

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

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

1. Bauantrag E-2022-113
Nutzungsänderung von Verkaufsraum in Arztpraxis (EG) auf dem Grundstück Fabrikstraße 8, Flst. 956/5 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2022-120
Wiedererrichtung eines Pferdestalls nach Brandschäden auf dem Grundstück St.-Valentin-Straße 29, Flst. 767 Gemarkung Neustift
3. Bauantrag E-2022-121
Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück St.-Valentin-Straße 29, Flst. 767 Gemarkung Neustift
4. Bauantrag E-2022-36
Nutzungsänderung eines nicht ausgebauten Dachraums im best. landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Wohneinheit auf dem Grundstück Im Nehbach, Flst. 190/11 Gemarkung Haindlfing
5. Bauantrag E-2022-129
Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Grottenau 18, Flst. 541/5 Gemarkung Neustift
6. Klimagerechter Städtebau – Klimaanpassungskonzept 2050 – KLAPS50
Vorstellung des Abschlussberichts
- Beschluss
7. Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising; Zweckentfremdungsrecht
Antrag SPD-Fraktion vom 05.02.2021, Antrag Agenda 21 vom 23.04.2021
- Beschluss
8. Ausweisung von Fahrradstraßen und -zonen
- Beschluss
9. Geh- und Radweganbindung Mitterfeld zwischen Lise-Meitner-Straße und Egilbertstraße - neue Trassierung
- Beschluss
10. Berichte und Anfragen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

10.1. Immissionsschutzrecht;

Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG für den Neubau und den Betrieb des Gasmotorenkraftwerks Zolling 8 (GMK8)
Beteiligung der Stadt Freising im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 19.08.2022

TOP 1 Bauantrag E-2022-113
Nutzungsänderung von Verkaufsraum in Arztpraxis (EG) auf dem
Grundstück Fabrikstraße 8, Flst. 956/5 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung der erdgeschossigen Räume von einem Verkaufsraum (Optiker-Laden) in eine Arztpraxis (siehe Grundriss EG) in der Fabrikstraße 8 in Freising. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes E+1+D Gebäude, welches ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus errichtet worden ist. Mittlerweile befinden sich ausschließlich Büros, Praxen und Verkaufsräume in dem Gebäude.

Antragsgegenständlich ist die Nutzungsänderung des Verkaufsraums im EG in eine Praxis für Augenheilkunde (ambulante OPs). Nach Betriebsbeschreibung sollen sowohl ambulante Katarakt- (ca. 600-800 Eingriffe) und IVOM-OPs (ca. 1000 Eingriffe) durchgeführt werden als auch konservative Augenheilkunde angeboten werden. Es wird ausschließlich mit der Tropfanästhesie gearbeitet. Gase werden nicht eingesetzt. Gesundheitsgefährdende Stoffe oder Lagerwaren kommen nicht zum Einsatz. Als Öffnungszeiten für die Praxis ist vorgesehen werktags von 08:00-17:00 Uhr. Es ist mit 4 Beschäftigten vor Ort zu rechnen.

Bauplanungsrecht:

Allgemeines Städtebaurecht:

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich, auf welchem sich das Grundstück befindet, als „Besonderes Wohngebiet“ dar.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Art der Nutzung:

Die Eigenart der natürlichen Umgebung entspricht am ehesten einem Mischgebiet nach § 6 der BauNVO. Die überwiegende Nutzung ist Wohnen. Allerdings sind auch Büronutzungen, Läden, eine private Musikschule und eine Bank zu finden. Auch das gegenständliche Gebäude selbst mit seiner Vielzahl an Arztpraxen und Büros hat

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Einfluss auf die vorzufindende Gebietsart. Die beantragte Arztpraxis ist nach § 13 BauNVO als freier Beruf in einem Mischgebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ändern sich nicht. Das Vorhaben ist deshalb auch nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Auch die Erschließung ist weiterhin gesichert.

Besonderes Städtebaurecht:

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet II Altstadt Freising. Somit ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §144 BauGB notwendig.

Das Vorhaben läuft den fortgeschriebenen Zielen der Sanierung entsprechend der Satzung nicht zuwider. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann erteilt werden.

Bauordnungsrecht:

PKW-Stellplatzbedarfsberechnung:

Das Bauvorhaben löst nach Ziffer 2 der Richtzählliste (Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003) einen Mehrbedarf von 2,29 Stellplätzen aus.

Der Stellplatzmehrbedarf kann weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden. Es wird beantragt, die fehlenden 2,29 Stellplätze abzulösen. Eine Verschlechterung der Parkplatzsituation im öffentlichen Parkraums ist nicht zu befürchten, da nicht zu erwarten ist, dass die Patienten selbst mit einem Kraftfahrzeug zu einer Augen-OP kommen.

Fahrradabstellplätze:

Ein Nachweis über Fahrradabstellplätze wurde bisher nicht vorgelegt. Nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising vom 18.09.1995 errechnet sich durch die Umnutzung ein Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen von ca. knapp 2 Abstellplätzen. Diese sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Sollte dies nicht möglich sein, wäre eine Abweichung von der Fahrradabstellplatzsatzung nach § 5 der Satzung in Verbindung mit Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO grundsätzlich denkbar, da auch hier nicht zu erwarten ist, dass Patienten mit dem Fahrrad zu einer Augen-OP kommen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Es waren keine Beteiligungen notwendig.

Beschluss-Nr. 255/31a

Anwesend: 11

Für: 11

Gegen: 0

den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Der Stellplatzabläse von 2,29 Stellplätzen wird zugestimmt.
Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

TOP 2 Bauantrag E-2022-120
Wiedererrichtung eines Pferdestalls nach Brandschäden auf dem
Grundstück St.-Valentin-Straße 29, Flst. 767 Gemarkung Neustift
Anwesend: 12

Im September 2021 brannte ein als Pferdestall genutztes Gebäude ab. Dieses Gebäude soll nunmehr ersetzt werden. Errichtet werden soll ein Gebäude mit den Außenmaßen 12 m x 17,00 m mit drei vorgelagerten Paddocks in der Größe von insgesamt 4 m x 9,25 m. Geplant sind bis zu 16 Pferdeplätze, davon 3 Paddockboxen, ein Offenstall für Jungpferde, ein Stall für 2- 3 Rentner (ältere Pferde) sowie eine Futter- und Sattelkammer.

Das gegenständliche Anwesen war in der Vergangenheit verpachtet. Die Pächter betrieben dort eine Pensionspferdehaltung. Der Pachtvertrag wurde nach dem Brand gekündigt. Das bestehende Wohnhaus sowie eine bestehende Halle wurden inzwischen anderweitig vermietet.

