalten bleibt, wie sie bei Erwerb des Grundstücks bestand, existiert nicht. Mit Änderungen an der planungsrechtlichen Situation eines Grundstücks muss ein Grundstückseigentümer immer rechnen. Dies ergibt sich bereits aus der Planungshoheit der Gemeinde. Dies ändert natürlich nichts daran, dass das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers im Rahmen der Abwägung mit hohem Gewicht zu berücksichtigen ist.

Im Übrigen ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass bei einer Bestandsüberplanung eine Differenzierung zwischen ausgenutztem und nicht ausgenutztem Baurecht zulässig ist. Dabei berücksichtigt die Stadt Freising mit hohem Gewicht die Eigentümerbelange und das Interesse des Grundstückseigentümers, die planungsrechtliche Situation aufrecht zu erhalten. Insoweit hält die Stadt aber an ihren Planungszielen fest und sieht die städtebaulichen Belange als gewichtiger an als die Eigentümerbelange der Einwenderin.

Der Grüne Hang oberhalb der Alten Poststraße hat, wie sich der Darstellung in der Begründung nachvollziehbar entnehmen lässt, eine besonders hohe Bedeutung im Stadtgebiet. Gleichzeitig wurden seine über Jahrhunderte entwickelten Qualitäten in den letzten Jahren und Jahrzehnten an zahlreichen Stellen durch Nachverdichtung und massive Eingriffe, wie beispielsweise auf den gegenständlichen Grundstücken, stark eingeschränkt und bei einer ungesteuerten Fortsetzung intensiver baulicher Inanspruchnahmen besteht die Gefahr, dass der Wert im Stadtgebiet für immer verloren geht. Daher soll der vorliegende Bebauungsplan bauliche Absichten in diesem Bereich positiv lenken. Im vorliegenden Abschnitt liegt für diese Lenkung eine besonders hohe Dringlichkeit vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Darüber hinaus nennt die Feinuntersuchung der Grünen Hänge für jeden Teilraum geeignete und angestrebte Maßnahmen, um die Grünen Hänge als wertvollen Naturraum im Stadtgebiet zu schützen. Es obliegt der Stadt Freising im Rahmen ihrer Planungshoheit, wann welche Maßnahmen aus der Feinuntersuchung umgesetzt oder weiterverfolgt werden.

Zu ddd) Wie dem Bebauungsplankonzept zu entnehmen ist, besteht neben den Zielen für Naturhaushalt und Landschaftsbild die städtebauliche Absicht, die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegbarkeit, gerade für sensible Bevölkerungsgruppen, zu verbessern. Daher wird im Planungskonzept eine attraktive, sichere Durchwegung im östlichen Bereich abseits des Straßenverkehrs angestrebt.

Diese wird in Form einer sensiblen Planung mit geringstmöglichem Eingriff in den wertvollen Baumbestand erfolgen. Die mit der Durchwegung angestrebte Verbesserung des Fußgängernetzes steht nicht im Widerspruch mit den naturschutzfachlichen Zielsetzungen, da der Bau eines schmalen Fußwegs für die Allgemeinheit die Funktionen des Grünen Hanges für den Naturhaushalt und das Stadtbild nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt, sondern besser erlebbar macht und eine umweltfreundliche und gesunde Art der Mobilität stärkt.

Eine durchgängige Asphaltierung aller Fußwege ist im Übrigen nicht vorgesehen.

Zu eee) Wie bereits dargestellt würde die Herausnahme einzelner Grundstücke und damit die Unterbrechung des Grünen Hanges wesentliche Verbindungsfunktionen verschlechtern und ihre Aufwertung / Wiederherstellung dauerhaft unterbinden. Dies sind im Besonderen

- die visuelle Wahrnehmbarkeit und damit die Bedeutung für das ganze Stadtgebiet,
- der Biotopverbund – im Hinblick auf das Artensterben (starker Rückgang Insekten, Vögel) ein wichtiger Aspekt, gerade im Siedlungsbereich,
- die klimatischen Austauschfunktionen und den Beitrag des Grünen Hanges zur Verhinderung städtischer Überhitzung etc..

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Dieser Schutz bzw. die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen des Grünen Hangs ist im Hinblick auf den Klimawandel und das Artensterben eine bedeutende Zukunftsaufgabe der gesamten Gesellschaft, und gemäß der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) soll dessen Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Dies gilt für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich gleichermaßen.

Das Gelände der Sternschule weist aufgrund der Topographie, nämlich der Lage auf einer ebenen Fläche oberhalb der Hangkante, nicht die geomorphologischen Eigenschaften des Grünen Hangs auf. Da es nicht innerhalb des Hangs liegt, gehört es nicht zu den Schutzflächen. Oberhalb der bestehenden Hangkante ist ein durchgängiger, 5 m bis 15 m tiefer Flachbereich als visuell wirksame Kuppenlage abgegrenzt. Damit findet eine Gleichbehandlung der Flächen der öffentlichen Hand und der Flächen in Privateigentum statt.

Beschluss-Nr. 227/29a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Die Begründung wird dahingehend erweitert, dass eine explizite Darstellung der stattgefundenen sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und deren objektive Gewichtung ergänzt wird.

Stellungnahme Nr. 5 vom 28.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schreiben Ihnen namens und im Auftrag von [REDACTED]
[REDACTED]. Unsere Bevollmächtigung finden Sie diesem Schreiben beigelegt.

Wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 29.11.2021 bezüglich der öffentlichen Auslegung gern. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir die nachfolgenden Einwendungen.

1. Unser Mandant ist Eigentümer des Anwesens General-von-Stein-Str. 23, 85356 Freising, Fl.Nr. 363/5, Gemarkung Neustift.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus mit einer Geschossigkeit E+D, einer Grundfläche von gut 100 m² und einer Bebauungstiefe von knapp 20 m bebaut. Südlich des Grundstücks befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift, das im Eigentum der Stadt Freising steht, und für das ein Fußweg festgesetzt wird. Dieses Grundstück hatten die Großeltern unserer Mandantschaft der Stadt Freising am 24.06.1957 mit Notarurkunde des Notars Legat, Freising, Ur.Nr. 876, „unentgeltlich zu Straßenzwecken“ abgetreten. Diese Abtretungsurkunde fügen wir als **Anlage** bei.

Ein Bebauungsplan existiert nach unserem Kenntnisstand für das Grundstück unserer Mandantschaft bislang nicht.

Sie planen, im Wege eines einfachen Bebauungsplans das Grundstück unserer Mandantschaft und die umliegende Umgebung zu überplanen, wobei Sie im Wesentlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Verkehrsflächenfestsetzungen treffen.

Wir widersprechen folgenden Planinhalten.

2. Wir widersprechen der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grüner Hang) gem. Ziff. 1.2.1 auf dem Grundstück unserer Mandantschaft.

2.1 Die Festsetzung beinhaltet ein Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere von Hauptgebäuden. Dabei ist die Grenze der Festsetzung so gewählt, dass sie unmittelbar entlang des Bestandsbaukörpers unserer Mandantschaft verläuft. Eine weitere bauliche Entwicklung des Grundstücks über den baulichen Bestand hinaus wird dadurch ausgeschlossen. Bemerkenswert ist dabei, dass die Abgrenzung gezielt als „Finger“ östlich des Gebäudes ausgebildet ist, so dass nur

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

ein verhältnismäßig kleiner Teil des Grundstücks mit der Festsetzung belegt ist, im Ergebnis aber eine bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus weitgehend ausgeschlossen wird.

Diese Festsetzung greift massiv in bestehende Baurechte unserer Mandantschaft ein. Nach den maßgeblichen Zulässigkeitsvorgaben des § 34 BauGB könnte unsere Mandantschaft ihr Grundstück in einer Tiefe von bis zu 30 m bebauen und dabei eine Grundfläche von mindestens 280 m² und eine Geschossigkeit von E+I+D ausnutzen. Dies entspricht in etwa dem fünffachen dessen, was momentan auf dem Grundstück errichtet ist.

Die nun geplante Festsetzung beließe unserer Mandantschaft allerdings allenfalls die Option einer Aufstockung, so dass mit der Festsetzung der Entzug von Baurecht in der Größenordnung von mindestens 300 m² Geschossfläche verbunden ist. Hinzu tritt eine massive Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten des Objekts, da die Bebaubarkeit des Grundstücks im Hinblick auf die Bautiefe um ein Drittel beschnitten wird.

Die eigentumsrechtlichen Belange der Planbetroffenen sind nach ständiger Rechtsprechung selbstverständlich mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Der Entzug von Rechtspositionen ist nur zulässig, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe die Einschränkung rechtfertigen können. Für die Festsetzung von Grünflächen auf Privatgrundstücken stellt der BayVGH in ständiger Rechtsprechung regelmäßig nicht überwindbare Anforderungen an Planungen, die zur Sicherung von Freiflächen die Bauherren jeder baulichen Entwicklungsmöglichkeit berauben (statt vieler z.B. BayVGH, U. v. 04.04.2006, Az. 1 N 04.1661; U. v. 14.7.2006, Az. 1 N 04.582; U. v. 21.12.2010, Az. 1 N 08.3385).

Vorliegend sind keine Belange ersichtlich, die die Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche rechtfertigen würden. Die Beschränkungen ergeben sich im konkreten Fall im Wesentlichen aus dem "Finger", der entlang der östlichen Außenwand des Gebäues unsere Mandantschaft entlanggeführt wird. Dieser Finger dürfte eine Grundfläche von kaum 5 m² haben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Es ist nicht einmal im Ansatz ersichtlich, weshalb der Schutz dieser 5 m² Gartenfläche so gewichtig sein sollte, dass er unsere Mandantschaft jeder Möglichkeit beraubt, das ihr zustehende Baurecht auszunutzen.

Die Festsetzung ist in diesem Bereich daher als unzulässiger Eingriff in das Eigentum unserer Mandantschaft abzulehnen.

2.2 Die konkrete Ausformung des „Fingers“ belegt gerade, dass der Plangeber mit der Festsetzung eigentlich komplett andere Ziele verfolgt, nämlich die Freihaltung des gesamten Grundstücks und Festschreibung unseres Mandanten auf seinen baulichen Bestand.

Damit ist die gewählte Festsetzung im Ergebnis nur vorgeschoben und nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, da eigentlich eine ganz andere Festsetzung gewollt ist. Die Festsetzung des „Fingers“ ist zweckwidrig gewählt.

Richtiger Weise müsste die Stadt die Festsetzung eines Bauraums vornehmen oder das gesamte Grundstück mit Grünflächen überplanen, wenn sie das gewünschte Ergebnis erreichen will.

Genau diese Festsetzung kann vorliegend aber gerade nicht abwägungsfehlerfrei erfolgen, da dem damit verbundenen massiven Eingriff in Eigentumsrechte keine hinreichend gewichtigen Gründe gegenüberstehen.

2.3 Wir halten auch bestimmte Konkretisierungen der Festsetzung für nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Dies betrifft Festsetzungsinhalte, die mit positiven Handlungspflichten verbunden sind, etwa die Festsetzung Ziff. 11.1.2 (Pflanzgebote).

Aus der Festsetzung geht keine Verpflichtung der Eigentümer hervor, diese Festsetzung umzusetzen (BVerwG, U. v. 30.08.2001, Az. 4 CN 9/00). Daher muss die Umsetzung dieser Festsetzung auf anderem Weg, etwa durch vertragliche Gestaltung, sichergestellt werden (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9, Rn. 161).

Unser Mandant stellt keine entsprechende vertragliche Regelung in Aussicht; auch bei den übrigen Grundstückseigentümern im Plangebiet gehen wir von – jedenfalls

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

teilweise – fehlender Kooperationsbereitschaft aus. Vor diesem Hintergrund sehen wir keinen Weg, wie die Planziele der Pflanzgebote verwirklicht werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist auch darauf hinzuweisen, dass unser Mandant auf seinem Grundstück bereits einen großen und gut gepflegten Baumbestand aufweist. Weshalb ihm nun zusätzliche Pflanzpflichten auferlegt werden sollen – unabhängig von deren Durchsetzbarkeit – ist nicht ersichtlich.

2.4 Schließlich weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die gewählten Festsetzungen Grundlage für umfassende Entschädigungsansprüche sind. In Betracht kommen neben dem grundsätzlich einschlägigen § 42 BauGB insbesondere die Anspruchsgrundlagen der §§ 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 14, Abs. 3 und 41 Abs. 2 BauGB. Maßgeblich für den Umfang der Entschädigung ist der Umfang der wirtschaftlichen Erschwernis der Nutzung des Grundstücks sowie die Umlage eventuell notwendiger Erhaltungs-/Herstellungspflichten.

Diese Entschädigungsregelungen gelten für jedes einzelne betroffene Grundstück im Planbereich.

Die maßgeblichen wirtschaftlichen Einbußen in Form des Verlusts von Baurecht haben wir für das Grundstück unserer Mandantschaft bereits dargestellt.

Hochgerechnet auf die betroffenen Grundstücke im Plangebiet ergeben sich erhebliche Entschädigungssummen, die die Stadt Freising bei ihrer Planung als mögliche Folge berücksichtigen muss.

2.5 Zusammenfassend beantragen wir daher, die Festsetzungen gern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu streichen, soweit sie mit einer Beschränkung der bestehenden Baurechte einhergehen. Der gewählte Ansatz, unter dem Deckmantel des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB massiv Bau- und Nutzungsrechte zu entziehen, sollte auch im Hinblick auf die finanziellen Folgen für die Kommune aufgegeben werden.

Auch der Beauftragung einer Pflanzpflicht für Privatgrundstücke wird widersprochen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

3. Daneben widersprechen wir der Festsetzung des Fußwegs auf Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift.

3.1 Wie bereits erwähnt wurde dieses Grundstück der Stadt durch die Großeltern unseres Mandanten am 24.06.1957 mit Notarurkunde des Notars Legat, Freising, Ur.Nr. 876 unentgeltlich für Straßenzwecke zur Verfügung gestellt.

Es war Plan der Stadt und damit Grundlage der Vereinbarung, dass über das Grundstück eine straßenmäßige Verlängerung der General-von-Stein-Straße erfolgen sollte, die als Straße auch für den Autoverkehr geeignet ist. Dies ist u.a. belegt durch die Bestellung einer

Straßenbaukostensicherungshöchstbetragshypothek am 30.11.1959 (Notar Legat, Freising, Ur.Nr. 2062) sowie andere Dokumente aus der Zeit, z.B. verschiedene Beitragsabrechnungen.

Die Stadt Freising dokumentiert durch den vorliegenden Bebauungsplan nunmehr, dass die Planung einer Straßenverbindung endgültig aufgegeben wurde und lediglich ein Fußweg verfolgt wird, wobei dessen Durchgängigkeit nicht gewährleistet ist und dessen Anlage daher nicht sinnvoll und erforderlich ist.