Bauplanungsrecht:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil, sondern ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mögliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB:

Die Antragstellerin bewirtschaftet mit ihrer Familie einen landwirtschaftlichen Betrieb, der ca. 30 km entfernt liegt, und wohnt auch dort. Zum Anwesen in Altenhausen gehören etwa 6 ha Eigentumsflächen. Darüber hinaus wurden von der Antragstellerin noch 0,38 ha im Landkreis Erding gepachtet.

Laut vorgelegtem Betriebskonzept vom 11.03.2022 möchte sich die Antragstellerin auf junge und alte Pferde (Rentner) als Pensionspferde und auf Pferdezucht konzentrieren. Die anfallende Arbeit soll dabei hauptsächlich von der Antragstellerin mit ihrer Familie selbst erledigt werden.

Laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eignet sich die Pferdehaltung grundsätzlich gut, um das vorhandene Grünland sinnvoll zu verwerten. Nicht plausibel erscheint jedoch die Konzentration auf alte Pferde sowie Pferdezucht, da hier besonders viel Betreuungsbedarf notwendig ist, der wegen der Entfernung zum Wohnort der Antragstellerin nicht zu bewältigen ist.

Aus Gründen der langfristigen Entwicklung sollte der Pensionsstall im Rahmen der Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB so geplant sein, dass verschiedene Pferdegößen aufgenommen werden können. Demnach ist es nur nachhaltig, die Stallungen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

der Rentner auf Großpferde mit einer Widerristhöhe von 1,70 m zu planen. Die drei geplanten Paddockboxen sind mit 10,77 m² dafür zu klein. Auch können hierfür keine Zuchtstuten mit Fohlen gehalten werden. Im geplanten Rentner-Offenstall mit 20,88 m² Liegebereich und 58,91 m² Auslauf können nicht wie genannt zwei bis drei Pferde, sondern lediglich nur ein Pferd gehalten werden.

Der Stall für Jungpferde ist mit 43,86 m² Liegebereich und 62,52 m² Auslauf ebenfalls nicht für die 10 genannten Jungpferde ausreichend dimensioniert. Die Eingabeplanung ist daher fachlich für das vorgelegte Konzept nicht schlüssig.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass für das Vorhaben in der eingereichten Form keine Privilegierung zu erkennen ist und das Vorhaben somit nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Möglicher Ersatzbau nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

Das vorhandene Gebäude wurde im September 2021 durch Brand zerstört.

§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eröffnet im Rahmen der Teilprivilegierung unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, durch Brand zerstörte Gebäude zu ersetzen.

Dabei muss das zerstörte Gebäude zulässigerweise errichtet worden sein und es muss ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle errichtet werden.

Für das abgebrannte Stallgebäude konnte die Antragstellerin eine Baugenehmigung vorlegen.

Das Gebäude wurde also zulässigerweise errichtet.

Es muss sich um ein gleichartiges Gebäude handeln.

Das abgebrannte Gebäude war als Rinder- und Schweinestall auf einem traditionellen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung genehmigt. Nunmehr soll der Betrieb eine neue Ausrichtung für Pensionspferdehaltung erhalten. An diese stellt der Gesetzgeber völlig andere öffentlich-rechtliche Anforderungen. Insbesondere ist hier wegen des zu erwartenden Zu- und Abfahrverkehrs der Immissionsschutz zu nennen.

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich deshalb nicht um einen von § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für zulässig erklärten Ersatz durch ein gleichartiges Gebäude.

Beurteilung als sonstiges Vorhaben:

Nachdem das Vorhaben weder privilegiert noch teilprivilegiert ist, ist es als sogenanntes sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Durch das Bauvorhaben werden jedoch mehrfach öffentliche Belange beeinträchtigt, wie sie in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgezählt sind. Es steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen, der das gegenständliche Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft darstellt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) und beeinträchtigt als dem Außenbereich wesensfremde nicht privilegierte Nutzung die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Beteiligte Fachstellen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg – Erding
in Zusammenarbeit mit
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut,
Fachberatung Pferdehaltung:
Stellungnahme negativ
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde:
Zustimmung unter Auflagen (Begrünung und Artenschutz)

Beschluss-Nr. 256/31a

Anwesend: 12 Für: 10 Gegen: 2 den Beschluss
 Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

TOP 3 Bauantrag E-2022-121
Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück St.-Valentin-Str. 29,
Flst. 767 Gemarkung Neustift
Anwesend: 12

Im September 2021 brannte ein als Pferdestall genutztes Gebäude ab. Dieses Gebäude soll nunmehr ersetzt werden. Zusätzlich soll noch eine Bergehalle mit den Außenmaßen von 12 m x 8 m zur Lagerung für Einstreu und Heu errichtet werden.

Das gegenständliche Anwesen war in der Vergangenheit verpachtet. Die Pächter betrieben dort eine Pensionspferdehaltung. Der Pachtvertrag wurde nach dem Brand gekündigt. Das bestehende Wohnhaus sowie eine bestehende Halle wurden inzwischen anderweitig vermietet.

Bauplanungsrecht:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil, sondern ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mögliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB:

Auf dem Anwesen gibt es eine für den Zweck der Lagerung von Einstreu und Heu geeignete Halle, die jedoch fremdvermietet ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Deshalb ist festzustellen, dass für das Vorhaben in der eingereichten Form keine Privilegierung vorliegt und das Vorhaben somit nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Beurteilung als sonstiges Vorhaben:

Nachdem das Vorhaben nicht privilegiert ist und auch keine Teilprivilegierung erkennbar ist, ist es als sogenanntes sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Bauvorhaben werden jedoch mehrfach öffentliche Belange beeinträchtigt, wie sie in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgezählt sind. Es steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen, der das gegenständliche Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft darstellt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) und beeinträchtigt als dem Außenbereich wesensfremde nicht privilegierte Nutzung die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Beteiligte Fachstellen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg – Erding
in Zusammenarbeit mit
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut,
Fachberatung Pferdehaltung:
Stellungnahme negativ
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde:
Zustimmung unter Auflagen (Begrünung und Artenschutz)

Beschluss-Nr. 257/31a

Anwesend: 12

Für: 10

Gegen: 2

den Beschluss

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

TOP 4 Bauantrag E-2022-36
Nutzungsänderung eines nicht ausgebauten Dachraums im best.
Landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Wohneinheit auf dem
Grundstück im Nehbach, Flst. 190/11 Gemarkung Haindlfing
Anwesend: 12

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines bisher nicht ausgebauten Dachraums in einem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Wohneinheit für die Betriebsleiterin eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das Gebäude wurde im Jahr 2005 genehmigt und anschließend im Rahmen der Hofstellenaussiedlung errichtet. Im betreffenden Gebäudeteil geplant war damals eine Nutzung als Lager und Garage im Erdgeschoss und als Getreidelager im 1. und 2. Obergeschoss. Ebenfalls genehmigt und errichtet wurde damals ein Betriebsleiterhaus, das jedoch mittlerweile der Schwester der Betriebsleiterin überschrieben wurde. Nunmehr soll im 1. Obergeschoss des landwirtschaftlichen Gebäudes Wohnraum für die Betriebsleiterin, die derzeit nicht auf der Hofstelle wohnt, geschaffen werden. Das 2. OG soll weiterhin als Getreidelager genutzt werden. Dies ist laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angesichts des Tierbestandes auf der Hofstelle ausreichend.