3.2 Bei Grundabtretungsverträgen wie dem vorliegenden, bei welchen ausschließlich und explizit nur zum Zwecke einer dem Gemeinwohl dienenden Nutzung der Abtretungsfläche die Grundabtretung an die öffentliche Hand stattgefunden hat, besteht ein vertraglicher Rückübertragungsanspruch des seinerzeitigen Eigentümers (bzw. seiner Rechtsnachfolger) gegen die öffentliche Hand. Der Bundesgerichtshof geht in seiner Rechtsprechung in diesen Fällen vom Vorliegen einer „Vertragslücke“ aus, wenn die Parteien den Kaufvertrag ausdrücklich zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks und zur Abwendung einer anderenfalls in Frage kommenden Enteignung geschlossen haben, jedoch nicht geregelt haben, wie bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung zu verfahren ist. Für die erforderliche ergänzende Vertragsauslegung nach den §§ 133, 157 BGB kommt es entscheidend darauf an, was die Parteien unter angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner für diesen Fall vereinbart hätten (wir

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

verweisen auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 29.04.1982 (Az. III ZR 154/80, NJW 1982, 2184) und vom 14.03.1997 (Az. V ZR 9.96, BGHZ 135, 92, NVwZ 1997, 932). Der Leitsatz des Urteils vom 14.03.1997 lautet:

„Stellt ein Kaufvertrag zum freihändigen Erwerb im Sinne von BBauG § 87 Abs. 2 ausdrücklich fest, bestimmte Grundstücke würden von der öffentlichen Hand für städtebauliche Maßnahmen (hier: Straßenverbreiterung auf der Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplans) zur Abwendung einer sonst in Frage kommenden Enteignung erworben und die Verkäuferin habe sich allein aus dem vorgenannten Grund zum Verkauf entschlossen, so enthält der Vertrag nach Wegfall des Verwendungszwecks (Änderung des Bebauungsplans) eine Lücke, die nach den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung dahin zu schließen ist, dass sich die öffentliche Hand für diesen Fall zu einer Rückübertragung gegen Rückzahlung des Kaufpreises verpflichtet und die Verkäuferin diesen Anspruch innerhalb einer 2-Jahres-Frist ab Kenntnis von der Aufgabe des Enteignungszwecks geltend machen muss.“

Gemäß dem Urteil vom 29.04.1982 tritt dieser Rückübereignungsanspruch generell in Fällen ein, in denen die öffentliche Hand als Erwerber das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen zu dem Veräußerungszweck verwendet oder den Veräußerungszweck aufgibt. Die genannte 2-Jahres-Frist beginnt ab Kenntnis unseres Mandanten von der Aufgabe des Verwendungszwecks.

Die endgültige Aufgabe der Verwendung als Straße würde mit dem Beschluss des Bebauungsplanes eintreten, in dem die Stadt festlegt, dass sie gerade keine Straße mehr, sondern lediglich einen Fußweg verwirklichen will.

Dieser Zweck war aber gerade nicht Grundlage der Abtretungsvereinbarung vom 24.06.1957.

Der Rückübereignungsanspruch würde daher mit Beschluss des Bebauungsplans entstehen. Eine Verjährung kann dementsprechend noch nicht eingetreten sein, da der Anspruch erst noch entsteht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Wir kündigen ausdrücklich an, dass unsere Mandantschaft diesen Rückübertragungsanspruch gegenüber der Stadt geltend machen wird.

3.3 Die Festsetzung des Fußwegs auf dem Grundstück Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift, greift daher ebenfalls in die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft ein, da ein Rücküberweisungsanspruch für diese Fläche entstehen wird.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf Privatgrundstücken unterliegt aufgrund der Tatsache, dass sie Grundlage einer Enteignung sein kann, erhöhten Anforderungen im Hinblick auf die Rechtfertigung. Es muss ein so gewichtiges öffentliches Ziel verfolgt werden, dass eine Eigentumsentziehung dadurch gerechtfertigt werden kann. Mit dieser enteignungsrechtlichen Vorwirkung muss sich der Plangeber auseinandersetzen.

Die Rechtfertigung dieser Durchwegung über Privatflächen scheidet aber aus zwei Gründen aus.

So bestehen bereits 25 m südwestlich und 45 m nordöstlich Durchwegungsmöglichkeiten zur Alten Poststraße. Bereits aufgrund dieser bestehenden, vollkommen geeigneten Alternativwege gibt es keine zwingenden Gründe, die eine Durchwegung im Bereich der Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift, erforderlich machen würden.

Daneben ist die Durchwegung an dieser Stelle aber auch gar nicht durchgängig. In der südöstlichen Fortsetzung des Fußweges setzt der Bebauungsplan lediglich eine „mit Dienstbarkeit zu belastende Fläche“ fest. Diese Festsetzung ist gegen den Willen der Eigentümer nicht durchsetzbar. Nach unserem Kenntnisstand wird die Eintragung einer solchen Dienstbarkeit aber gerade abgelehnt.

Die Stadt selbst scheint also davon auszugehen, dass die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrundstücken für diese Durchwegung nicht in Betracht kommt.

Somit ist festzustellen, dass die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Grundstücken, für die ein Rückübertragungsanspruch besteht, rechtswidrig wäre.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

3.4 Wir halten daher fest, dass die Stadt die Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift, für Straßenzwecke aufgeben will.

Tatsächlich wird sie dieses Grundstück auch nie als Durchweg nutzen können, selbst nicht als Fußweg. Dies signalisiert die Stadt dadurch, dass Sie auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in der südöstlichen Fortsetzung des Fußwegs verzichtet.

Wir fordern die Stadt daher dazu auf, die Festsetzung des Fußwegs auf Fl.Nr. 363/6, Gemarkung Neustift, zu streichen und diese Fläche unserer Mandantschaft wieder zurück zu übertragen.

4. Wir bitten um Mitteilung der Behandlung unserer Einwendungen.

Sachbericht:

Zu 2.1 und 2.2 Im Zuge der Bebauungsplanung wurden die Flächen des Grünen Hangs auf Basis ihrer geomorphologischen Eigenschaften klar und eindeutig abgegrenzt. Die dargestellten Steillagen, Hanglagen und Flachbereiche wurden anhand einer Hangneigungskarte ermittelt und ihre Grenzen festgelegt: Im gegenständlichen Grundstück ist einerseits eine – im nachfolgenden Planausschnitt (Abb. 1) gelb gekennzeichnete – Hanglage (Hangneigung 15 bis 35 Grad) vorhanden und über dieser ein visuell wirksamer Bereich in Kuppenlage (Hangneigung > 5 Grad, grün schraffiert) mit einer Breite von 5 m. Die Aussparung des Gebäudes und der Terrasse führte zum Verbleib der sich in Form eines „Fingers“ ergebenden Ausbuchtung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

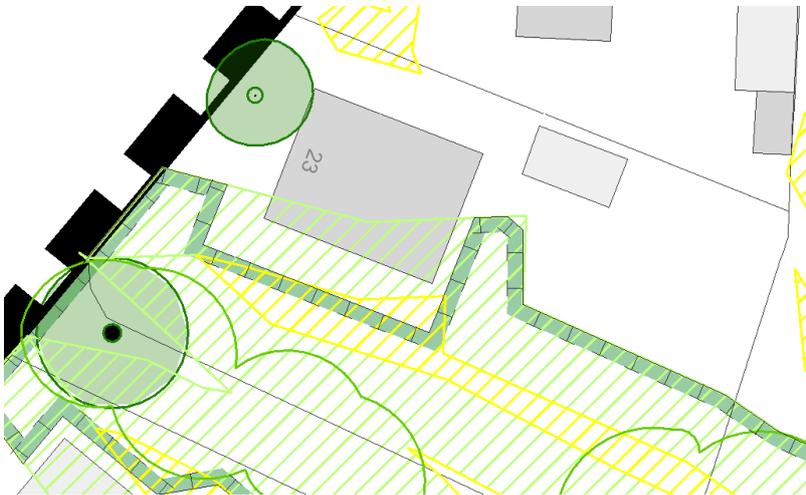


Abb. 1 Ausschnitt aus dem der Planung zugrundeliegenden Analyseplan

Entgegen der dargestellten Annahme werden mit der vorliegenden Bebauungsplanung keine anderen Ziele verfolgt, insbesondere nicht die Verhinderung einer baulichen Entwicklung auf dem gesamten Grundstück. Im Hinblick auf den im Beteiligungsverfahren nachvollziehbar dargestellten eigentumsrechtlichen Belang, demzufolge die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gegenständliche Grundstück stark eingeschränkt sind, wird die bisher vorgesehene Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angepasst. Auf die Abgrenzung in Form eines „Fingers“ wird verzichtet.

Im Zuge des Verfahrens wurden die Grenzen des Grünen Hangs im gesamten Geltungsbereich etwas „geglättet“ und begradigt unter der Maßgabe, dass die Ziele des Bebauungsplans weiterhin verwirklicht werden können. Auch die „Ausbuchtung“ des Hangs im westlichen Bereich wird zurückgenommen (vgl. Abb. 1 und Abb. 2, die pink schraffierten Flächen werden von den Schutzflächen des Grünen Hangs ausgespart). Diese Anpassungen verbessern künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück. Gleichzeitig wird die Umsetzbarkeit der Ziele des Bebauungsplans durch diese Anpassung nicht in erheblicher Weise eingeschränkt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

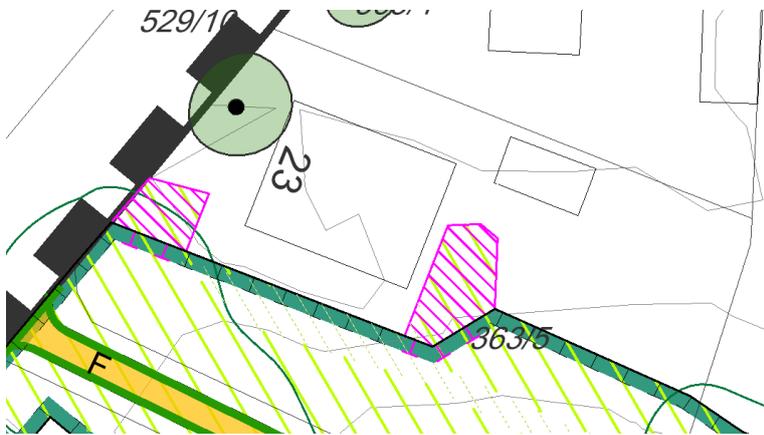


Abb.2 Anpassung der Abgrenzung

Zu 2.3

Eine Verpflichtung zur Pflanzung wird dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf dem Baugrundstück ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben beabsichtigt. Im Übrigen können Pflanzmaßnahmen über Pflanzgebote hoheitlich durchgesetzt werden.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht eine tatsächliche Pflicht zur Pflanzung von Bäumen innerhalb der Schutzflächen des Grünen Hangs gemäß der Festsetzung Ziff. II 1.2 Satz 1 nur insoweit, als keine entsprechenden Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind. Satz 3 derselben Festsetzung ist zu entnehmen, dass bestehender entsprechender Baumbestand hierauf angerechnet werden kann.

Im gegenständlichen Grundstück liegt gemäß der oben angepassten Planung eine Fläche von ca. 400 m² innerhalb dieser Fläche. Somit sind in diesem Bereich mindestens zwei Bäume I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung vorzusehen. Da auf dem Grundstück bereits ein großer und wertvoller Baumbestand vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass für das Grundstück auch im Falle von genehmigungspflichtigen baulichen Erweiterungsmaßnahmen keine zusätzliche Pflanzpflicht gemäß dieser Satzung entsteht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu 2.4 Der Stadt ist das Entstehen von Entschädigungsansprüchen bewusst. Eine Entschädigung nach § 42 BauGB kommt nur innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB in Betracht. Nach Auffassung der Stadt ist die 7-Jahresfrist (Plangewährleistungsfrist) bereits abgelaufen. Denkbar wären allenfalls Entschädigungsansprüche für einen Eingriff in eine ausgeübte Nutzung.

Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB, die durch die grünordnerischen Festsetzungen bedingt sind, sind der Gemeinde ebenfalls bewusst. Ob im konkreten Einzelfall die Voraussetzungen für einen Entschädigungstatbestand vorliegen, ist an dieser Stelle nicht zu prüfen.

Zu 2.5 Eine vollständige Herausnahme des Grundstücks würde zu einer deutlichen Schmälerung der Flächen des Grünen Hangs führen und damit die Verwirklichbarkeit der Ziele des Bebauungsplans erheblich einschränken. Im Rahmen der planerischen Abwägung wird der Verwirklichbarkeit der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele der Vorrang gegeben gegenüber der Einschränkung des privaten Baurechts im südwestlichen Grundstück.

Zu 3.1 und 3.2 Die Stadt hat den rechtlichen Vortrag des Einwenders selbst rechtlich durch eine Kanzlei prüfen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein entsprechender Rückübertragungsanspruch nicht besteht, zumindest verjährt wäre. Im Übrigen hält die Stadt an der Umsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche fest, so dass auch insoweit dem Ziel des Grundabtretungsvertrages Rechnung getragen wird. Auf die rechtliche Stellungnahme der Kanzlei, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist, wird an dieser Stelle verwiesen und sie wird zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Die Weiterführung der Durchwegung nach Süden ist im südlichen Bereich auf der mit der Dienstbarkeit zu überlastenden Fläche nur durch eigentumsrechtliche Eingriffsmaßnahmen durchsetzbar. Ob und wenn ja welche Maßnahmen insoweit ergriffen werden sollen, ist nicht Gegenstand des Planungsverfahrens, sondern nach Abschluss desselben zu entscheiden. Der Stadt geht es hier insbesondere um eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

langfristige Sicherung der Wegeverbindung, so dass gegebenenfalls auch eine Flächensicherung im Rahmen eines Vorkaufsrechts langfristig denkbar ist. Auf jeden Fall wird die Stadt versuchen, einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern eine Verständigung zu finden.

Zu 3.3: Wie ausgeführt, besteht kein Rückübertragungsanspruch, so dass insoweit auch keine Eigentumsbeeinträchtigung droht. Selbst wenn ein solcher Anspruch bestehen würde, hält die Stadt an den Planungszielen und der Verwirklichung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Fußwegverbindung fest. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt und überwiegt an dieser Stelle die privaten Eigentumsbelange. Ob die Voraussetzungen einer Enteignung an dieser Stelle vorliegen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu prüfen. Der Bebauungsplan hat insoweit keine enteignungsrechtliche Vorwirkung zur städtebaulichen Rechtfertigung der Wegeverbindung.

Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die Weiterführung des öffentlichen Gehwegs auf der mit der Dienstbarkeit zu überlastenden Fläche nur durch eigentumsrechtliche Eingriffsmaßnahmen durchsetzbar wäre. Ob und in welche Maßnahmen insoweit ergriffen werden sollen, ist nicht Gegenstand des Planungsverfahrens, sondern nach Abschluss desselben zu entscheiden. Der Stadt geht es hier insbesondere um eine langfristige Sicherung der Wegeverbindung, so dass gegebenenfalls auch eine Flächensicherung im Rahmen eines Vorkaufsrechts langfristig denkbar ist. Auf jeden Fall wird die Stadt versuchen, einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern eine Verständigung zu finden.

Die bestehenden Alternativen sind aufgrund der Belastungen durch Straßenverkehr oder größere Wegstrecken keinesfalls gleichwertig. Zwar ist der Umweg über die Ignaz-Günter-Straße nicht sehr groß, für Fußgänger jedoch gefährlich, verlärm und mit Emissionen belastet. Zum einen ist der Gehweg in mehreren Abschnitten sehr schmal (über weite Abschnitte 1,20 m breit, an wenigen Stellen unter 1,00 m breit). Gleichzeitig besteht insbesondere zu den morgendlichen und mittäglichen Hauptverkehrszeiten ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Eine aktuelle

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Verkehrszählung zeigt, dass zu Spitzenzeiten alle 10 Sekunden ein Fahrzeug die Ignaz-Günter-Straße passiert. Dies stellt ein Gefahrenpotential dar und der Weg ist für Fußgänger durch Lärm und Abgase unattraktiv. Dem gegenüber verbessert die geplante Anbindung von Norden her die fußläufige Erreichbarkeit des Landratsamts, des Wochenmarktes, der Neustifter Kirche und der Geschäfte an der Landshuter Straße. Von Süden her wird unter anderem der Friedhof Neustift über einen angenehm zu begehenden Fußweg erreichbar. Als unmittelbare Verlängerung der General-von-Stein-Straße kann die geplante Durchwegung eine direkte und attraktive Fußwegverbindung zwischen dem oberen und unteren Stadtteil Neustift schaffen.