Bauplanungsrecht:

Das zur Umnutzung vorgesehene Gebäude befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB, aber teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach ist eine Nutzungsänderung eines ehemals privilegierten Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
zutreffend
- b) Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
zutreffend
- c) Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück
in Bayern nicht anzuwenden (Art. 82 Abs. 5 BayBO)
- d) Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden
zutreffend: Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 vor
- e) Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
zutreffend
- f) Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
zutreffend
- g) Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

1 erforderlich.

Verpflichtung liegt noch nicht vor, wurde aber vom Antragsteller in Aussicht gestellt

Sonstige öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Bauordnungsrecht:

Die Abstandsflächen des Gebäudes selbst bleiben aufgrund des Bestandsschutzes unverändert. Die beiden neuen Gauben sowie der neue Balkon halten die nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising in Verbindung mit Art. 6 Abs. 4 BayBO aktueller Fassung erforderlichen Abstandsflächen ein.

Der Stellplatzmehrbedarf von 2 Stellplätzen wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beteiligte Fachstelle:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg – Erding hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss-Nr. 258/31a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass vor Baugenehmigung eine Verpflichtung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauGB übernommen wird.

TOP 5 Bauantrag E-2022-129
Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für den Abbruch
des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Grottenau 18,
Flst. 541/5 Gemarkung Neustift
Anwesend:

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Grottenau 18 (Fl.Nr. 541/5 Neustift). Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Gebäude (E+D), das vollständig rückgebaut und durch den Neubau ersetzt wird. Bei dem neu geplanten Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Spitzboden (E+1). Das Gebäude soll an der Westseite grenzständig zur Straße und an der Nordseite grenzständig mit Grenzgarage des Hauses Nr. 20 situiert werden. Im Süden des Grundstücks ist ein nicht unterkellertes Fahrrad- und Müllanbau mit begrüntem Flachdach geplant. Im Westen ist das Gebäude im Bereich des Eingangs/Treppenhaus um 42,5cm vorge-setzt, rückseitig ist ein Zwerchgiebel geplant. Auf dem Grundstück an der mittleren Grottenau ist ein Außenstellplatz vorgesehen.

Zu diesem Antrag wurde im Vorfeld ein Vorbescheid des geplanten Neubaus in der Bauweise (E+1+D) eingereicht, der negativ beurteilt und abgelehnt wurde. Daraufhin wurde im Zuge dieses Antrags die Firsthöhe von 10,30m auf 9,345m, sowie die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Wandhöhe von 6,30m auf 5,35m deutlich reduziert und somit auf die Bauweise (E+1) herabgesetzt.

Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Auf Grund seiner Lage im unbeplanten Innenbereich erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung Wohnen, dem Maß der baulichen Nutzung, der offenen Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Bauen hinsichtlich offener und geschlossener Bauweise ist im vorliegenden Fall auf Grund der heterogenen Umgebung nicht vorgegeben. In der Umgebung sind teils Gebäude in offener, teils in geschlossener Bauweise errichtet. Planungsrechtlich sind somit beide Bauweisen zulässig.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzählliste 1.2 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 2 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück faktisch nachweisbar ist 1 Stellplatz.

Der zweite Stellplatz kann weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit wird 1 Stellplatz zur Ablösung beantragt.

Aus Sicht von Amt 62 ist eine Ablösung von Stellplätzen immer kritisch zu sehen. Amt 62 sieht, dass die nötigen 2 Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Situation des ruhenden Verkehrs sich durch die Nachverdichtung nicht verbessern wird.

Im Fall dieses Gebäudes ändert sich die Anzahl an WE im Vergleich zum Bestand nicht, Anzahl der benötigten Stellplätze ändert sich daher theoretisch ebenso nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens sich im Falle einer Genehmigung und Stellplatzablöse nicht maßgeblich verschlechtern/ändern wird.

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.

Abstandsflächen

Das Bauvorhaben löst nach Art. 6 BayBO mit Berechnung der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising Abstandsflächen aus.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Das neu geplante Gebäude besitzt eine Traufhöhe von 5,35 m und eine Firsthöhe von 9,345 m ab Rohfußboden EG. Somit ist festzustellen, dass die ermittelten Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden und der jeweiligen Straßenmitte nicht eingehalten werden können.

An allen Stellen, wo die Gebäude der westlichen und östlichen Häuserzeile gegenüberliegen, kommt es situationsbedingt zur Überlagerung der Abstandsflächen. Teilweise ragen die Abstandsflächen sogar in die benachbarten Gebäude hinein.

Es wird eine Abweichung wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächen an allen vier Gebäudeseiten beantragt.

Aus Sicht von Amt 63 ist eine Erteilung der Abweichung möglich, da bei den Hausnummern 6 bis 22 bei sämtlichen Gebäuden die traufseitigen Abstandsflächen an der hinteren, westlichen Grundstücksgrenze bis zur Straßenmitte nicht eingehalten werden können und größtenteils auf den Nachbargrundstücken zum Liegen kommen. Auch an der vorderen östlichen Grundstücksgrenze können die Abstandsflächen nicht auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden, ausgenommen bei Haus 16. Im Fall dieses Gebäudes ist zudem anzumerken, dass auch beim bestehenden Gebäude die Abstandsflächen nach heutigem Recht nicht eingehalten sind. Nachbarzustimmungen (6 Stück) wurden alle bis auf eine erteilt. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarn hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht zu erwarten.

Beschluss-Nr. 259/31a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzabläse von 1 Stellplatz wird zugestimmt.

Abweichungen von § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Freising in Verbindung mit Art. 6 BayBO werden nach § 4 der Satzung in Verbindung mit Art. 63 BayBO zugelassen.

**TOP 6 Klimagerechter Städtebau – Klimaanpassungskonzept 2050 –
KLAPS50
- Beschluss
Anwesend: 12**

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Stadt Freising als eine von 8 Modellkommunen ausgewählt und eine Förderung im Rahmen des Modellvorhabens „Klimagerechter Städtebau“ bewilligt und bietet somit die Möglichkeit die formulierten Ziele zur Klimaanpassung in einem angemessenen zeitlichen und inhaltlichen Rahmen umsetzen zu können.

Durch die Ergebnisse eines Klimaanpassungskonzeptes soll ein Beitrag zur leichteren Umsetzung der formulierten Klimaschutzziele im Zuge zukünftiger Bauleitplanungen sowie Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Landschaftsplanungen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

geleistet werden. Ziel soll dabei ein fundierter Anwendungskatalog sein, der als Handlungsempfehlung und Umsetzungshilfe für Politik und Verwaltung dienen kann. Darüber hinaus sind die Schaffung von durchgrüntem Stadträumen, Frischluftversorgung, insbesondere der dicht bebauten Innenstadtbereiche, nachhaltig gestalteten Bauprojekte und gut nutzbaren Freiräume für die Bewohner der Stadt Freising Grundgedanken des beabsichtigten Klimaanpassungskonzepts Freising 2050.

Das Projekt wird durch Zuschüsse des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen gefördert. Fördersatz beträgt 60% der förderfähigen Kosten, maximal 60.000 Euro. Gegenstand der Förderung ist die Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes inklusive Maßnahmenplan auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Potentialanalyse. Ein interdisziplinäres Team aus berchtholdkrass space&options, WGF Landschaft, Geo-Net GmbH und Sieker Ingenieure wurde beauftragt.

Inhaltliches Vorgehen:

1. Phase 1: Analyse | Modellierung | Stadtklimamodell

Im Rahmen des ersten Arbeitspaketes wurde das Stadtklima des gesamten Stadtgebietes analysiert und bewertet. Hierfür wurden Klimamodelle für die Bestandssituation sowie für einen Prognosefall im Jahr 2035 mit einem Klimaänderungssignal von 8.5 (worst case scenario) bei zunehmender Trockenheit gewählt. Betrachtet wurden die Tag- als auch die Nachtsituation sowie die Kaltluftströmungen. Ergebnis ist die bioklimatische Belastung im Siedlungsraum, sowie die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Ausgleichsraum: Da tagsüber andere Bereiche von Hitze betroffen sein können als nachts, wird die Analyse sowohl für die Tag- als auch die Nachtsituation durchgeführt. Stark verdichtete und versiegelte Flächen weisen tagsüber, aber auch nachts eine hohe bioklimatische Belastung auf, wie beispielsweise die Altstadt oder Gewerbegebiete. Nachts sind zusätzlich sehr viele Straßenzüge von hoher Belastung betroffen. Bei den Grün- und Freiflächen sind die Unterschiede zwischen der Tag- und Nachtsituation deutlich größer. Tagsüber spielt die Aufenthaltsqualität durch Verschattung eine große Rolle. Waldflächen und mit Bäumen ausgestattete Anlagen weisen die höchste Aufenthaltsqualität auf. Im Gegensatz dazu gelten nachts Freiflächen ohne hohen Bewuchs, wie z. B. Acker- und Rasenflächen als besonders bedeutend, da sie Kaltluft produzieren und so die angrenzenden Siedlungsräume positiv beeinflussen können. Mit Hilfe dieser Ergebnisse der Stadtklimaanalyse wurden für die Gesamtstadt Schwerpunktbereiche hoher Hitzebelastung identifiziert. Spezielles Augenmerk liegt dabei auf besonders „verwundbaren“ (=vulnerablen) Personengruppen, wie z.B. Kinder und Senioren. In diesen Bereichen gilt es Maßnahmen prioritär umzusetzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Für den Starkregenfall wurde eine Fließwege- und Senkenanalyse durchgeführt. Ausgangsbasis hierfür ist ein 100-jähriges Starkregenereignis mit einer Regenmenge von 54,6 mm/m². Die Bewertung der Starkregengefährdung betrachtet Ereignisse in denen hohe Regenwassermengen innerhalb sehr kurzer Zeit fallen. Nur ein Teil des Regenwassers kann in diesen Fällen im Boden versickern. Aus der verbleibenden Regenmenge entsteht Oberflächenabfluss, welcher entlang des Gefälles Fließwege bildet. Dieser Abfluss kann in der Stadt an bestimmten Bereichen zu Überflutungen und damit auch zu Gefährdungen führen, die im Rahmen der Analyse identifiziert wurden. Im Gegensatz zur Hitze können für den Starkregen keine pauschalen Erkenntnisse formuliert werden, da die Gefährdung stark von der lokalen Situation abhängig ist.

2. Phase 2: Klimaanpassungskonzept | Maßnahmenkatalog mit Aktionsplan | Wirkanalyse

Nach Abschluss der Analyse wurden die Ergebnisse in die Konzeption und in Maßnahmen überführt. Für das gesamte Stadtgebiet wurden dabei thematische Konzeptpläne entwickelt, die Handlungsbedarfe und -empfehlungen im Stadtgebiet verorten. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit hitzebelasteten Bereichen, Entlastungsmöglichkeiten in der Umgebung, Nutzung von Regenwasser, Umgang und Vorsorge mit bzw. vor Starkregenereignissen.

Auf Grundlage der Stadtstruktur- und Freiraumtypen wurden folgende 4 Konzeptpläne entwickelt:

- **Maßnahmen Hitzeminderung und Schwammstadt** (u.a. blau-grüner Stadtumbau und –erneuerung, Maßnahmen der Hitzevorsorge, Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge für die Stadtstruktur- und Freiraumtypen,...)
- **Bioklimatisches Entlastungssystem** (u.a. Entlastungsstrukturen mit wichtiger Entlastungsfunktion im Stadtgebiet schaffen und ausbauen, Klimaoasen mit Verdunstungskühle für den Aufenthalt am Tag nutzen, durchgängiges, beschattetes Wegenetz schaffen, Zugänge zu Wald und Isaraue erhalten und sichern)
- **Kaltluftsystem** (u.a. Kaltluftsystem für den nächtlichen Kaltluftaustausch sichern und beachten, flächenhaften Kaltluftabfluss an Hängen sichern, Flurwinde sichern und freihalten, nächtliche Kaltlufteinwirkbereiche im Siedlungsraum durch kleinteilige, durchstömungsfähige Bebauung erhalten und ausbauen,...)
- **Starkregenvorsorge** (u.a. Fließwegesysteme beachten, Abflüsse verzögern, fassen und leiten, Sicherung und Ausbau von Retentionspotential, Regenwasser in den Niederungsbereichen speichern und zur Schwammlandschaft entwickeln,...)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Um Freising für die Herausforderungen des Klimawandels zu wappnen, wurden insgesamt 40 Maßnahmen zur Klimaanpassung identifiziert. Diese wurden in 4 Handlungsfelder aufgeteilt. 13 strategische Maßnahmen stellen einen übergeordneten Planungsrahmen auf und sollen bei allen künftigen baulich-planerischen Überlegungen im Sinne einer klimaorientierten Stadtplanung zur Orientierung herangezogen werden. 27 konkrete weitere Maßnahmen beziehen sich auf die lokale Ebene und sollen in Quartieren, Nachbarschaften, auf Grundstücken und an Gebäuden Anwendung finden.