Zu 3.4: Es wurde bereits ausgeführt, dass die Stadt an der Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festhält. Ob es sich dabei um eine „Straße“ handelt oder einen Fußweg, ist nicht relevant.

Beschluss-Nr. 228/29a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend dem eingefügten Planausschnitt angepasst.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahme Nr. 6 vom 28.01.2022

Unter Vorlage einer beglaubigten Vollmachtsabschrift zeigen wir an, dass uns die

██
██

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat (Anlage).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir in obigem Bauleitplanungsverfahren Einwendungen gegen den Planungsentwurf der Stadt Freising.

I. Verfahren

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising hat am 09.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang - Alte Poststraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt derzeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in diesem Verfahren durch die Stadt nicht durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang - Alte Poststraße“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 24.11.2021 gebilligt. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang - Alte Poststraße“ mit Begründung wird nun seit dem 22. Dezember 2021 bis einschließlich 28. Januar 2022 öffentlich ausgelegt.

II. Planungsinhalt

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Hangbereichs zwischen der Mainburger Straße im Südwesten, der General-von-Nagel-Straße und Alte Poststraße im Südosten, der Ignatz-Günther-Straße im Nordosten sowie der Eckerstraße und Klebelstraße im Nordwesten.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang - Alte Poststraße“ umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

Gemarkung Freising:

466, 467, 468, 469, 470, 472, 474, 475, 476, 478, 479, 480, 481, 482, 482/1, 484, 485, 1250/5, 1352, 1353/1, 1353/2, 1353/3, 1355, 1356, 1356/1, 1356/3, 1356/4, 1356/5, 1356/6, 1356/7, 1356/8, 1357, 1357/1, 1357/2, 1357/3, 1357/4, 1357/5, 1359/2, 1359/4, 1359/5, 1359/6, 1359/7, 1360/2, 1371/2, 1372/2, 1372/5, 1372/6, 1372/7, 1372/9, 1373, 1374, 1374/2, 1374/3, 1374/4, 1374/5, 1374/7, 1375/6, sowie

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Gemarkung Neustift:

351, 353, 354, 354/1, 355, 356, 356/1, 359, 360, 361, 362/2, 363, 363/2, 363/3, 363/4, 363/5, 363/6, 363/7, 363/8, 363/9, 364, 480, 480/1, 481/2, 481/3, 482, 483, 484, 484/3, 485, 486, 487, 489, 490, 491, 494, 494/1, 494/2, 496, 497, 498, 499, 501, 503, 504, 505, 506, 506/1, 508, 509, 510, 511, 511/1, 512, 512/2, 514, 515, 516, 516/1, 518, 519, 519/2, 519/3, 520/2, 520/3, 520/4, 520/8, 520/9, 520/11, 520/12, 520/16, 520/17, 520/18, 521, 521/1, 521/2, 521/3, 522/2, 523, 525, 525/2, 527, 528, 530, 530/1, 531/2.

Als Motivation für die Bauleitplanung gibt die Stadt an, aufbauend auf einer „Feinuntersuchung der Grünen Hänge“, die im Oktober 2018 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorgestellt und beschlossen wurde, „den oberhalb der Alten Poststraße liegenden Abschnitt der Grünen Hänge der Stadt Freising als eine das Stadtbild prägende, von großen Bäumen und Sträuchern bestandene Hangkante erhalten, entwickeln und pflegen zu wollen.

Dabei sollen, so wird angeführt,

- *die „weithin wahrnehmbare, von standorttypischen Bäumen und Sträuchern geprägte Hangkante des Tertiären Hügellandes mit ihrer kleinteiligen Bebauung am Hangfuß und der lockeren Bebauung an der Hangschulter erhalten, ergänzt und langfristig gesichert,*
- *die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der besiedelten Hangbereiche gesichert und als Großteils gehölzbestandene Grünflächen erhalten,*
- *wertvoller Baum- und Strauchbestand erhalten und bisher untypisch ausgeprägte Bereiche durch ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern angemessen aufgewertet sowie erhaltenswerte Baumbestände im hangnahen Umfeld geschützt,*
- *Bodenerosion und Hangrutsche durch möglichst weitgehenden Erhalt der natürlichen Hangkante mit einem Bewuchs aus standörtlich geeigneten Bäumen*

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

und Sträuchern vermieden und notwendige Hangstabilisierungen soweit möglich mit naturnahen Bauweisen ausgeführt,

- *zum Schutz für das lokale Klima, den Wasserhaushalt, den natürlichen Bodenaufbau und die Biodiversität die Versiegelung und Befestigung von Flächen in den Hangbereichen bestmöglich minimiert,*
- *der straßenbegleitende Hohlweg entlang der Klebelstraße in seiner wertvollen Ausprägung erhalten und die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegbarkeit durch zusätzliche Fußwegeverbindungen verbessert werden."*

III. Einwendungen

Die Einwendungsführerin hat am 20.12.2021 mit Notarvertrag Urk. Nr. K 2871/2021 von den Eigentümern [REDACTED] im Umgriff dieser Planung die Grundstücke Fl. Nr. 1356/1, 1356/5, 1356/6 und 1356/7 Gema. Freising käuflich erworben.

Dabei hat die Einwendungsführerin schon vorab die nähere Umgebung untersucht und dort durch die Stadt erst in jüngster Zeit genehmigte Bauvorhaben analysiert, um die nach § 34 BauGB bestehenden bauplanungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten abschätzen zu können.

Sie hat hierbei das Genehmigungsverfahren der Stadt Az. E-2016-333 auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück Fl. Nr. 1356/3 und 1356 Gern. Freising (unter anderem behandelt in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 29.03.2017) untersucht. Die dort von der Stadt offensichtlich gutgeheißenen Baustrukturen, einschließlich einer hangkantennahen und im Übrigen auch zur Fl. Nr. 1356/1 ohne Abweichungsentscheidung grenzständigen Wohnbebauung sowie Duplex-Parker, welche extrem weit aus dem Hang hinausgeschoben wurden, hat die Einwendungsführerin zur Kenntnis genommen.

- (1) Anlage zum 29.03.2017 -

Die eigenen, gerade betreffend die Belange der Hangkante zurückhaltenderen Planungsansätze der Einwendungsführerin wurden sodann durch das Planungsbüro Jenewein, München, im Mai 2021 abgeschlossen und stellen eine profilgleiche,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

aufgelockerte Anbausituation an die vorgenannte Nachbarbebauung im zur Hangkante orientierten Bereich sowie einen den Straßenverlauf abbildenden und grünraumoptimierenden Ersatzbau für die Bestandsbebauung dar.

- (2) Projektplanung Mai 2021 –

Die Planungsinhalte des ausgelegten Entwurfs des Bebauungsplans greifen weitreichend in die bauliche Gestaltbarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücksflächen der Einwendungsführerin ein. Die Planungsansätze der Einwendungsführerin, die nach § 34 BauGB und ausweislich der aktuellen Genehmigungspraxis der Stadt Freising bauplanungsrechtlich unschwer zulässig werden, werden durch den Bebauungsplanentwurf grundlegend in Frage gestellt und können so wie angedacht letztlich nicht mehr Umsetzung finden, wie aus der nachfolgenden Gegenüberstellung ersichtlich wird.



IV. Einwendungen

Die vorliegende Bauleitplanung ist fehlerbehaftet und wird nicht wirksam in Kraft gesetzt werden können. Die vorliegende Bauleitplanung verkennt ersichtlich grundlegend die Betroffenheit der Grundstücksflächen der Einwendungsführerin

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

sowie die weitreichenden Auswirkungen der Planung auf die bestandsgeschützt ausgeübten bzw. konkret beabsichtigten, baulichen und weiteren Nutzungen.

Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

1. Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

2. Auch und gerade im Hinblick auf die Grundstücksflächen der Einwendungsführerin hat die Stadt vorliegend – insbesondere – die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als zentralen abwägungsbeachtlichen Belang zu erkennen und in ihrer Betroffenheit ermitteln, zu bewerten und zu gewichten.

a. Dem Belang des Grundeigentums als solchem kommt in der Bauleitplanung ein erhebliches Gewicht zu. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes.

Für die Beantwortung der Frage, ob sich die Planungsentscheidung in den verfassungsrechtlich vorgezeichneten Grenzen hält, kommt es maßgeblich darauf an, dass der Plangeber alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend und in nachvollziehbarer Weise abgewogen hat. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers verhindern und dass das Willkürverbot beachtet wird.

Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben ein erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, juris, Rn. 13; BVerwG, Beschluss vom 15.05.2013, Az. 4 BN 1.13, juris, Rn. 17; OVG NRW, Urteile vom 15.09.2016, Az. 10 D 17/15.NE, vom 19.05.2015, Az. 10 D 62/12.NE, juris, Rn. 101 und vom 07.03.2006, Az. 10 D 43/03.NE, juris, Rn. 62).

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke der Einwendungsführerin muss deshalb von der Stadt als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen und -betroffenen zu berücksichtigen.

b. Es steht vorliegend insbesondere nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", Planzeichen 2.1, samt der zugehörigen, diese Flächen strukturierenden Planzeichen 2.2 mit 2.4 unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der grundstücksentwickelnden und grundstücksnutzungsbezogenen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.

Die Stadt verkennt schon grundlegend, dass der Einwendungsführerin im südöstlichen Teilbereich ihres Grundstücks massive Baurechtseinschränkungen auferlegt werden.

Der Grundstücksbereich angrenzend an die grenzständige Bebauung auf Fl. Nr. 1356 wird deutlich über dem im städtebaulichen Fokus stehenden steileren Hangbereich hinaus mit einem Federstrich zu unbebaubarem „Hang – Flachbereich, Hangneigung < 15 Grad", textliche Festsetzung Ziff. 1.5 in Verbindung mit Planzeichen 2.1.

Dies in einem ausweislich der im Plan aufgenommenen Höhenlinien nahezu plateauartig ausgeprägten, von gewichtiger Bebauung geprägten ebenen Bereich. Dort wird weder eine „weithin wahrnehmbare, von standorttypischen Bäumen und Sträuchern geprägte Hangkante des Tertiären Hügellandes (...) erhalten, ergänzt und langfristig gesichert", noch „größtenteils gehölzbestandene Grünflächen erhalten", noch „wertvoller Baum- und Strauchbestand erhalten", noch kann dort oder muss dort Bodenerosion und können oder müssen Hangrutsche durch möglichst weitgehenden Erhalt der natürlichen Hangkante mit einem Bewuchs aus standörtlich geeigneten Bäumen und Sträuchern vermieden und notwendige Hangstabilisierungen ausgeführt' werden. Die Planungsansätze der Einwendungsführerin sind zudem um Längen geeigneter, „zum Schutz für das lokale Klima, den Wasserhaushalt, den natürlichen Bodenaufbau und die Biodiversität die Versiegelung und Befestigung von Flächen" auf den Grundstücksflächen der Einwendungsführerin zu minimieren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Kleinräumlich fehlt es dem Festsetzungskonzept insoweit auf den Flächen der Einwendungsführerin im Ergebnis sogar an einer zureichenden Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB. Ein rechtfertigender Anlass für das spornartige Hineinreichen der grünordnerischen Festsetzungen des Planzeichens 2.1 in den westlich, südlich und östlich umbauten Raum auf Fl. Nr 1356/1 besteht schlechterdings nicht.



Die Stadt realisiert nicht bzw. ignoriert absichtsvoll, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung den Grundstücksflächen der Einwendungsführerin sich aufdrängende und zuletzt in Gestalt der Nachbarbebauung auf Fl. Nr. 1356 klar statuierte Bebaubarkeit genommen wird.

Die Stadt hat sich insoweit offensichtlich schlicht und ergreifend kein zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren durch Satzungsbeschluss Baurecht nach § 34 BauGB zu negieren. Diese Art der Recherche, Bewertung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial ist schon anfänglich abwägungsfehlerhaft und verletzt maßgeblich die eigentumsrechtlichen und dabei auch grundgesetzlich besonders geschützten Belange der Einwendungsführerin.

c. Auch die zweifelsohne auch vorliegend bezogen auf das Grundstück der Einwendungsführerin bestehende, planungsschadensrechtliche Dimension der Planungsinhalte des vorliegenden Bauleitplanungsentwurfs ist dabei zu bewerten. Das Grundstück der Einwendungsführerin kann gegenwärtig fraglos mit Baukörpern

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

im Nordosten der Fl. Nr. 1356/1 bebaut werden, wie der vorgelegten Planungsskizze aus dem Mai 2021 entnommen werden kann.

3. Ein Inkraftsetzen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes verstieße dabei gegen § 1 Abs. 7 BauGB auch wegen Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Ein Bebauungsplan kann nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs gegen das allgemeine Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 BV verstoßen, wenn eine Gemeinde bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die sich aus Art. 141 Abs. 1 Satz 4 oder Abs. 2 BV ergebenden Verpflichtungen wie vorliegend in besonders deutlicher Weise verkennt (VerfGH vom 17.03.2011, VerfGHE 64, 20/30; vom 18.02.2016, BayVBI. 2017, 153, Rn. 94; VerfGH, BayVBI 2016, 743 Rn. 28). Es ist höchstrichterlich geklärt, dass das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung auch bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums zur Geltung kommt und in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten ist (BVerfG vom 12.01.1967, BVerfGE 21, 73/82 ff.). Die Eigentumsgarantie gebietet, dass die privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich bei objektiver Verschiedenheit nicht ohne sachliche Rechtfertigung gleichbehandelt werden dürfen (BVerwG vom 04.01.2007, BauR 2007, 667, Rn. 6).

Der Bebauungsplan der Stadt Freising stellt eine klassische Bestandsüberplanung dar. Dies ist daran ersichtlich, dass auf allen Grundstücken Baukörper stehen. Diese Bestandsüberplanung muss nun – eigentlich – die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten im Planungsumgriff, etwa auch das dort bestehende Baurecht, erfassen, bewerten und gemessen an planerischen konzeptionellen Zielen in die Planung einstellen.

Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass dies geschehen wäre. Die Planung verkennt insbesondere, dass noch zuletzt in und nicht vor 2017, mithin schon während der Beauftragungsphase für die „Feinuntersuchung Grüne Hänge Stadt Freising“ durch die Stadt auf den an die Grundstücksflächen der Einwendungsführerin unmittelbar angrenzenden Bereichen Baurecht weit in den Bereich der steileren Hangbereiche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

hinein baurechtlich genehmigt wurde. Widersprüchlicher und gleichbehandlungswidriger Weise soll nun eine geringere und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt weit weniger tangierende bauliche Nutzung auf den Flächen der Einwendungsführerin grünordnerisch verbrämt unmöglich gemacht und durch Festsetzung schlicht ausgeschlossen werden. Es ist auch nicht ersichtlich, weswegen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten grünordnungsbezogen und bezogen auf das Planzeichen 2.1 auf Fl. Nr. 1356/1 restriktiver gehandhabt und limitiert werden müssen als in vergleichbaren Sachverhalten etwa auf den Grundstücken Klebelstraße 8, 10 und 12, südöstlich auf Fl. Nr. 1372/5 und südöstlich auf Fl. Nr. 1372/6, westlich und östlich auf Fl. Nr. 363/9 und östlich auf Fl. Nr. 354.

Der hangseitige Verlauf der Begrenzung der Fläche mit Planzeichen 2.1 wirkt willkürlich.

4. Die vorliegende Bauleitplanung bildet jedenfalls im Bereich der Grundstücksflächen der Einwendungsführerin nicht die Darstellungsinhalte des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt ab, soweit dieser grüne Vorzonen abgrenzt (Planbegründung Seite 14, Abb. 15), sondern greift weitreichend in die dort dargestellten gemischten Bauflächen ein.

5. Abschließend beziehen wir in die vorliegenden Einwendungen auch die beigefügten Einwände der Ausarbeitung des Architekturbüros Robert Meyer und Tobias Kahlhuber Architekten und von BEM Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Part mbB vom 24.01.2022 ein und machen uns diese für die Einwendungsführerin als Einwendungsinhalt zu eigen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- (3) Einwände vom 24.01.2022 –

Bauvorhaben Klebelstrasse - Einwände zum Bebauungsplan

1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Dem südwestlichen Nachbarn (Hausnummer Klebelstraße 4a) wurde eine Bebauung in der Tiefe des Grundstücks zugestanden. Der rückwärtige Baukörper ist als Grenzbebauung erstellt. Ein entsprechender Anschluss auf unserer Seite des Grundstücks ist damit städtebaulich bereits vorgegeben. Sofern für eine Grenzbebauung im Umfang des nachbarlich genehmigten Volumens wegen des vorgeschlagenen Verlaufs der Hangkante keine Zustimmung der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt werden kann, würde eine ungerechtfertigte Härte entstehen.

2. Situation FNP

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die betreffende Grundstücksfläche eindeutig als ‚M‘ (Mischgebiet) definiert. Eventuell zu berücksichtigende Grünflächen sind hier nicht dargestellt. Der B-Plan führt zu einer deutlichen Einschränkung des bisher anzunehmenden Baurechts.



Abb.1 : Ausschnitt FNP, Quelle: Begründung zum Bebauungsplan

3. Linie der vorgesehenen Hangkante

Die Linie der vorgesehenen Hangkante wurde auf unserem Grundstück (Flurnummer 1356/1) vermutlich auf Grundlage des Luftbildes vorgenommen. Diese ist aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar.

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Die tatsächliche Hangkante ist im Bereich unseres Grundstücks wesentlich weiter südöstlich gelegen als im B-Plan dargestellt. (siehe Abbildung 2).
- Somit wird bei einer Bebauung analog zum Nachbargrundstück nicht in die Topografie des schützenswerten Hanges eingegriffen, es wird lediglich bis an die Hangkante gebaut. (siehe Abbildung 3)
- Entsprechend bliebe die Großstruktur des Hanges auch mit der Bebauung noch klar erkennbar. Das Hangplateau bleibt zudem größtenteils erhalten.
- Zudem ist das Grundstück zweigeschossig mit Bierlagern unterbaut. Die Topografie des kompletten Grundstücks zwischen tatsächlicher Hangkante und bestehendem Garagengebäude ist somit künstlich hergestellt und hat mit der natürlichen Topografie und der natürlichen Vegetation des Hanges nichts zu tun.

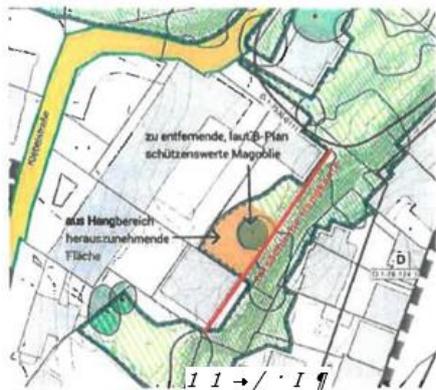


Abb.2: Ausschnitt Bebauungsplan, Quelle: Stadt Freising, bearbeitet



Abb.3: Lage der Hangkante, Quelle: eigene Aufnahme

4. Schützenswerter Baumbestand

Bei den dargestellten Bäumen handelt es sich um Sträucher und eine nur bedingt schützenswerte Magnolie. (siehe Abbildung 5) Außer dieser bestehen keine besonders schützenswerten Gehölze oder Vegetationselemente im Bereich der vorgesehenen Bebauung, besonders im Vergleich zu den weiteren, teilweise sehr wertvollen, Gehölzstrukturen entlang der Hangkante.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Eine schützenswerte Schwarzkiefer im Bereich des Hangs, südöstlich vor der ehemaligen Villa, ist nicht im B-Plan dargestellt. Diese kann unserer Meinung nach aber erhalten bleiben und sollte auch dargestellt werden. (siehe Abbildung 4)



Abb.4: Schwarzkiefer, Quelle: eigene Aufnahme

→



Abb.5: Magnolie, Quelle: eigene Aufnahme

Sachbericht:

Zu III.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 09.10.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Veränderungssperre für den damals geplanten Geltungsbereich wurden am 28.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Dem zufolge konnte der Einwendungsführerin bekannt sein, dass die Stadt in diesem Bereich eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Überplanung des Gebiets vorsieht und dass eine künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich mit den kommunalen Planungsvorgaben in Einklang zu stehen hat. Dies ist insbesondere vor der Tatsache relevant, dass der Grundstückskauf am 20.12.2021 und damit unmittelbar vor der ersten öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen (22.12.2021 – 28.01.2022) stattfand und der Einwendungsführerin zum Zeitpunkt des Kaufs dieser bevorstehende Planungsschritt bekannt war.

Dass seitens der Einwendungsführerin Planungsansätze entwickelt wurden, die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplankonzepts nicht in Einklang stehen, liegt außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Ein Vertrauensschutz dergestalt, dass die Stadt Freising an der Bestandssituation nichts ändert, besteht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

nicht. Dies gilt unabhängig davon, dass selbstverständlich die Eigentümerbelange in der Abwägung eine wichtige Rolle spielen. Dies bezieht sich gerade auch auf bestehendes Baurecht.

In der zitierten Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 29. März 2017 war zum einen als TOP 7 der Bauantrag des Nachbargrundstücks Klebelstraße 4 auf den Flur-Nummern 1356, 1356/3 und 1356/4 genehmigt worden. Des Weiteren war in derselben Sitzung vom 29. März 2017 als TOP 4 die Weiterentwicklung eines städtebaulichen Rahmenkonzepts „Rahmenplanung Klebelstraße Freising“ vorgestellt worden mit dem Hinweis, dass es den unter TOP 7 zu behandelnden Bauantrag berücksichtigt.

Der in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 29.03.2017 vorgestellte und beschlossene Rahmenplan umfasste sowohl die gegenständlichen Grundstücke der Eigentümersführerin wie auch die südlich entlang der Klebelstraße angrenzenden Grundstücke.

Ziel dieses Rahmenkonzepts von 2017 war es, eine verträgliche städtebauliche Grundlage für die Grundstücke östlich der Klebelstraße zu finden, und die städtischen Entwicklungsabsichten weiterhin festzuschreiben. Im östlichen Bereich der jeweiligen Grundstücke sollte die städtebauliche Körnung der punktförmigen Gebäude im Norden aufgenommen werden. Dabei wurden explizit die Ziele der Stadt Freising auch für die beiden an die Klebelstraße 4 angrenzenden Grundstücke im Norden und Süden benannt:

- Erhalt der grünen Hangkante und Bäume
- Erhalt des historischen Bau- und Kellerbestands
- Lockere Bebauung des Grundstücks durch rückwärtige Punkthäuser
- Sicherstellung einer qualitativen und schallgeschützten Bebauung
- Anpassung der Baudichte an die umgebende Bebauung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Für das gegenständliche Grundstück sieht der Rahmenplan eine von der Hangkante etwas zurückgesetzte, in der Baumasse dem südlichen Grundstück entsprechende Bebauung (siehe Abb. 2, vorgesehene Bebauung grün eingekreist) vor.

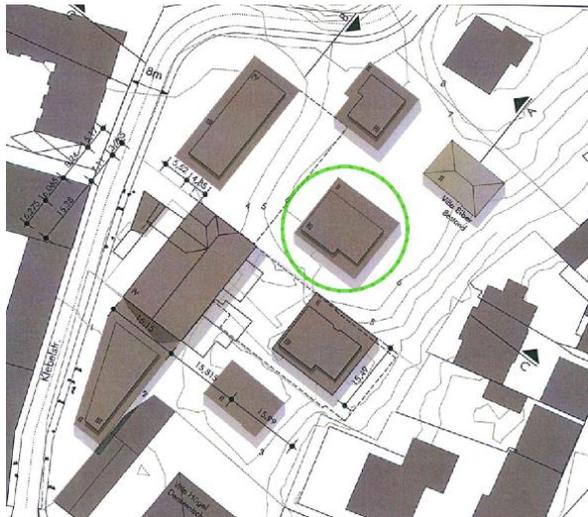


Abbildung 2: städtebauliche Planung - Lageplan

Im Anschluss an die Vorstellung dieses Rahmenplans wurde folgender Beschluss einstimmig gefasst:

Der vorliegende Rahmenplan in der Fassung vom 17.03.2017 wird als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Rahmenplan als informelle Planung stellt die städtebauliche Zielsetzung der Stadt dar und dient als Grundlage für Planungsentscheidungen der Stadt an dieser Stelle.

Das gegenwärtige Bebauungsplankonzept ermöglicht grundsätzlich die im Rahmenplan vorgesehene Bebauung:

Die in dem Rahmenplan erarbeiteten Ziele für die städtebauliche Entwicklung dieser Grundstücke hat auch weiterhin Gültigkeit und wurde bei dem gegenwärtigen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Insbesondere ist die im Rahmenplan vorgesehene Bebauung in Hinblick auf Kubatur und Gebäudestellung auch nach Maßgabe dieses Bebauungsplans möglich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu IV.

Zu 1.

Der Stadt sind die Bedeutung der Eigentümerbelange im Rahmen der Abwägung und erst recht die allgemeinen Anforderungen an eine Abwägungsentscheidung bekannt. Diese werden beachtet. Dies gilt auch für eine mögliche Beschränkung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken unter Berücksichtigung von Entschädigungsfragen.

zu 2 a

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll.

Die hier unter Satz 2 verankerten Ziele, nämlich eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, wurden im Aufstellungsprozess berücksichtigt.

Konkret bedeutet dies, dass die Flächen des Grünen Hangs insbesondere in ihren Funktionen für die Biodiversität, für Klimaschutz und in ihrer visuellen Bedeutung im zunehmend verdichteten städtischen Raum mit einem hohen Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden. Auch für den Bodenschutz ist die Bedeutung der Hangflächen als sehr hoch einzuschätzen. Vergleichbare Standorte, in denen eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung stattfinden konnte und die sämtliche natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, Bestandteil des Nährstoff- und Wasserkreislaufs, Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte) erfüllen, gibt es sonst im Siedlungsgebiet nicht mehr.

Ebenso erfüllen die vegetationsbestandenen Hänge, insbesondere angesichts der zunehmenden Starkniederschläge, für das Schutzgut Wasser unersetzliche Funktionen der Versickerung, Rückhaltung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Klimatisch bringen die Grünen Hänge Frisch- und Kaltluft mitten in die Stadt und sorgen bei sommerlicher Überhitzung für Kühlung im ansonsten dicht versiegelten Umfeld.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Das vorgelegte Bebauungsplankonzept hat diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange mit den privaten Belangen sachgerecht gegeneinander abgewogen und lässt für die gegenständlichen Grundstücke weiterhin eine städtebaulich verträgliche Bebauung mit großzügigen baulichen Gestaltungsmöglichkeiten und umfangreicher Nutzbarkeit auch außerhalb der sensiblen Flächen des Grünen Hangs zu.

Der Stadt ist die hohe Bedeutung des Eigentumsrechts im Rahmen der Abwägung bewusst. Sie hat sich mit dem Bestandsbaurecht und den möglichen Folgen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auseinandergesetzt. Im Rahmen der Bestandsermittlung des bestehenden Baurechts, die zur Berücksichtigung der Eigentümerbelange im Abwägungsprozess erforderlich ist, geht die Stadt zugunsten der Grundstückseigentümerin von einem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB aus. Städtebaulich relevant sind hier insbesondere die stadtbildprägende, eine grüne Kulisse erzeugende Wirkung des Grünen Hangs und die zentralen Funktionen seiner Grünflächen und Gehölze für Boden, Wasser, Klima, die Biodiversität und für die Erholung.

Diese für die Erhaltung des Grünen Hangs und der vorhandenen Grünbereiche sprechenden städtebaulichen Gesichtspunkte, wie sie oben skizziert und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt wurden, überwiegen die insoweit entgegenstehenden Eigentümerbelange, die somit zurücktreten müssen.

Die Stadt berücksichtigt insoweit auch mögliche Entschädigungsansprüche nach § 42 bzw. § 40 BauGB und stellt diese als möglich in ihre Abwägung ein. Dabei ist der Stadt bewusst, dass - wie von der Einwendungsführerin ausgeführt – das Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört und damit mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.

Insoweit hat sich die Plangeberin im Widerstreit der Belange des Privateigentums gegenüber den öffentlichen Belangen für eine maßvolle Einschränkung der Eigentumsbelange zugunsten der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans entschieden. Wie im oben dargestellten Lageplan des städtischen Rahmenplans enthalten, ist weiterhin eine umfängliche bauliche Entwicklung auf den streitgegenständlichen Grundstücken möglich.

Entsprechend der übereinstimmenden Ziele des Rahmenplans und des Bebauungsplankonzepts ist eine das Stadtbild prägende Hangkante zu erhalten bzw. zu entwickeln und zu pflegen. Dies bedeutet, dass sie von massiven Baumaßnahmen, wie der vorgelegte Entwurf sie vorsieht, freizuhalten ist. Ein diese Ziele integrierender

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Planungsansatz wirkt mithin für die streitgegenständlichen Grundstücke dauerhaft wertsteigernd, schafft eine sehr hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner, sorgt für eine Stabilität des natürlichen Untergrunds und leistet einen positiven Beitrag für alle Schutzgüter.

Zu 2 b

Wie bereits vorstehend ausgeführt, geht die Stadt zugunsten der Einwendungsführerin davon aus, dass mit den bauleitplanerischen Festsetzungen durchaus eine Beschränkung bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB eintreten kann. Auf die obigen Ausführungen zu entsprechenden Rechtfertigungen wird an dieser Stelle verwiesen. Im Zuge der Bebauungsplanung wurden die Flächen des Grünen Hangs für den gesamten Geltungsbereich auf Basis ihrer geomorphologischen Eigenschaften klar, systematisch und eindeutig abgegrenzt. Die dargestellten Steillagen, Hanglagen und Flachbereiche wurden anhand einer Hangneigungskarte ermittelt und ihre Grenzen in einem Analyseplan festgelegt: Wie dem beigefügten Planausschnitt für das gegenständlichen Grundstücks 1356/1 zu entnehmen (siehe Abb. 3), wurde der untere Hangbereich als Steillage definiert (Hangneigung > 35 Grad, orange schraffiert), der mittlere Hangbereich als Hanglage (Hangneigung 15 bis 35 Grad, gelb schraffiert) und oberhalb ein visuell wirksamer Bereich als Kuppenlage bzw. Flachbereich (Hangneigung <15 Grad, grün schraffiert) mit einer Tiefe von mindestens 5 m herausgearbeitet.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem der Planung zugrundeliegenden Analyseplan mit aktualisierter Abgrenzung des geschützten Hangbereichs (T-Linie)

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Diese Hangbereiche mit unterschiedlicher Neigung wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.

Im bisherigen Bebauungsplanentwurf war die Schutzflächen des Hanges mit einer großflächigeren Abrundung der Kuppenlage dargestellt, da der darunterliegende Hangbereich derzeit nur mit kleineren Gehölzen ausgestattet ist und der Bedeutung der Kuppe daher umso mehr Gewicht zukommt.

Unter Berücksichtigung des in der Einwendung vorgebrachten eigentumsrechtlichen Belangs, der Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplanentwurf angepasst und der geschützte Bereich der Kuppenlage demzufolge verringert auf eine Tiefe von 5 m (vgl. Abb. 4).