Handlungsfeld 1: Grün- und Freiräume vernetzen und klimagerecht qualifizieren

Strategische Maßnahmen: Grün- und Freiräume für Tag und Nacht qualifizieren, Klimawirksames Freiraumsystem schaffen, Siedlungsnaher Kaltluftentstehungsgebiete sichern und entwickeln, Kaltluftsystem sichern und stärken.

Konkrete Maßnahmen: Frisch- und Kaltluftbahnen freihalten, entwickeln und sichern, Entlastungsflächen erhalten, schaffen, optimieren und vernetzen, Grüne Hänge als Entlastungsflächen im privaten Wohnumfeld sichern, Grünflächen mehrfach nutzen und codieren, Institutionelle Freiräume qualifizieren und zugänglich machen, Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Freisinger Moos sichern und stärken.

Handlungsfeld 2: Stadt- und Gebäudestrukturen blau-grün entwickeln

Strategische Maßnahmen: Bestand blau-grün umbauen, Neubau und Innenentwicklung gezielt zur Klimaanpassung nutzen, Negative Klimawirkungen bei Außenentwicklungen kompensieren.

Konkrete Maßnahmen: Begrünen und entsiegeln, bei Neubau Versiegelung geringhalten, Grünanteil auf privaten Grünflächen definieren, Gebäudeausrichtung bei Neuplanungen optimieren, Baumbestand sichern und erhalten, Dach- und Fassadenbegrünung, Sommerlicher Wärmeschutz, Gebäudeverschattung, Energetische Gebäudesanierung, Objektschutz bei Starkregen.

Handlungsfeld 3: Stadt und Wasser integriert entwickeln

Strategische Maßnahmen: Wasser als Ressource vor Ort halten und nutzen, Gefahren durch Starkregen-Überflutungen reduzieren, Wasser im Stadtraum erlebbar machen.

Konkrete Maßnahmen: Retentionsräume sichern und schaffen, Regenwasser speichern und nutzen, Versickerung ermöglichen,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Verdunstung fördern, Abflüsse drosseln und schadfrei ableiten, Erleb- und nutzbare Wasserelemente anlegen, Gewässer und Ufer qualifizieren.

Handlungsfeld 4: Aufenthalts- und Mobilitätsräume wassersensibel und hitzeangepasst gestalten

Strategische Maßnahmen: Bewegungsräume für die Mobilitätswende blau-grün aktivieren und multifunktional entwickeln, Plätze und Begegnungsräume klimagerecht gestalten, den ruhenden Verkehr klimaoptimiert gestalten

Konkrete Maßnahmen: Verschattung im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen, Grünanteil im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen, Flächenmaterialien mit hoher Rückstrahlung verwenden.

Der Umgriff für die Klimaaanalyse und der Konzeptpläne umfasst das gesamte Stadtgebiet Freisings. Im Rahmen der detaillierten Untersuchung wurde zusätzlich der Fokus auf die identifizierten Gefährdungsschwerpunkte gelegt, die auf Quartiersebene untersucht wurden.

Die Umsetzungsstrategie rundet das Konzept ab, in dem dort wichtige Hinweise für die öffentliche Stadtverwaltung als auch Privatpersonen zur Umsetzung gegeben werden. Dies umfasst die Umsetzung durch Instrumente, Anreize, Finanzierung und Möglichkeiten zur Förderung der Maßnahmen.

Es sollen Pilotprojekte definiert werden, die einfach und schnell vorangetrieben werden. Dazu gehören Prüfaufträge an die Verwaltung, die Erarbeitung einer Checkliste für die Bauleitplanung und die Anpassung der Straßenbaustandards inkl. Entwässerung.

Konkrete Pilotprojekte beinhalten die Einrichtung einer Klimaoase, Suchräume für Entlastungsräume und Retentionspotenziale, die Sicherung kaltluftrelevanter Flächen sowie Eingriffspunkte zur Starkregenvorsorge. Die Bevölkerung muss hinsichtlich Hitze und Starkregen einbezogen und sensibilisiert werden.

3. Klimabeirat | Öffentlichkeitsarbeit

Das KLAPS50 wurde zum Auftakt und als Zwischenstand in einer Scopingrunde mit Beteiligung des WWA, der Bayrischen Staatsforsten, der Unteren Naturschutzbehörde, des Landratsamts – Abteilung Wasserwirtschaft, des Bund Naturschutzes diskutiert. Bilaterale Abstimmungen erfolgten mit den verschiedenen Ämtern der Freisinger Stadtverwaltung: Tiefbau, Straßenbau, Hochbau, Schulen und Kindertagesstätten, Stadtgärtnerei, Bauhof und Feuerwehr.

Die Analyse sowie die Umsetzungsstrategien und Maßnahmen wurden zwei Mal im Rahmen des bereits etablierten Klima- und Energiebeirats diskutiert. Die Bürger*innen vor Ort sollen durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit und geeignete Kommunikationsstrukturen in das Modellvorhaben einbezogen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

werden. Das Projekt soll abschließend in einer leicht verständlichen Broschüre zusammengefasst werden.

Finanzierung:

Die Gesamtkosten der Planungen für die ersten Umsetzungsschritte aus dem Aktionsplan d.h. Kampagne „Hitze“, Kampagne „Starkregen“ und die Planung einer Klimaoase betragen 50.000,00 €.

Beschluss-Nr. 260/31a

Anwesend: 12 Für: 10 Gegen: 2 den Beschluss
 Der Sachbericht zum Abschlussbericht des Klimaanpassungskonzept Freising 2050 – KLAPS50 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das „Klimaanpassungskonzept Freising 2050 – KLAPS 2050“ im Rahmen des Modellvorhabens „Klimagerechter Städtebau“ in der vorliegenden Form wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen aus dem Aktionsplan schrittweise umzusetzen und mit Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Mit folgenden Maßnahmen ist zeitnah zu beginnen und entsprechende Haushaltsmittel vorzusehen:

- Aufträge an die Stadtverwaltung
- Kampagne „Hitze“ (Entlastungskarte, Flyer zum Verhalten bei Hitze, Verortung von Klimaoasen)
- Kampagne „Starkregen“ (Flyer zum Verhalten bei Starkregen, Bauvorsorge, Starkregen-Risikokarte)
- Beispielhafte Planung einer Klimaoase

**TOP 7 Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising;
 Zweckentfremdungsrecht
 Antrag der SPD-Fraktion vom 05.02.2021, Antrag Agenda 21 vom
 23.04.2021
 - Beschluss
 Anwesend: 12**

1. Antrag der SPD-Fraktion im Freisinger Stadtrat (05. Februar 2021)
Entwicklung eines „Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising“

Die SPD Fraktion hat mit Schreiben vom 05. Februar 2021 den Antrag Entwicklung eines „Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising“ im Freisinger Stadtrat gestellt. Die Beantwortung der darin gestellten Fragen und Aspekte erfolgt anhand der Anlage 1 zur Beschlussvorlage.