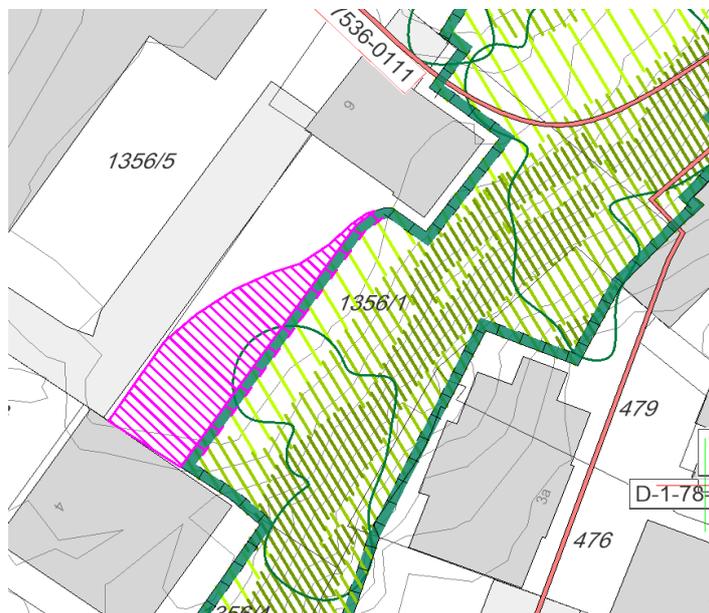


Abb. 4 Ausschnitt aus dem angepassten Bebauungsplanentwurf. Die Schutzfläche des Grüne Hanges soll um dem pink schraffierte Abschnitt

Dies stellt das Mindestmaß dar, das der Abgrenzung der geschützten Hangflächen bei allen Grundstücken des gesamten Geltungsbereichs zugrunde liegt, sofern die bestehenden genehmigten Bauungen dies zulassen.

Diese Anpassungen führen zu einer deutlichen Erweiterung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und berücksichtigen damit die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

eigentumsrechtlichen Belange der Grundstückeigentümer. Gleichzeitig wird die Umsetzbarkeit der Ziele des Bebauungsplans durch diese Anpassung nicht in erheblicher Weise eingeschränkt.

Eine weitere Verringerung der Tiefe der Kuppenlage wäre indes mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar, da eine weitergehende Bebauung die besonders schützenswerten Funktionen des Hangs in diesem Abschnitt in erheblicher Weise beeinträchtigen würde. Zum einen würde die Wahrnehmbarkeit des zusammenhängenden Hangs im Orts- und Landschaftsbild verloren gehen oder massiv eingeschränkt. Des Weiteren ist die als Vegetationsfläche ausgebildete Kuppenlage, die idealerweise mit durchwurzelungskräftigen Gehölzarten bestanden ist, für die natürliche Stabilität des Hangs besonders bedeutsam. Gerade der Bereich oberhalb der Hangkante ist aufgrund der hier vorherrschenden Geologie (Deckschichten aus Lößlehm) für die Gefahr von Hangrutschungen entscheidend. Wenn hier aufgrund von Versiegelung und Überbauung z.B. bei Starkregen, viel Wasser auf kleiner Fläche anfele, würde die Erosionsgefahr extrem ansteigen. Zur Verhinderung wäre in der Folge eine massive technische Verbauung und damit die dauerhafte Zerstörung des natürlichen Hangs erforderlich. Auch die klimatischen Austauschfunktionen würden durch eine weitere bauliche Einschnürung des Grünen Hangs in diesem Bereich deutlich beeinträchtigt werden.

Zu c

Auf die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, die in Form der Rahmenplanung Klebelstraße niedergelegt ist und als Grundlage für Planungsentscheidungen der Stadt an dieser Stelle dient, wird verwiesen.

Zu 3

Es ist zutreffend, dass die Stadt insbesondere auch bei einer Bestandsüberplanung im Rahmen des Abwägungsgebots den Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen hat. Maßgeblich für eine Ungleichbehandlung ist, ob diese – unter Berücksichtigung des Gewichts der Eigentumsbelange – städtebaulich gerechtfertigt werden kann. Insofern geht die Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs davon aus, dass auch eine Differenzierung zwischen bereits ausgenutztem und noch nicht ausgenutztem Baurecht möglich ist. Die Stadt unterstellt zugunsten der Einwendungsführerin ein bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB, das durch die Planung im Hinblick auf die überbaubare

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Grundstücksfläche und somit auch das Baurecht insgesamt durchaus beschränkt wird. Sie hält diese Beschränkung allerdings auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes für städtebauliche gerechtfertigt. Gerade in dem Bereich, der noch nicht baurechtlich ausgenutzt ist, besteht die Möglichkeit, die Grünen Hänge zu sichern. Die Stadt nimmt insoweit auch Bezug auf die oben ausführliche dargestellte, durch den Stadtrat beschlossene Rahmenplanung, die gerade die baurechtliche Situation auf den Grundstücken der Einwendungsführerin betrachtet.

Im Hinblick auf die als Vergleichsgrundstücke herangezogenen Grundstücke ergibt sich Folgendes:

Die detaillierten fachlichen Untersuchungen im Zuge des Stadtentwicklungsplans (STEP 2030), der Feinuntersuchung der Grünen Hänge und der nun erarbeiteten Bebauungsplanung haben die umfassende Bedeutung des Grünen Hanges an der Alten Poststraße für Umwelt und Stadtbild und gleichzeitig die Sensibilität dieser Grünachse ans Licht gebracht. Des Weiteren haben sie gezeigt, dass dieser Grüne Hang besonders in den letzten beiden Jahrzehnten an vielen Stellen deutlich beeinträchtigt und verkleinert wurde. Auch die in 2017 genehmigte Bebauung des benachbarten Grundstücks im oberen Hangbereich führt, wie bereits im Begründungsentwurf dargestellt, zu einer deutlichen Einschränkung der Funktionen des Grünen Hanges. Ob diese städtebauliche Entwicklung angesichts der nun erarbeiteten fachlichen Grundlagen zum jetzigen Zeitpunkt genehmigt werden würde (oder vielmehr eine Fehlentwicklung darstellt), ist in Frage zu stellen. Gleichzeitig ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu beachten, dass südlich der Neubebauung des unmittelbaren Nachbargrundstücks eine größere Tiefe des Grünen Hanges verbleibt als diejenige, die verbleiben würde, wenn eine Grenzbebauung mit analogem Baukörper auf dem gegenständlichen Grundstück errichtet würde. Wie dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden kann, steht zum einen das Gebäude der Alten Poststraße 3 von Süden her unmittelbar am Hangfuß, zum anderen zeigt der Hang im streitgegenständlichen Grundstück Nr. 1356/1 eine Verschwenkung Richtung Nordwesten. Das seitens der Einwender beabsichtigte Baukonzept würde in diesem steilen Abschnitt des Hanges eine so starke Einschnürung desselben bewirken, dass es mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vereinbar wäre.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu 4

Der Flächennutzungsplan ist, wie der Begründung detailliert zu entnehmen ist, nur eines von zahlreichen übergeordneten und für die Ziele des Bebauungsplans relevanten Planungsinstrumenten. Eine signifikante Relevanz für die vorliegende Planung haben indes die städtischen Fachplanungen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2030) und der Feinuntersuchung der Grünen Hänge.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar für die gegenständlichen Grundstücke eine gemischte Baufläche dar, ist jedoch auf Grund der Maßstäblichkeit (1:10.000) nicht parzellenscharf. Weiterhin sind beispielsweise auch öffentliche und private Grünflächen nicht im Detail dargestellt.

Zu 5.

Einwendungen der Landschaftsarchitekten

Zu 1:

Es wird auf die unter Punkt 2 dieser Erwidernng dargestellte städtische „Rahmenplanung Klebelstraße“ verwiesen. Diese sieht eine entsprechend der bestehenden Stadtstruktur angemessene Errichtung von punktförmigen Gebäuden vor. Entsprechend des einstimmig gefassten Beschlusses des Planungsausschusses dient dieser Rahmenplan als Grundlage für die Planungsentscheidungen der Stadt an dieser Stelle.

Zu 2:

Der Flächennutzungsplan ist, wie der Begründung detailliert zu entnehmen ist, nur eines von zahlreichen übergeordneten und für die Ziele des Bebauungsplans relevanten Planungsinstrumenten. Eine signifikante Relevanz für die vorliegende Planung haben die städtischen Fachplanungen des Stadtentwicklungsplans und der Feinuntersuchung der Hänge.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar für die gegenständlichen Grundstücke eine gemischte Baufläche dar, ist jedoch auf Grund der Maßstäblichkeit (1:10.000) nicht parzellenscharf. Weiterhin sind beispielsweise auch öffentliche und private Grünflächen nicht im Detail dargestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Zu 3:

Die Hangkante wurde nicht, wie seitens der Landschaftsarchitekten vermutet, auf Basis eines Luftbildes abgegrenzt sondern anhand einer auf amtlichen Höhenlinien beruhenden, detaillierten Hangneigungskarte (vgl. oben Erläuterungen unter 2b).

Wie in der Begründung detailliert dargestellt und begründet, besteht die geomorphologische Abfolge und damit die schützenswerte Zone des Grünen Hangs aus der Kuppe, dem eigentlichen Hangbereich und dem Unterhang. Dabei ist neben der eigentlichen Hanglage die Kuppe bzw. die Hangschulter von zentraler Bedeutung sowohl für die Wahrnehmbarkeit als auch für den Erosionsschutz. Somit greift die Darstellung der Landschaftsarchitekten in fachlicher Hinsicht zu kurz.

Die denkmalgeschützte Unterbauung mit Bierkellern ist einer von vielen Faktoren, die im Laufe der Geschichte den tatsächlichen Verlauf der Hangkante beeinflusst haben. So fand weiter östlich u.a. ein Sandabbau statt und für andere Nutzungen, z.B. die Außensportfläche des Schulbaus wurden Aufschüttungen vorgenommen, um ein ebenes Sportgelände zu erzielen. Nichtsdestotrotz ist diese stadt- und landschaftsbildprägende, begrünte Hangkante, die die naturräumliche Grenze zwischen Schotterebene und Hügelland sichtbar macht, weitgehend erhalten geblieben.

Die Behauptung, dass die Topographie des kompletten Grundstücks künstlich hergestellt sei und mit der natürlichen Topographie und der natürlichen Vegetation nichts zu tun habe, ist vor diesem Hintergrund und aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Zu 4:

Wie in der Begründung unter Kap. 2.2 dargestellt, erfolgte keine grundstücksbezogene Baumbestandsvermessung und -erfassung und es wurden innerhalb des Hangs keine zu erhaltenden Einzelgehölze festgesetzt. Daher sind die Aussagen zu schützenswertem Baumbestand hier nicht nachvollziehbar.

Beschluss-Nr. 229/29a

Anwesend: 12

Für: 12

Gegen: 0

den Beschluss

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend dem eingefügten Planausschnitt angepasst.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahme Nr. 7, Telefonat vom 25.01.2022

Es ist für [REDACTED] nicht klar, warum der Großteil der angrenzenden, städtischen Flächen (Schule Neustift) nicht im Umgriff des Bebauungsplans liegen. Es sollten die die Festsetzungen für private und städtische Flächen gleichermaßen gelten und eine Begrünung mit Bäumen und Sträucher sollte auch auf dem Schulgrundstück in Zukunft gesichert werden.

Sachbericht:

Die städtischen Flächen der Sternschule Neustift gehören aufgrund ihrer Geomorphologie nicht zu den Schutzflächen des Grünen Hangs, da sie nicht innerhalb des Hangs bzw. auf der hangnahen Kuppe über dem Hang liegen, sondern vollständig im oberen flachen Bereich hinter dem Hang.

Oberhalb der bestehenden Hangkante ist im Bebauungsplankonzept ein durchgängiger, 5 m bis 15 m tiefer Flachbereich als visuell wirksame Kuppenlage abgegrenzt. Damit findet eine Gleichbehandlung der Flächen der öffentlichen Hand und der Flächen in Privateigentum statt.

Beschluss-Nr. 230/29a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0

den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Hausinterne Stellungnahmen der Fachämter

Amt 62 Tiefbauplanung vom 17.01.2022

1. Fußwegverbindung östlich der Schule – Verbindung Ignaz-Günther-Str. bis Alte Poststraße

Für die geplante Fußwegeverbindung östlich der jetzigen Schule können keine Aussagen über die mögliche Barrierefreiheit getroffen werden, da hier nicht ausreichende Vermessungsarbeiten durchgeführt wurden. Der Höhenunterschied zwischen der Ignaz-Günther-Straße und dem Ende der Sackgasse in der Alten Poststraße beträgt ca. 8 m. Der Höhenunterschied innerhalb der Sackgasse beträgt ca. 7 m. Insgesamt hat das Gelände im Bereich der neuen Fußwegverbindung eine Längsneigung von ca. 7-8%. Um mit einem Rollstuhl eigenständig befahren werden zu können dürfen Rampen eine maximale Längsneigung von 6% aufweisen. Zusätzlich werden alle 6,00 m Zwischenpodeste benötigt. Des Weiteren ist Amt 66 zu involvieren, damit die notwendigen Geh- und Fahrtrechte schnellstmöglich eingeholt werden können. Am besten wäre hier jedoch der Erwerb der notwendigen Flächen.

2. Vermessung

Der Umgriff der Vermessung schließt die Flurstücke an der östlichen Wegeführung nicht ein. Die Vermessung sollte ergänzt werden.

3. Versickerung bei Starkniederschlägen

Unter Punkt 2.4. „Bedeutung für den Naturhaushalt“ der Erläuterung wird bezüglich des Schutzgutes Wasser hervorgehoben, dass im Falle von Starkniederschlägen die Gehölzzonen eine besonders wirksame Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung darstellen. Generell kann gesagt werden, dass Wasser in Hang- und Steilhangbereichen eher dazu neigt abzufließen statt zu Versickern. Bepflanzungen in Hangbereichen bieten bei Starkregenereignissen den Vorteil, dass das Wurzelwerk der Bepflanzung den Boden vor Erosion schützt. Zur Versickerung trägt eine Bepflanzung nur minimal bei.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

4. Feinuntersuchung „Grüne Hänge“ Teilbereich 5 Lankesberg

In der Feinuntersuchung der Grünen Hänge in Freising beinhaltet der Untersuchungsumgriff des Teilbereich 5 „Lankesberg“ ebenso das Plateau, auf welchem sich die Grundschule befindet, sowie die Grundstücke nördlich der Schule, welche an der Eckerstraße liegen. Es ist nicht ganz ersichtlich, warum der Teilbereich der Schule und die Grundstücke Eckerstraße 22-34b aus dem Bebauungsplanumgriff ausgeschlossen wurden. Gerade das Flurstück 1375/12, Gern. Freising beinhaltet ein hohes Maß an Baumbeständen und ist in der Feinuntersuchung ebenso als Frischluftlieferant gekennzeichnet.

5. Klebelstraße

Die Klebelstraße ist für den motorisierten Verkehr nicht durchgängig befahrbar daher fehlt im Plan die Kennzeichnung Fußweg oder Fuß- und Radweg für den nicht befahrbaren Teil, sowie die Kennzeichnung von Absperrpollern.

Hier stellt sich ebenso die Frage der Entsorgung der Hausnummern 2,4,6,5 und 7 in der Klebelstraße. Am Ende der Sackgasse befindet sich keine geeignete Wendefläche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Wie ist die Entsorgung hier gedacht?

Hinweis - Barrierefreie Verbindung

Amt 62 bittet die Stadtplanung darum, zu prüfen inwiefern eine fußläufige Verbindung zwischen der Alten Poststraße und der Ignatz-Günter-Straße geschaffen werden kann, welche mit dem Rollstuhl/Rollator/Kinderwagen befahrbar ist. Im Rahmen der fortlaufenden Bemühungen Inklusion zu erreichen, sollte eine barrierefreie Stadtplanung angestrebt werden.

Sachbericht:

Zu 1. Im Hinblick auf die Belange der Allgemeinheit und hier insbesondere der sensiblen Bevölkerungsgruppen von Kindern und sonstigen Fußgängern ist eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Verbesserung der fußläufigen Durchwegbarkeit in diesem Bereich ein bedeutendes städtebauliches Ziel, das die Stadt Freising grundsätzlich auch künftig weiterverfolgt.

Für die Umsetzung dieser Durchwegung wird eine sensible Planung dafür sorgen, dass ein geringstmöglicher Eingriff in den wertvollen Baumbestand stattfindet und die Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt werden. Ebenso wird versucht eine möglichst flache, wenn auch nicht barrierefreie Lösung zu finden.

Zu 2. Die Höhenlinien im Planungsumgriff liegen über das digitale Geländemodell der bayerischen Vermessungsverwaltung vor. Eine detaillierte Vermessung wird im Rahmen der Entwurfsplanung durchgeführt.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich übernehmen Gehölzzonen wichtige Funktionen für die Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Im Falle von Starkniederschlägen können sie jedoch, wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, nicht den gesamten Niederschlag aufnehmen, jedoch durch die Durchwurzelung des Bodens wirksam Erosionen verhindern. Die Darstellung in der Begründung wird entsprechend angepasst. Danke für den Hinweis.

Zu 4. Die städtischen Flächen der Sternschule Neustift gehören aufgrund ihrer Geomorphologie nicht zu den Schutzflächen des Grünen Hangs, da sie nicht innerhalb des Hangs bzw. auf der hangnahen Kuppe über dem Hang liegen, sondern vollständig im oberen flachen Bereich.

Oberhalb der bestehenden Hangkante ist im Bebauungsplankonzept ein durchgängiger, 5 m bis 15 m tiefer Flachbereich als visuell wirksame Kuppenlage abgegrenzt. Damit findet eine Gleichbehandlung der Flächen der öffentlichen Hand und der Flächen in Privateigentum statt.

zu 5. Der Hinweis der fehlenden Kennzeichnung Fuß- und Radweg wird für den zutreffenden Abschnitt aufgenommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Da im vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine Regelungen zum Baurecht betroffen werden, werden auch die Belange vorhandener Wohnbebauung im Hinblick auf Entsorgung etc. nicht behandelt. Die Planung führt nicht zu einer möglichen Beeinträchtigung möglicher Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Geltungsbereichs.

Zum Hinweis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob die topographischen Bedingungen und naturschutzfachliche Anforderungen eine barrierefreie Ausbildung des Fußwegs erlauben, wird weiteren Fortgang des Planungsprozesses geprüft.

Beschluss-Nr. 231/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Für den Fuß- und Radweg an der Klebelstraße wird eine entsprechende Kennzeichnung F+R in der Planzeichnung aufgenommen.

Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass die Bedeutung der Gehölzzonen bei Starkniederschlägen vorwiegend darin beruht, dass durch die Durchwurzelung des Bodens Erosion verhindert wird.

Ref. 7 – Stadtentwässerung, Techn. Betriebe vom 19.01.2022

Zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang — Alte Poststraße“ wird seitens des Referats 7 wie folgt Stellung genommen:

Fachbereich Kanal

Im bezeichneten Gebiet liegen Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung Freising. Diese könnten durch Unterhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen eine Aufgrabung zur Folge haben. Dies sollte berücksichtigt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Fachbereich Technische Betriebe

Stadtgärtnerei und Bauhof

Aus Sicht der Stadtgärtnerei und des Bauhofs bestehen keine Einwände.

Weitere Einwendung bestehen grundsätzlich nicht. Auf die Stellungnahme von Amt 62 wird Bezug genommen.

[Plan im Anhang aus Gründen der Lesbarkeit hier nicht abgedruckt]

Sachbericht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. einer möglichen Aufgrabung zum Unterhalt der Mischwasserkanäle wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss-Nr. 232/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Folgender textlicher Hinweis wird aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung Freising. Zu Unterhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen können Aufgrabungen im Geltungsbereich notwendig werden.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Amt 64 Straßen und Brückenbau vom 20.01.2022

Im Bereich der Grund- und Mittelschule Neustift Fl.Nr. 1373 sowie auf den Fl.Nrn. 1371/2, 1375/6, 520/2, 494/2, 494/1, 363/6 und 528 sollen bereits vorhandene bzw. neu zubauende Fußwege öffentlich gewidmet werden. Baulastträger wäre die Stadt Freising. Diese Wege müssen hinsichtlich Gestaltung und Aufbau den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik entsprechen (Art. 9 Abs. 2 BayStrWG).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Es sollte darauf geachtet werden, dass eine für den Wegeunterhalt ausreichende Breite berücksichtigt wird.

Die Klebelstraße, bzw. der Verbindungsweg zur Eckerstraße (Bestandteil der Fl.Nrn. 1352 und 1360/2) ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Einschränkung angegeben. Derzeit handelt es sich hier um einen gemeinsamen Geh- und Radweg (Zeichen 240). Sollte dies auch weiterhin so vorgesehen sein, müsste diese Fläche mit F / R gekennzeichnet werden.

Sachbericht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für sämtliche Durchwegungen werden die anerkannten fachlichen Regelungen grundsätzlich berücksichtigt.

Für beide Wegeführungen gilt, dass aufgrund der naturschutzfachlichen Empfindlichkeit und der hohen ökologischen Wertigkeit des dortigen Baumbestands eine möglichst wurzelschonende, soweit möglich wasserdurchlässige Bauweise vorzusehen ist. Die genaue Ausführung und Breite wird im Zuge des Bauvollzugs mit dem zuständigen Amt abgestimmt-

Der Hinweis der fehlenden Kennzeichnung Fuß- und Radweg wird aufgenommen.

Beschluss-Nr. 233/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Für den Fuß- und Radweg an der Klebelstraße wird eine entsprechende Kennzeichnung F+R aufgenommen.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Amt 60 Zentrale Aufgaben Bau und Planung vom 28.01.2022

Erschließungsbeitragsrecht

Die (teilweise) im Umgriff des Bebauungsplans liegende Erschließungsstraße „Klebelstraße“ ist eine sog. vorhandene Anlage, für diese sind keine Erschließungsbeiträge abrechenbar.

Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden und werden nicht hergestellt.

Widmung

Ein Teil der im Umgriff des Bebauungsplan liegenden Klebelstraße ist als Ortsstraße, ein Teil beschränkt-öffentlicher Weg (Fuß- und Radweg) gewidmet.

Des Weiteren ist der Fußweg von der Alten Poststraße zur Eckerstraße als beschränkt-öffentlicher Weg (Widmungsbeschränkung: nur Fußgängerverkehr) gewidmet.

Die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Fußwege sind noch nicht hergestellt und daher auch nichtgewidmet.

Nach deren Herstellung sind diese als beschränkt-öffentliche Wege (Widmungsbeschränkung Fußweg) zu widmen.

Sachbericht:

Die Hinweise zum Erschließungsbeitragsrecht und zur Widmung von Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Daraus ergibt sich kein Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.

Beschluss-Nr. 234/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Amt 61 – Stadtplanung und Umwelt vom 08.06.2022

Aufbauend auf die vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit in Hinblick auf die Begrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Stellungnahme Nr. 5 und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Nr. 6) ist aus Gründen der Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstücke die Abgrenzung im gesamten Geltungsbereich zu überprüfen.

Sachbericht:

Unter Berücksichtigung der in den Einwendungen vorgebrachten eigentumsrechtlichen Belange und einer möglichen Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke wurde der gesamte Bebauungsplan noch einmal überprüft. Die Begrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie in den nachfolgend dargestellten Planausschnitten (Teil West und Teil Ost) etwas begradigt (Entfallende Flächen in pink außerhalb der T-Linie).



Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022



Beschluss-Nr. 235/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend den dargestellten Planausschnitten angepasst.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Beschluss-Nr. 236/29a

Anwesend: 13 Für: 11 Gegen: 2 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“ vom 13.06.2022 mit den heute beschlossenen Änderungen wird gebilligt.

Mit der Fortführung der Bauleitplanung im Regelverfahren besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

TOP 4 Neugestaltung der Innenstadt Freising
BA 2 Obere Hauptstraße und Öffnung der Stadtmoosach
- Empfehlungsbeschluss and en Stadtrat zur erneuten
Projektkostenerhöhung
Anwesend: 13

In der Stadtratssitzung vom 18.09.2019 wurde das Projekt zum Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und Bahnhofstraße mit Öffnung der Stadtmoosach in Teilbereichen, als BA 2 zur Neugestaltung der Innenstadt Freising, mit Kosten in Höhe von 19 Mio. € beschlossen.

Am 26.03.2020 hat der Stadtrat, auf Grund der im Zuge einer EU-weiten Ausschreibung eingegangenen Angebote, die erheblich über den Kostenberechnungen lagen, eine Erhöhung der Projektkosten auf 21 Mio. € genehmigt.

Jetzt ist erkenn- und bezifferbar, dass auch dieser Kostenrahmen überschritten wird.

Die Gründe hierfür liegen

- in der Änderung der vom Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 19.05.2021 beschlossenen Geländergestaltung, Kosten ca. 150.000 €
- in der vom Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 06.10.2021 beschlossenen Umsetzung eines Elements „Informelles Spiel / Kunst am Bau in Form von Fischreliefs, Kosten ca. 240.000 €

sowie in zusätzlich, während der Bauausführung aufgetretenen Leistungen, die im Planungsvorgang noch nicht erkennbar waren.

Dies betrifft insbesondere:

- vorgefundene Betonfundamente und Holzpfähle unter dem alten Bauwerk, Kosten ca. 80.000 €

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- im Zuge der Prüfstatik vorgegebene Vorspannung der Verbauaussteifung,
Kosten ca. 80.000 €
- damit verbunden auch eine Änderung der Aufhängung der Restwasserrohre,
Kosten ca. 90.000 €
- Änderung der Bodenarten, Kosten ca. 65.000 €
- Änderung der Gestaltung und der Dimensionen bei den Linienentwässerungen,
Kosten ca. 100.000 €
- Zusatzleistungen bei der Restaurierung des Kriegerdenkmals, Kosten ca. 20.000 €
- weitere kleinere Leistungsänderungen aus 12 Nachtragsangeboten mit
118 Einzelpositionen, Kosten ca. 170.000 €
- weitere zu erwartende Nachtragsangebote, Kosten ca. 235.000 €

Aufgrund dieser Änderungen und zusätzlicher Leistungen wird die Baumaßnahme voraussichtlich im Dezember 2022 fertiggestellt sein, ursprünglich war der vertragliche Fertigstellungstermin Ende September.

und in Massenerhöhungen bei einigen relevanten Positionen wie

- Asphaltprovisorien, Kosten ca. 150.000 €
- Materialmeherverbrauch bei Bodeninjektionen, Kosten ca. 390.000 €
- weitere Mengenänderungen über verschiedene Positionen, die nicht über
Mengenreduzierungen bei anderen Positionen kompensiert werden,
Kosten ca. 30.000 €

Die hier aufgeführten zusätzlichen Kosten ergeben in Summe einen Betrag in Höhe von 1.800.000 €

Insgesamt muss demnach derzeit mit Gesamtprojektkosten für den BA 2 zur Neugestaltung der Innenstadt Freising in Höhe von ca. 22,8 Mio. € gerechnet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Es wird deshalb um nochmalige Erhöhung der Projektkosten um 1,8 Mio. € auf jetzt 22,8 Mio. € gebeten.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel wurden bereits im Zuge der letzten Haushaltsberatungen berücksichtigt und sind auf der Haushaltsstelle für die Neugestaltung der Innenstadt Freising vorhanden.

Beschluss-Nr. 237/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen, die mit Beschluss von 26.03.2020 für den Bauabschnitt 2 zur Neugestaltung der Innenstadt Freising mit Öffnung der Stadtmoosach genehmigten Projektkosten in Höhe von ca. 21,0 Mio. €, nochmals um 1,8 Mio. € auf jetzt ca. 22,8 Mio. € zu erhöhen.

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 74, Ä1, Planteil B „Rotkreuz-/Holzgartenstraße“
Radwegführung und Begleitgrün
- Beschluss zur Planungsänderung
Anwesend: 13**

Am 29.10.2015 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates (2015/StR/014) die Umsetzung der für eine äußere und innere Verkehrserschließung im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 74, Ä 1 Planteil B „Rotkreuz-/Holzgartenstraße“ notwendigen Maßnahmen als Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von circa 1,37 Mio. € beschlossen.

Im Jahr 2016 wurde durch die Verwaltung der Zwischenausbau hergestellt, um die Bebauung zu ermöglichen. Die Erschließung im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs Holzgartenstraße wurde im Jahr 2021 fertiggestellt. Ebenfalls wurde direkt im Anschluss der Endausbau des verkehrsberuhigten Bereichs sowie die Sanierung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

der Holzgartenstraße durchgeführt. In den ersten beiden Quartalen 2022 wurden die Grünanlagen sowie Baumpflanzungen im genannten Bereich erstellt.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens „BeeFree“ ist der Endausbau der Rotkreuzstraße für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen.

Den Abschluss der Maßnahmen stellt letztlich die Umsetzung der nördlich von der Holzgartenstraße weiterführenden Wege dar, die zusammen im Zuge der Umsetzung mit dem Karwendelpark hergestellt werden.

Die beschlossene Planung aus dem Jahr 2015 sieht im nördlichsten Bereich der Rotkreuzstraße vor der Kreuzung zum Karwendelring einen Schutzstreifen stadtauswärts mit einer Breite von 1,50 m für Radfahrer vor, welcher kurz vor der Kreuzung auf das bestehende Radwegesystem des Karwendelrings eingeschleift wird. Direkt angrenzend zum Schutzstreifen ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Zwischen Gehweg und Bebauung ist eine Grünfläche bis an die Fassade des Bauvorhabens „BeeFree“ vorgesehen.

Es wird eine Änderung der beschlossenen Planung aus dem Jahr 2015 zur Radverkehrsführung sowie dem Begleitgrün vorgeschlagen:

Der Gehweg soll mit einer Breite von 2,50 m direkt an die Bebauung angrenzen. Die hierzu notwendigen Abstimmungen sind bereits in die Planung sowie Umsetzung des Erschließungsträgers eingeflossen. Es ist jedoch weiterhin sowohl die beschlossene als auch die nun vorgestellte Variante der Verkehrsführung umsetzbar. Der Schutzstreifen soll bereits auf Höhe der Joseph-Schlecht-Straße auf einen Radweg eingeschleift werden und mit einer Breite von 1,50 m neben dem Gehweg verlaufen. Der Radweg ist im Kreuzungsbereich an das bestehende System angeschlossen. Verkehrsrechtlich ist abzustimmen, ob hier eine getrennte Geh- und Radwegführung (1,50 m + 2,50 m) möglich ist oder ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 4,00 m angeordnet wird. Die ursprünglich an der Fassade befindliche Grünfläche würde in der vorgeschlagenen Planung zwischen Radweg sowie Fahrbahn mit einer Breite von ca. 1,70 m verlaufen. In dieser Grünfläche sollen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Baumpflanzungen realisiert werden. Die erforderlichen Baumgruben werden unterhalb des Gehwegs durch überfahrbares Substrat weitergeführt und somit in ausreichendem Volumen erstellt, um eine Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Zur Fahrbahn wird die Baumgrube durch eine Wurzelsperre begrenzt, um Schäden an der nahe verlaufenden Fernwärmeleitung sowie des Kanals zu vermeiden. Gleichzeitig ist es somit möglich, einen Teil der versiegelten Fläche (ca. 220 m²) vom Kanalsystem abzukoppeln und direkt in der Grünfläche, also ortsnahe, zu entwässern. Die Entwässerung ist bei der Baumauswahl dementsprechend auch bezüglich Tausalz zu berücksichtigen.