2. Teilaspekt SPD-Antrag *Entwicklung eines „Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising“* und Antrag der Agenda 21 Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

(23. April 2021) Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung für die Stadt Freising

Der Antrag der SPD Fraktion *Entwicklung eines „Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising“* beinhaltet für den zu entwickelnden Masterplan den Aspekt *Zweckentfremdungssatzung, die auch Leerstand umschließt*. Die Agenda 21 Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 23. April 2021 den Antrag *Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung für die Stadt Freising* gestellt.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient. Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz nennt dafür einige Beispiele:

- Mehr als 50% der Gesamtfläche der Wohnung werden für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt, z. B. für eine Rechtsanwaltskanzlei, für ein Maklerbüro oder für eine Arztpraxis.
- Die Wohnung wird mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr wiederholt kurzzeitig, also tage- oder wochenweise, an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet.
- Der Wohnraum steht seit mindestens drei Monaten leer.
- Das Wohngebäude soll abgerissen werden.

Die Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung besteht durch das „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ (ZwEWG) des Freistaates Bayern vom 10. Dezember 2007, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 geändert worden ist. Von der Ermächtigung kann Gebrauch gemacht werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. „Die in Art. 1 Satz 1 ZwEWG eingeräumte Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbots subsidiär. Eine Gemeinde darf dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Art. 1 S. 1 HS. 2). Die Gemeinden müssen zunächst versuchen, den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelfen. Dies können Maßnahmen sein, mit denen der Wohnungsbestand erhöht wird, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde durch Nachverdichtung, die Ausweitung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraumförderung oder Einheimischenmodelle.“ (*StMB, Zweckentfremdung von Wohnraum - Arbeitshilfe zum bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG), 2021*)

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung liegt im Ermessen der Gemeinde. In Bayern haben unter anderen folgende Städte eine Zweckentfremdungssatzung erlassen: München, Regensburg, Nürnberg, Erlangen.

Leerstand

Die Leerstände in der Innenstadt von Freising wurden im Zuge des Plans zu städtebaulichen Denkmalpflege (2017), einer internen Prüfung seitens Amt 61 (2018) und der Nachverdichtungsstudie (2019) erhoben. Die einzelnen Ergebnisse wurden zusammengetragen und die Leerstände erneut mittels einer Begehung geprüft. Des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Weiteren wurden die durch die Agenda 21 gemeldeten Leerstände mit den der Verwaltung vorliegenden Daten abgeglichen und in die Betrachtung aufgenommen. Die Überprüfung zeigt, dass ca. ein Drittel aller Leerstände (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung) mittlerweile beseitigt werden konnten. Gut 70 % der aktuellen (Teil-) Leerstände weist eine Wohnnutzung auf. Von den leerstehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Altstadt ist ein Viertel komplett leerstehend, bei 15 % stehen einzelne Einheiten leer und bei 59 % ist eine laufende Maßnahme bekannt.

Der Großteil der im Altstadtbereich leerstehenden Gebäude ist ferner aufgrund von Sanierungsstau derzeit nicht bewohnbar. Durch die Sanierungssatzung, das Gestaltungshandbuch, das kommunale Förderprogramm und die kostenlose Sanierungsberatung sind Instrumente vorhanden, die einen Anreiz für die Sanierung und Instandsetzung der Leerstände bieten und Eigentümer*innen unterstützen. Die Leerstände werden in eine Flächenmanagement-Datenbank übernommen. Ziel dessen ist es, Eigentümer*innen von Leerständen und Baulücken direkt anzusprechen, Beratung anzubieten und (individuelle) Lösungen für die Beseitigung des Leerstandes zu finden. Im Rahmen des Förderprojektes REACT-EU wird innerhalb der Teilmaßnahme B5 und im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ein Konzept entwickelt, um dem vorhandenen und drohenden Leerstand zu begegnen und diesen zielgerichtet zu beseitigen bzw. zu verhindern bevor er entsteht. Eine Erfassung der Leerstände soll vorgenommen werden, die Digitalisierung, Verarbeitung und Einbindung in Smart City Applikationen (Leerstandskataster und GIS) werden parallel bzw. in Kooperation mit dem Projekt vorgenommen, mit dem Ziel deren bisherige und zukünftige Nutzung zu katalogisieren und langfristige Planungen zur Belebung der Innenstadt zu unterstützen (vgl. Anlage 4).

Folgende Leerstände in der Altstadt befinden sich im Eigentum der Stadt Freising: Mittlerer Graben 7, Mittlerer Graben 49 und Fischergasse 2. Im Haushalt sind Mittel für eine denkmalgerechte Sanierung der drei Gebäude eingestellt.

Die durch die Agenda21 gelisteten Leerstände außerhalb der Altstadt wurden durch die Verwaltung geprüft. Insgesamt wurden 24 Leerstände kartiert, bei 2 Gebäuden davon handelt es sich um gewerbliche Leerstände, bei 41 % der kartierten Gebäude liegt kein Leerstand mehr vor. Bei 38 % der derzeitigen Leerstände außerhalb der Altstadt sind laufende Verfahren zum Neubau von Wohngebäuden bzw. zur Sanierung bekannt.

Die der Verwaltung bekannten Leerstände von Wohngebäuden in der Stadt Freising sind in einem sehr geringen Umfang. Für einen großen Teil der leerstehenden Gebäude sind Bauverfahren mit Nachverdichtung laufend. Ein temporärer und gewisser Leerstand von Wohngebäuden entspricht einer normalen Wohnraumentwicklung.

Abbruch von Wohngebäuden und Nutzungsänderung

Der Abbruch von (Wohn-) Gebäuden erfordert bei Erlass einer Zweckentfremdungssatzung einen Genehmigungsprozess. Der Abriss von Wohngebäuden ohne Wiederaufbau spielt in der Stadt Freising eine untergeordnete Rolle, in der Regel führt der Abriss eines Wohngebäudes zu Neubau und Nachverdichtung mit zusätzlichen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Wohnraumangebot. Die Umwandlung von Wohnnutzung in Gewerbenutzung ist in Freising ebenfalls unwesentlich.