Die Anzahl der zusätzlichen Baumstandorte ist noch nicht genau zu beziffern, da hier Abstimmungen nach Fertigstellung bezüglich Anleiterbarkeit auf Grundlage des Brandschutznachweises sowie Abstimmung mit der Feuerwehr notwendig werden. In die geänderte Planung sind bereits die Erkenntnisse des damaligen Stands des Brandschutznachweises eingeflossen, müssen aber nach Fertigstellung der Bebauung erneut überprüft werden, um etwaige Tektoren einfließen zu lassen. Als Zielsetzung sind ca. fünf bis sechs Baumstandorte vorgesehen.

In der seit 2016 laufenden Maßnahme sind zum Stand 02.06.2022 Kosten in Höhe von ca. 780.000 € brutto angefallen. Die 2015 beschlossenen Projektkosten betragen ca. 1,37 Mio. €. Als Restmittel sind nach Abzug noch ausstehender Kosten 2022 somit ca. 500.000 € brutto zur weiteren Umsetzung vorhanden. Die Kosten für den restlichen Ausbau können erst nach Vorlage einer Kostenberechnung vor Ausschreibung der vorgesehenen weiteren Umsetzung beziffert werden.

Durch die Planungsänderung wird von Mehrkosten innerhalb der beschlossenen Projektsumme in Höhe von ca. 30.000 € ausgegangen.

Mobilitätsmanagement:

Das Mobilitätsmanagement wurde bei der Planung beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Beschluss-Nr. 238/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Änderung der beschlossenen Planung aus dem Jahr 2015 zur Verbesserung der Radwegführung auf nordöstlicher Seite der Rotkreuzstraße ab Höhe Joseph-Schlecht-Straße bis Kreuzung Karwendelring sowie zur Schaffung von zusätzlichen Baumstandorten wird zugestimmt.

TOP 6 Geh- und Radweg Tüntenhausen – Erlau
Abschnitt OD FS 46 Tüntenhausen
- Vorstellung Vorentwurf
- Beschluss
Anwesend: 13

Das Landratsamt Freising plant die Errichtung einer Geh- und Radwegverbindung zwischen Erlau (Amperleite 2) und Ortseingang Tüntenhausen entlang der FS 46 (ehem. B301). Gemäß dem letzten Planstand vom 01.07.2021 des Landratsamtes Freising wird der Radweg entlang der Ostseite der FS 46 (ehem. B301) von Erlau (Amperleite 2) kommend bis nach Tüntenhausen geführt. Laut aktueller Aussagen (E-Mail vom 25.05.2022) des Landratsamtes Freising bearbeitet der Landkreis derzeit die notwendigen Grunderwerbe.

Verkehrsbelastung:

Entsprechend der beim Landratsamt Freising vorliegenden Verkehrszählungen wurden am Dienstag, den 15.09.2021 die folgenden Spitzenstundenbelastungen für den Kfz-Verkehr auf der FS 46 festgestellt:

Morgenspitze im Zeitraum von 6:25-7:25	742 Kfz/h
Abendspitze im Zeitraum von 15:25-16:25	645 Kfz/h

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Für den Bemessungszeitraum vom 15.09.2021 – 21.09.2021 wurde ein DTV von ca. **7400 Kfz/24h** ermittelt.

Gemäß den Verkehrszählungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr aus 2015 (DTV = ca. 12.600 Kfz/24h) ist eine deutliche Minderung des Verkehrs infolge der Neueröffnung der Nordostumfahrung B301 zu erkennen.

Vorentwurf:

Grundlagen für den im Fortlauf vorgestellten Vorentwurf waren einerseits der vorgegebene Anschlusspunkt im Norden, an den geplanten Geh- und Radweg des Landkreises auf der östlichen Seite der FS46, sowie der Anschlusspunkt im Süden, an das bestehende Geh- und Radwegenetz in Richtung Stadt Freising auf der westlichen Seite, und der im Nahverkehrsplan des Landkreises vorgegebene barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen.

Unter Abstimmung mit der Polizeiinspektion Freising, der örtlichen Verkehrsbehörde und dem Mobilitätsmanagement der Stadt Freising wird aufgrund der Verkehrsbelastung eine vom KFZ-Verkehr getrennte Führung des Radfahrers vorgeschlagen. In diesem Fall die Variante eines gemeinsamen gegenläufigen Geh- und Radweges.

Im Hinblick auf den im Nahverkehrsplan des Landkreises Freising vorgegebenen barrierefreien Ausbau der beiden Bushaltestellen wurde sich dafür ausgesprochen, diese nicht wie bisher als Busbuchten auszuführen, sondern als Haltestellen mit Halt am Fahrbahnrand. Dies ist entsprechend der RAST06 bis zu einem Verkehrsaufkommen von 750 Kfz/h pro Fahrbahn möglich. Das Halten der Busse auf der Fahrbahn hat ebenso einen positiven Beitrag zur Verkehrsberuhigung in der Ortsdurchfahrt.

In Absprache mit der PI Freising, dem Amt für Sicherheit und Ordnung, dem Mobilitätsmanagement der Stadt Freising und der Ortssprecherin von Tüntenhausen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

wurden im Vorfeld mehrere Varianten zur Einhaltung der o.g. Zwangspunkte besprochen und sich für die folgende Trassierung ausgesprochen.

Die Trassierung des einseitigen Zweirichtungsradweges führt, ausgehend von dem bestehenden Geh- und Radwegenetz im Süden der FS46 (Höhe Zollinger Str. 3), auf der westlichen Seite entlang der Zollinger Straße.

Die Brücke über den Tüntenhauser Graben verfügt nicht über ausreichend breite Kappen, weshalb für die Weiterführung des Radweges ein neues Bauwerk in Form einer Geh- und Radwegbrücke auf der westlichen Seite der Zollinger Straße benötigt wird.

Nördlich der Brücke wird die neue barrierefreie Bushaltestelle situiert und im Weiteren verläuft der Radweg westlich entlang der Zollinger Straße bis hin zur jetzigen FSA (Fußgängersignalanlage).

Die FSA wird als Querung für den Fuß- und Radverkehr genutzt und ermöglicht den sicheren Wechsel auf die östliche Seite der Zollinger Straße.

Nördlich der FSA verläuft der Radweg nun auf der östlichen Seite, die barrierefreie Bushaltestelle wird an der Stelle der jetzigen Busbucht erstellt und der Radweg schließt an die vorgegebene Anschlussstelle des LRA an.

Im ungestörten Querschnitt verbleiben die Fahrbahnen wie im Bestand und der Geh- und Radweg weist einschließlich dem Sicherheitstrennstreifen eine Breite von 3,25 m auf.

Das Brückenbauwerk wird mit einer Breite von 3,00 m geplant.

Im Bereich der Bushaltestellen erweitert sich der Querschnitt auf insgesamt 4,60 m, wobei hiervon 1,50 m als Ausstiegsbereich für den Bushalt gekennzeichnet sind.

Diese Maßnahme ist mit einem Grunderwerb auf vier Flurstücken verbunden. Es werden jedoch überwiegend nur kleine Grundstücksteile benötigt. Die Gespräche mit den Eigentümern werden nach der heutigen Beschlussfassung im Ausschuss begonnen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Die dargestellte Wegeführung stellt aus Sicht des Baumschutzes die günstigste Variante dar.

Im Zuge der Entwurfsplanung muss noch genauer geprüft werden, ob ein Baum gefällt werden muss. Nach derzeitigem Sachstand ist es nicht notwendig einen unter Baumschutz stehenden Baum zu fällen.

Im Allgemeinen ist bei der gezeigten Führung der Eingriff in den Bestand gering, was sich ebenfalls günstig auf die zu erwartenden Kosten auswirkt. Nach der ersten groben Kostenschätzung wird von ca. 600.000 € Baukosten ausgegangen.

Der Vorentwurf wurde mit PI Freising und dem Amt für Sicherheit und Ordnung geprüft. Hierbei stellten sich keine sicherheitsrelevanten Defizite dar.

Die Planung wurde im Arbeitskreis „Runder Radltisch“ vorgestellt und besprochen.

Beschluss-Nr. 239/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

1. Der dem Sachbericht beiliegenden Vorplanung des Ingenieurbüros vom 19.05.2022 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs die Entwurfsplanung im Abstimmung mit dem Landratsamt Freising zu erstellen und dem Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

TOP 7 Etablierung eines Kommunalen Energiemanagements
(Maßnahme 10 der Klima-Offensive)

- Beschluss

Anwesend: 13

Die Stadt Freising verfolgt seit dem Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2013 das Ziel einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt. Es wurden umfangreiche Ziele zur CO₂-Reduktion und zum Einsatz Erneuerbarer Energien verabschiedet, die mit der Freisinger Resolution zum

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Klimawandel 2020 und der Freisinger Klima-Offensive bekräftigt wurden. Gemeinsam mit dem Landkreis Freising wird das Ziel verfolgt bis 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden. Zur Zielerreichung der im Klimaschutzkonzept und in der Klima Resolution verankerten Ziele gehören daher wichtige Schritte, wie kommunale Energieeinsparmaßnahmen und eine effiziente Energieversorgung. Dafür ist die Etablierung organisatorischer Strukturen, der Aufbau eines Energiemanagementsystems mit der Durchführung von Gebäudebewertungen, Messtechniken und Software sowie ein regelmäßiges Energiecontrolling und Energiebericht notwendig. Zusammengefasst werden diese Bereiche unter dem kommunalen Energiemanagement. Mit der Freisinger Klima-Offensive wurde das kommunale Energiemanagement als Maßnahme 10 bereits beschlossen. Auch wenn das kommunale Energiemanagement an den Hochbau angegliedert ist, wird die zukünftige Personalstelle eng mit dem Klimaschutzmanagement zusammenarbeiten, um gemeinsam die Klimaschutzziele zu erreichen.

Die Stelle für das Kommunale Energiemanagements im Hochbauamt wurde bereits letztes Jahr ausgeschrieben, konnte aber bisher leider nicht besetzt werden. Nachdem seit Januar 2022 eine Förderung für das Kommunale Energiemanagement laut Kommunalrichtlinie möglich ist, soll die Stelle über diese Förderung ermöglicht werden und unbefristet ausgeschrieben werden. Die Maßnahmen sollen in enger Zusammenarbeit mit dem Klimaschutzmanagement umgesetzt und Einsparungen sichtbar gemacht werden.

Die Stadt Freising hat das ambitionierte Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2035 beschlossen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein kommunales Energiemanagement, das durch eine Personalstelle umgesetzt wird, obligatorisch. Mit der Implementierung des kommunalen Energiemanagements werden folgende Ziele verfolgt:

- Klimaneutrale Kommunalverwaltung 2035

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Energieeffizienter und CO₂-armer Betrieb von kommunalen Gebäuden und technischen Anlagen
- Energieverbrauchserfassung und -auswertung
- Etablieren eines Energiecontrollings (Software, Messtechnik)
- Strategische und energetische Sanierungskonzepte
- Erarbeitung und Umsetzung von hochbauinternen Vorgaben für Bau und Sanierung (u.a. Gebäudeenergiestandard Freising, Solargebot, Ökologischer Kriterienkatalog, ...) in Zusammenarbeit mit dem städtischen Klimaschutzmanagement
- Koordination der Erstellung eines kommunalen Energieberichts für Politik und Öffentlichkeit
in Zusammenarbeit mit dem städtischen Klimaschutzmanagement
- Akquise, Abwicklung und Betreuung von energierelevanten Fördermaßnahmen im Energiemanagement-/ Hochbaubereich
- Jährlicher Energiebericht

Mit der Maßnahme 10 der Klima-Offensive wurde bereits beschlossen, dass ein kommunales Energiemanagement implementiert werden soll, um die Klimaschutzziele der Stadt Freising zu erreichen. Die neu gestaltete und erweiterte Kommunalrichtlinie bietet mit dem Förderprogramm „Implementierung und Erweiterung eines Energiemanagements“ die Möglichkeit einer erstmaligen Implementierung sowie Erweiterung eines Energiemanagements. Das Vorhaben wird mit 70% Regelförderquote gefördert. Der Bewilligungszeitraum beträgt i.d.R. 36 Monate. Für die Förderung ist der Beschluss des obersten Entscheidungsgremiums über den Aufbau und dauerhaften Betrieb eines Energiemanagements notwendig.

Die Förderung umfasst

- Software
- Messtechnik
- Durchführung von Gebäudebewertungen
- Personalausgaben für Fachpersonal

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Dienstleister, die beim Aufbau und Betrieb des EMS unterstützen
- Erstzertifizierung des EMS

Beschluss-Nr. 240/29a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 1 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, das kommunale Energiemanagement zu implementieren. Die entsprechende Förderung soll bei der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH (ehemals Projektträger Jülich) der Kommunalrichtlinie 2022 beantragt werden.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ und
40. Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
Rahmenplanung „Süd Lerchenfeld“
Anwesend: 13

Anlass

Bereits mit dem Schuljahr 1996/97 wurden an der Finkenstraße Schulpavillons in Betrieb genommen, die seitdem zur Erweiterung der bestehenden Grundschule St. Lantpert in Lerchenfeld dienen. Die als Provisorium errichteten Pavillons sollen nun nach Empfehlung des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzeptes entfernt und durch ein neues bedarfsgerechtes Schulgebäude in geeigneter Lage ersetzt werden. Angesichts steigender Zahlen an Schülerinnen und Schülern aus Lerchenfeld und Attaching sollte ein Standort gefunden werden, der aus beiden Orten gut erreichbar ist und eine möglichst große Distanz zur bestehenden Grundschule aufweist.

Grundlage der Standortsuche war die Flächenbedarfsermittlung durch Amt 51 - Kindertagesstätten und Schulen vom 20.06.2017. Erforderlich ist ein Schulgebäude für 20 Klassen mit einer 2-fach Turnhalle, großem Rasenspielfeld, 100m-Laufbahn sowie weiteren dazugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen. Insgesamt ist der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Normalbedarf mit 21.036m² und der untere Bedarf mit 15.739m² für das Grundstück zu benennen.

Am 07.10.2020 wurde der Standort für die neue Grundschule auf der FINr. 2333 an der Erdinger Straße in Freising Lerchenfeld durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss vorzustellen.

Die Schule soll voraussichtlich zum Schuljahr 2028/2029 ihren Betrieb aufnehmen.

Umgriff und Planungsrechtliche Situation

Der Umgriff der Bauleitplanung ist dem Lageplan zu entnehmen und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern der Gemarkung Freising: 2251, 2333, 2332, 2331, 2331/1 und 2331/2.

Die Umgriffsgröße beträgt ca. 3,5ha.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Großteil der Grundstücke eine landwirtschaftliche Fläche auf. An den südöstlichen Rändern ist je eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Zur Realisierung des Grundschulstandorts ist eine Flächennutzungsplanänderung nötig.

Die am 07.10.2020 als Standort für die neue Grundschule beschlossene Fläche mit der FINr. 2333 ist im Besitz der Stadt Freising. Sie ist bis 2023 an den Landkreis Freising verpachtet und wird für eine berufsbildende Schule genutzt. Die übrigen innerhalb des Umgriffs gelegenen Grundstücke sind in privatem Besitz. Ihre künftige Nutzung soll im Zuge der Bauleitplanung insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Schulgrundstücks (FINr. 2333) und einer geordneten städtebaulichen und naturräumlichen Einbindung der Schule ins Gesamtgefüge geprüft werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an die seit dem 12.06.98 beziehungsweise dem 10.08.1999 gültigen Bebauungspläne Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße /A92“ und Nr. 86a „Gewerbegebiet Erdinger Straße/ A92 (2.BA)“.

Das Gebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von Straßenverkehr und Gewerbeanlagen. Das Gebiet liegt außerhalb der im gültigen Regionalplan festgelegten Fluglärmschutzbereiche für die Bauleitplanung.

In einer ersten schalltechnischen Stellungnahme wurde die grundsätzliche Einbindungsmöglichkeit des Vorhabens in die Umgebung unter Immissionsgesichtspunkten untersucht.

Eine detaillierte Überprüfung ist jedoch erst nach Vorlage eines Planungskonzepts möglich und folglich im weiteren Verfahren abzuklären.

Erschließung

Der Planungsbereich ist für den motorisierten Verkehr im Osten durch die Erdinger Straße erschlossen. Diese ist im Norden an die Isarstraße mit Verbindung zur Innenstadt und im Süden an die Südtangente mit Anschluss an die B11 und die A92 angebunden.

Auf Höhe der Katharina-Mair-Straße befindet sich eine Haltestelle für die Ringbuslinien 622, 623 und 624 mit Haupthaltepunkt Bahnhof sowie für die Buslinie 511, die Attaching mit dem Freisinger Bahnhof verbindet. Die Haltestelle an der Katharina-Mair-Straße ist ca. 150m von dem geplanten Grundschulstandort entfernt.

Die Erdinger Straße verfügt beidseitig über einen Gehweg (radfrei), der auch durch Radfahrer genutzt werden kann. Eine separate Radwegeanbindung existiert nicht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Natur und Landschaft

Die Grundstücke grenzen im Süden an einen als Biotop kartierten Graben, im Norden an einen dichten Gehölzbewuchs mit wertvollem alten Baumbestand. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Planungsziele

Ziel und Zweck der FNP-Änderung ist es, den bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellten Bereich in eine Fläche für Gemeinbedarf Schule zu ändern und die Nutzung der umliegenden Flächen im Hinblick auf eine verträgliche Einbindung zu untersuchen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist es, die Erweiterungspavillons der bestehenden Grundschule St. Lantpert durch einen Neubau zu ersetzen und dessen Standort planungsrechtlich zu sichern. Damit einhergehend soll eine geordnete Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (Bus) gewährleistet und die Einbindung des Planungsgebiets ins stadträumliche Gesamtgefüge vorgenommen werden. Weitere Ziele des Bebauungsplans sind:

- Bedarfsgerechter Neubau nach den Empfehlungen des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzeptes.
- Schaffung der Möglichkeit zur Erweiterung des Schulgrundstücks (FINr. 2333): Im März 2022 hat Amt 51 den 2017 als Grundlage der Standortsuche ermittelten Bedarf um die Fläche eines Verkehrsübungsplatzes erweitert. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Realisierung des Verkehrsübungsplatzes inklusive aller 2017 ermittelten Bedarfe an dem beschlossenen Standort nicht möglich sein wird. Um alle Nutzungen unterzubringen, ist der Erwerb mindestens des direkt im Westen anschließenden Flurstücks Nr. 2332 nötig.
- Städtebauliche und grünplanerische Ordnung der Grundstücke und Einbindung in die Umgebung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Erzielung positiver Effekte auf das Mikroklima durch Entwicklung qualitätsvoller und klimaoptimierter Freiräume: geringe Versiegelung, ausreichend Beschattung, Regenwassermanagement, Sicherung und Schaffung von Luftleitbahnen.
- Schaffung eines quartiersübergreifenden Erholungsraums durch Erhöhung der Zugänglichkeit der Grün- und Freiflächen.
- Verbesserung der Schulwegesicherheit durch Verlangsamung des Verkehrs in der Erdinger Straße.
- Anbindung des Schulstandorts an das städtische Fuß- und Radwegenetz.

Rahmenplanung

Um die Planungsziele bestmöglich erreichen zu können und den geplanten Schulstandort sowohl stadt- und naturräumlich als auch hinsichtlich einer geordneten Radwegeerschließung ins städtische Gesamtgefüge einbinden zu können, soll das Bauleitplanverfahren von einer großräumigeren informellen Planung begleitet werden. Auch im Hinblick auf die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird dieser Rahmenplanung als Grundlage große Bedeutung zukommen. Der Betrachtungsraum der Rahmenplanung soll im Norden durch die Grenzen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 53 Ä1, Nr. 46 Ä2 und Nr. 46 Ä3, im Osten durch die Erdinger Straße, im Süden durch die Südtangente (Bebauungsplan Nr. 71a) und westlich durch die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 80, Nr. 149 und Nr. 147 abgegrenzt werden (siehe Lageplan). Weitere Ziele der Rahmenplanung sind:

- Anbindung des Schulstandorts an das gesamtstädtische Radwegesystem durch Schaffung einer Radwegeverbindung entlang des Lohmühlbachs
- Erhalt und Entwicklung eines übergeordneten Grünzugs entlang des Lohmühlbachs
- Erhalt der schützenswerten Baumbestände und Integration der bestehenden prägenden Gehölzstrukturen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

- Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers unter Einbeziehung unterschiedlicher Entwicklungsabsichten
- Schutz der Biotope und Schaffung eines Biotopverbundes
- Sicherung und klimaoptimierte Entwicklung von Freiräumen
- Erhöhung der Zugänglichkeit von Grün- und Freiflächen
- Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund von Immissionen

Beschluss-Nr. 241/29a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0

den Beschluss

1. Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 – „Grundschule Süd Lerchenfeld“ und die zugehörige 40. Flächennutzungsplanänderung werden beschlossen.

Der Umgriff der Bauleitplanung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern der Gemarkung Freising: 2251, 2333, 2332, 2331, 2331/1 und 2331/2.

Ziel und Zweck der FNP-Änderung ist es, den bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellten Bereich in eine Fläche für Gemeinbedarf Schule zu ändern und die Nutzung der umliegenden Flächen im Hinblick auf eine verträgliche Einbindung zu untersuchen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist es, die Erweiterungspavillons der bestehenden Grundschule St. Lantpert durch einen Neubau zu ersetzen und dessen Standort planungsrechtlich zu sichern. Planungsziel ist eine geordnete Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (Bus) zu gewährleisten und die Einbindung des Planungsgebiets ins stadträumliche Gesamtgefüge vorzunehmen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgestellten stadträumlichen Bedingungen einen verfahrensfähigen Bebauungsplan sowie die 40. Änderung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten und diesen dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

2. Rahmenplanung

Um die Planungsziele bestmöglich erreichen zu können und den geplanten Schulstandort sowohl stadt- und naturräumlich als auch im Hinblick auf eine geordnete Radwegeerschließung ins städtische Gesamtgefüge einbinden zu können, soll das Bauleitplanverfahren von einer großräumigeren informellen Planung begleitet werden. Der Betrachtungsraum der Rahmenplanung soll im Norden durch die Grenzen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 53 Ä1, Nr. 46 Ä2 und Nr. 46 Ä3, im Osten durch die Erdinger Straße, im Süden durch die Südtangente (Bebauungsplan Nr. 71a) und westlich durch die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 80, Nr. 149 und Nr. 147 abgegrenzt werden (siehe Lageplan).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rahmenplan mit den genannten Zielen im vorgestellten Umgriff zu erarbeiten und diesen dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 156 „Attaching-Ortsmitte“
Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr
- Beschluss
Anwesend: 13

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 19.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ beschlossen.
Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in derselben Sitzung am 19.06.2019 den Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

„Attaching Ortsmitte“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 30.07.2019 bekannt gegeben und ist seit 31.07.2019 in Kraft. Die Geltungsdauer beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauGB grundsätzlich zwei Jahre, allerdings kann diese Frist um ein Jahr verlängert werden.

Eine erste Fristverlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich der Ortsmitte von Attaching war erforderlich und trat am 21.07.2021 in Kraft. Damit sollte eine unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen zum Erhalt und zur qualitativen Entwicklung der Ortsmitte von Attaching weiterverfolgt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans 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 zum Teil auch ohne Bauleitplanung bebaubar sind bzw. baulich verändert werden dürfen. Diese Bauvorhaben könnten der Verwirklichung des angestrebten Planungskonzepts entgegenstehen.

Zunächst wurde in einem aufwändigen Beteiligungsprozess zusammen mit den Attachinger Bürgern ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt und die Ziele zur Weiterentwicklung der Ortsmitte benennt. Der Rahmenplan wurde am 11.11.2020 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorgestellt und beschlossen. Darin wurde als grundsätzliches Ziel der Erhalt der Identität der Ortsmitte von Attaching mit dörflicher Prägung formuliert. Dies soll erreicht werden durch die Stärkung des Bereiches in seiner Funktion als Ortsmitte, durch den Erhalt der Nutzungsmischung, durch den Erhalt der Nahversorgung und durch den Erhalt und die Förderung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbilds sowohl hinsichtlich der bestehenden Bebauung als auch des Baumbestandes und der vorhandenen Freiflächen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zeichnete sich bereits ab, dass das Ziel des Erhalts der Nutzungsmischung im Dorfkern von Attaching bei der Entwurfsplanung eine der größten Herausforderungen darstellt, die zum Teil auch einen enormen Abstimmungsaufwand mit den Grundstückseigentümern und Bauwilligen erforderte. Auch die Problematik der Lärmbelastung durch den Flughafen München und die diesbezüglichen Vorgaben aus der Regionalplanung müssen im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und bewältigt werden.

Bei der Planung müssen weiterhin Themen wie Denkmalschutz, zu erhaltender Baumbestand und schützenswerte Freiflächen berücksichtigt werden. Gleichsam soll den Eigentümern Möglichkeit zur baulichen Entwicklung der Grundstücke, zur Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitigem Erhalt des kleinteiligen Gewerbes und der Nutzungsmischung im Bereich der Ortsmitte, gegeben werden.

Die Komplexität der Überplanung eines bereits weitgehend bebauten Gebiets in einem historisch gewachsenen Ortsteil hebt sich materiell und verfahrensrechtlich wesentlich vom allgemeinen Rahmen einer üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit ab und liegt zum Teil außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Freising.

Inzwischen wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.06.2021 bis 30.07.2021. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Abwägung der eingegangenen Einwendungen, auch aus der Öffentlichkeit und von privaten Eigentümern, ist derzeit noch nicht abgeschlossen, der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend noch in einigen Punkten überarbeitet.

Um zu gewährleisten, dass das Planungskonzept mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, den zu sichernden Freiflächen und der Erschließung in den weiteren Planungsschritten bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens weiterverfolgt werden kann, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die Satzung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

über die Veränderungssperre entsprechend dem beigelegten Entwurf für die Dauer eines weiteren Jahres gem. § 17 Abs. 2 BauGB zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsziele zu verlängern.

In dieser Zeit dürfen

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 Veränderungen 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 Veränderungssperre, die seit dem 31.07.2019 in Kraft ist, soll für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ für die Dauer von einem weiteren Jahr verlängert werden.

Sie umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Attaching 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 ganz bzw. teilweise und ist beiliegendem Lageplan (Anlage 3) zu entnehmen.

Beschluss-Nr. 242/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising erlässt aufgrund §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1, und 17 Abs. 2 BauGB in der seit 26.04.2022 geltenden Fassung i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 09.03.2021 geänderten Fassung eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage 2.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Verlängerung der Veränderungssperre für die Dauer von einem Jahr noch vor Ablauf der bestehenden Veränderungssperre ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Freising bekanntzumachen.

TOP 10 ILE Ampertal
Verlängerung der ILE-Umsetzungsbegleitung
- Beschluss
Anwesend: 13

Seit 2008 kooperieren die Kommunen im Ampertal als Verbund im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK). Die Zusammenarbeit ist sehr effizient, und fruchtbar. Jährlich erfolgt ein entsprechender Tätigkeitsbericht im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising, so zuletzt am 30. März 2022.

Rechtlich geregelt ist die freiwillige Zusammenarbeit der 12 Kommunen durch den eingetragenen Verein „Kulturraum Ampertal“, dessen 12 Mitglieder die BürgermeisterInnen und die VertreterInnen der Stadt Freising sind.

Zu den im ILEK dargestellten Handlungsfeldern Landwirtschaft, Landnutzung/Wasserwirtschaft/Landschaft, Erholung, Siedlungsentwicklung und Verkehr/Infrastruktur wurde im Jahr 2018 eine Liste mit 40 Projektideen zusammengefasst. Auf dieser basiert die aktuelle Arbeit.

Die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten, gemeindeübergreifenden Ziele ist aufwändig und langwierig. Zur Initiierung der Projekte, der Vorbereitung, Koordinierung der Durchführung und Evaluierung der Ergebnisse benötigt es eine Umsetzungsbegleitung. Diese Personalstelle wurde im Jahr 2018 für drei Jahre beantragt und im September 2019 durch die LA Frau Nina Huber besetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Mit Bescheid des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 17.10.2018 wurde die Förderung einer Umsetzungsbegleitung in Vollzeit bewilligt. Der Zuschuss beträgt 75 % der förderfähigen Kosten, vorerst befristet bis 30.06.2022. Gemäß den aktuellen Förderrichtlinien ist für weitere 4 Jahre eine Anschlussförderung möglich. Diese soll zeitnah beantragt werden.

Dem neuen Förderantrag liegt folgende Kalkulation zu Grunde:

	Jährliche Kosten	Fördersatz	Eigenanteil pro Jahr
Umsetzungsbegleitung (Vollzeit)	84.000,00	75%	21.000,00
Unterstützung (450 €)	8.000,00	75%	2.000,00
Sachkosten ILE+ 2/3 allgemeine Sachk.	15.000,00	0%	15.000,00
Projektkosten ILE (Regionalbudget)	10.000,00	0%	10.000,00
Summe	117.000,00		48.000,00

Der Eigenanteil soll gedeckt werden durch 48.000,00€ Umlage (siehe Beschluss von 2018- keine Erhöhung der Umlage).

Zur Umlegung des Eigenanteils schlägt der Ampertalrat folgenden Schlüssel vor:
 Die Umlegung des Eigenanteils soll, wie bisher nach Einwohnern erfolgen. Die Einwohnerzahl der Stadt Freising soll immer gleichgesetzt werden mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde (aktuell Allershausen). Stichtag sind die Einwohnerzahlen 30.09.2021. Die prozentualen Anteile am Umlegungsbeitrag bleiben dann für die vier Jahre gleich.

Auf Grundlage der vorgestellten Kostenkalkulation ergibt sich bis Juni 2026 folgender jährlicher Umlegungsbeitrag:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Gemeinde	EW Stand 09/2021	Freising angeglichen	Umlage
Allershausen	5980	5980	6.245 €
Attenkirchen	2771	2771	2.894 €
Fahrenzhausen	5068	5068	5.292 €
Freising, GKSt	48451	5980	6.245 €
Haag a.d.Amper	3003	3003	3.136 €
Hohenkammer	2659	2659	2.777 €
Kirchdorf a.d.Amper	3212	3212	3.354 €
Kranzberg	4204	4204	4.390 €
Langenbach	4061	4061	4.241 €
Paunzhausen	1560	1560	1.629 €
Wolfersdorf	2556	2556	2.669 €
Zolling	4912	4912	5.129 €
Summe	88437	45966	48.000 €

Damit ergibt sich eine Umlage von 1,0443€ pro Einwohner

Beschluss-Nr. 243/29a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Um eine funktionierende interkommunale Zusammenarbeit dauerhaft zu gewährleisten, stimmt die Große Kreisstadt Freising im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung Kulturraum Ampertal der Weiterbeschäftigung einer Umsetzungsbegleitung zu.

Der Verein „Kulturraum Ampertal e.V.“ wird beauftragt, die Stelle auf weitere 4 Jahre zu beschäftigen.

Die Große Kreisstadt Freising beteiligt sich anteilig an den nach Abzug der staatlichen Förderung verbleibenden Kosten. Dabei soll die Umlegung des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (29.) vom 22. Juni 2022

Eigenanteils nach Einwohnerzahlen erfolgen, wobei die Einwohnerzahl der Stadt Freising gleichgesetzt wird mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde.

TOP 11 Berichte und Anfragen

TOP 11.1 Evaluierung der Abstandsflächensatzung

Anwesend: 13