Nutzung als Ferienwohnung

Die Recherche der Verwaltung hat ergeben, dass sich die Zahl der Ferienwohnungen, die über die Plattform AirBnB angeboten werden, in Grenzen halten. Insgesamt wurden in der Gesamtstadt 51 Inserate auf AirBnB gefunden, davon entfallen 10 Inserate auf das „Milchhaus“ in der Altstadt, das Wohnen auf Zeit anbietet und bauordnungsrechtlich genehmigt ist. 15 Inserate beziehen sich auf einzeln vermietete Zimmer in einer parallel bewohnten Wohnung, 26 Inserate bieten ganze Wohnungen an. Allerdings kann aufgrund der Recherche keine Aussage dazu getroffen werden, ob diese 26 Wohnungen ganzjährig als Ferienwohnung vermietet werden oder lediglich in einem Zeitabschnitt vermietet werden und im restlichen Jahr bewohnt werden. Die Auswertung stellt lediglich eine Momentaufnahme dar. Setzt man die Zahl der Ferienwohnungen in Bezug zu der Anzahl der Wohnungen in der Gesamtstadt 2018 (23.726) ergibt sich, dass ca. 0,1 % der Wohneinheiten in der Stadt (vorübergehend) als Ferienwohnung genutzt werden (Vgl.: Nürnberg: 0,2 %, Heidelberg 0,5 %, Regensburg 0,4 % (*Stadt Regensburg, Drucksachenummer VO/19/15258/66*)).

Vollzug

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung bringt einen erheblichen zusätzlichen personellen und finanziellen Verwaltungsaufwand mit sich. Der Beschlussvorlage der Stadt Regensburg für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung kann entnommen werden, dass die Stadt München rund 30 Mitarbeiter*innen beschäftigt, die sich mit dem Vollzug der Zweckentfremdungssatzung befassen, für Regensburg bedeutet das linear umgerechnet etwa 3 Personalstellen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung in Freising eine zusätzliche Personalstelle geschaffen werden müsste (*Vgl. Stadt Regensburg, Drucksachenummer VO/19/15258/66*).

Abschließende Bewertung

Die vorliegenden Auswertungen und Daten zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in Freising nicht gegeben sind und Kosten-Nutzen des Vollzugs in keinem angemessenen Verhältnis stehen. Die Stadt Freising befindet sich im Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank mit Kataster, das die Flächenreserven und Leerstände im Innenbereich erfasst, diese mittels GIS kategorisiert und direkte Eigentümer*innenansprachen ermöglicht. Zusammen mit der Sanierungssatzung und den flankierenden Instrumenten Gestaltungssatzung, kommunales Förderprogramm und Sanierungsberatung stehen der Stadt Freising folglich ausreichend Instrumente zur Verfügung, dem Leerstand in der Stadt Freising zu begegnen.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung steht nach Einschätzung der Verwaltung in keinem angemessenen Verhältnis zu dem möglichen Nutzen. Die für den Erlass einer Satzung maßgeblichen Faktoren sind derzeit nicht in dem Maße ausgeprägt, die den Erlass einer Satzung notwendig machen. Auf das bereits genannte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Subsidiaritätsprinzip wird verwiesen. Die maßgeblichen Faktoren und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt werden durch die Verwaltung weiterhin beobachtet.

Beschluss-Nr. 261/31a

Anwesend: 12 Für: 11 Gegen: 1 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, den Ausschuss einmal pro Jahr über den Sachstand zur allgemeinen Wohnentwicklungssituation in Freising zu unterrichten.

Beschluss-Nr. 262/31a

Anwesend: 12 Für: 10 Gegen: 2 den Beschluss

Zu Punkt 1:

Die Ausführungen und Zielsetzungen der Verwaltung zu dem Antrag der SPD-Fraktion *Entwicklung eines „Masterplan Bezahlbares Wohnen in Freising“* (5. Februar 2021) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu Punkt 2:

Dem Antrag zum Erlass einer Satzung über die Zweckentfremdung von Wohnraum wird derzeit nicht gefolgt, da die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen hierzu aktuell nicht vorliegen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnraumentwicklung weiter zu beobachten und bei Bedarf eine neue Beschlussfassung vorzuschlagen.

TOP 8 Ausweisung von Fahrradstraßen und –zonen
- Beschluss
Anwesend: 12

Fahrradstraßen und –zonen sind ein wichtiges Element in der innerörtlichen Radverkehrsplanung und dienen als Sammelstraßen für den Radverkehr. Ziel ist es, den Radverkehr zu bündeln und sichere, schnelle und attraktive Routen anzubieten. Vor allem im Nebennetz des Kfz-Verkehrs, in denen nur wenige Pkws fahren und die häufig schon geschwindigkeitsreduziert sind, eignen sich Fahrradstraßen und –zonen als Maßnahme den Radverkehr öffentlichkeitswirksam zu fördern.

In sogenannten Fahrradstraßen haben Radfahrer*innen Vorrang. Auch sollen Fahrradstraßen Radverkehrsanlagen im öffentlichen Raum sichtbar machen. Fahrradstraßen sind insbesondere in bestehenden Tempo 30-Zonen eine Alternative.

Die Regelungen der Fahrradzonen sind identisch zu den Regelungen der Fahrradstraßen.

Der Unterschied zwischen der Fahrradstraße und der Fahrradzone liegt darin, dass in einer Fahrradzone ein Bereich überspannt ist (z.B. „Zur Schwabenau“) und bei der Fahrradstraße nur ein einzelner Straßenzug (z.B. Alte Poststraße). Außerdem gilt in einer Fahrradzone „Rechts-vor-Links“, während eine Fahrradstraße gegenüber anliegenden Straßen bevorrechtigt werden kann.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Er stellt klar, dass er aus Vereinfachungsgründen im Folgenden Vortrag von Fahrradstraßen spricht.

Aus rechtlicher Sicht sind in Fahrradstraßen nur Fahrradfahrer erlaubt, wobei auch Ausnahmen, wie zum Beispiel für Anlieger, angeordnet werden können. Dies ist bisher in allen Fahrradstraßen angeordnet worden. Außerdem hat der Fahrradfahrer gegenüber dem Kfz Vorrang. Fahrradfahrer dürfen ebenfalls nebeneinander fahren und es herrscht eine Begrenzung auf 30 km/h.

Die Ausweisung von Fahrradstraßen ist gemäß Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung 2021 (VwV-StVO) möglich, wenn der entsprechende Straßenzug eine der folgenden Kriterien aufweist:

- Hohe Fahrradverkehrsdichte oder
- Hohe zu erwartenden Fahrradverkehrsdichte oder
- Hohe Netzbedeutung für den Radverkehr oder
- Lediglich untergeordnete Bedeutung für den Kraftfahrzeugverkehr

Entsprechend dieser Voraussetzungen wurden durch die Stadtverwaltung unter Berücksichtigung der Haupttrouten aus dem „Zielnetz Radverkehr“ des Freisinger Mobilitätskonzepts einige Straßenzüge als mögliche Kandidaten für Fahrradstraßen und –zonen ermittelt.

Bereits im Zuge der Hauptbereisung durch die AGFK wurden dabei Teile der Alten Poststraße sowie die Kulturstraße als Fahrradstraßen sowie die Straße „Zur Schwabenau“ als Fahrradzone ausgewiesen.

Aufgrund der relativ guten Erfahrung mit der Ausweisung von Fahrradstraßen und –zonen wurden weitere Straßenzüge geprüft. Folgende Straßen eignen sich für Fahrradstraßen:

- Feldfahrt
- Parkstraße (zwischen Landshuter Straße und Hochtrasse)
- Lenastraße
- Angerstraße (Durchstich zwischen Fußgängerunterführung Seilerbrückelstraße und Annenhofstraße / Münchner Straße)

Außerdem eignen sich folgende Straßenzüge für Fahrradzonen

- Dürnecker Straße / Rosenweg / Fliederweg / Birkenstraße / Eschenhain / Ulmenweg
- Bachstraße / Griesfeldstraße (südl. Giggenhauser Straße)

Für die Umsetzung der Fahrradstraßen sollen die „Standards zur Umsetzung von Fahrradstraßen und Fahrradzonen in Freising“ Anwendung finden, welche bereits im Runden Radltisch vorgestellt wurden. Wie in den bereits bestehenden Fahrradstraßen wird der Beginn der Fahrrastraße bzw. –zone rot markiert und ein Piktogramm mit dem Hinweis auf die Fahrradstraße sowie Fahrradpiktogramme hinter der Rotmarkierung aufgetragen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Sollte es ruhenden Verkehr in der Straße geben, werden die Parkstände markiert sowie ein Sicherheitstrennstreifen mit einem Abstand von 0,75 m aufgetragen, um die Gefahr von „Dooring“ (Autofahrer*in öffnet die Tür und verletzt damit vorbeikommende Radfahrer*innen) zu vermindern.

Die bauliche Umsetzung der Fahrradstraßen soll durch den Bauhof erfolgen.

Die bestehenden Fahrradstraßen werden grundsätzlich gut angenommen. So konnte bei einer Zählung in der Kulturstraße im September 2021 eine Erhöhung auf 582 Radfahrer*innen im Vergleich zu 338 Radfahrenden im Juli 2020 - vor Einführung der Fahrradstraße - festgestellt werden. Gleichwohl gibt es noch Optimierungsbedarf, um den Kfz-Verkehr insbesondere in der Kulturstraße zu verringern. Dabei sollen Möglichkeiten zu Einbahnstraßenregelungen bzw. bauliche Maßnahmen geprüft werden. In der Alten Poststraße, die ebenfalls als Fahrradstraße ausgewiesen ist, soll das Parkraumbewirtschaftungskonzept, welches für Neustift erstellt werden soll, Aufschluss über Möglichkeiten geben, den ruhenden Verkehr zu ordnen.

Beschluss-Nr. 263/31a

Anwesend: 12 Für: 10 Gegen: 2 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Straßenzüge in Fahrradstraßen (Feldfahrt, Parkstraße, Lenaustraße, Angerstraße) bzw. –zonen (Dürnecker Straße / Rosenweg / Fliederweg / Birkenstraße / Eschenhain / Ulmenweg und Bachstraße / Griesfeldstraße) umzuwidmen.

Die Verwaltung wird beauftragt für die Fahrradstraße Kulturstraße Vorschläge zu erarbeiten den Durchgangsverkehr zu vermindern und dem Ausschuss erneut vorzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung weiterer Fahrradstraßen und –zonen zu prüfen.

TOP 9 Geh- und Radweganbindung Mitterfeld zwischen Lise-Meitner-Straße und Egilbertstraße – neue Trassierung
- Beschluss
Anwesend: 11

Am 27.07.2022 wurde im öffentlichen Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Herstellung eines Geh- und Radweges zwischen der Lise-Meitner-Straße und der Egilbertstraße vorbehaltlich des Grunderwerbs und der Bereitstellung der finanziellen Mittel auf der beiliegenden Trassierung ALT (Anlage 2) beschlossen.

Grunderwerb als Auslöser für die Trassierungsänderung

Für die Ausführung des Geh- und Radweges werden grundsätzlich Grunderwerb oder die Einholung einer befristeten Bauerlaubnis der Grundstückseigentümer notwendig.

Hierzu wurden bereits die notwendigen Gespräche eingeleitet und im Allgemeinen eine positive Rückmeldung der betr. Grundstückseigentümer gegeben. Größere

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

Streckenabschnitte des Geh- und Radwegabschnittes befinden sich im Besitz des Freistaates. Hierzu laufen bereits die erforderlichen Abstimmungen mit dem Freistaat, eine abschließende Zustimmung steht hier jedoch noch aus.

Der Freistaat hat die Stadt Freising nun aktuell gebeten die Trassierung des Geh- und Radwegs entsprechend der Anlage 1 im Verlauf zu ändern, da sich so der Verwaltungsaufwand für den erforderlichen Grunderwerb aus der Sicht des Freistaats erleichtert.

Entwurf

An den Grundzügen der Planung ändert sich nichts. Der Geh- und Radweg wird sich in der Gestaltung an den bereits vorgestellten Entwurf halten. Daher bleibt eine Mindestbreite für den Geh- und Radweg von 2,50 m bestehen und die Ausführung wird zu Gunsten des Winterdienstes in Asphalt stattfinden. Die neue Trassierung ändert sich im Vergleich zur bisherigen ab dem Gründerzentrum. Auf Höhe des westl. Gebäude des Gründerzentrums verläuft der Geh- und Radweg nun auf dem Flurstück der Stadt Freising in Richtung Westen mit einer Breite von 2,50m und knickt ca. auf Höhe der Egilbertstraße mit gleichbleibender Breite in Richtung Süden ab. Der Anschluss an die Hohenbachernstraße bleibt unverändert zum bisherigen Entwurf. Im Prinzip wird darauf geachtet, dass das Flurstück Nr. 821 Gem. Vötting, welches sich in Privatbesitz befindet, von der Planung ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Grunderwerb mit dem Freistaat laut eigenen Aussagen ermöglicht/erleichtert.

Projektkosten:

Die Projektkosten für die Radwegverbindung Lise-Meitner-Str. – Egilbertstraße gemäß den Anlagen 1 u. 3 werden auf ca. 440.000 € geschätzt und bleiben gegenüber dem bereits gefassten Projektbeschluss unverändert. Eine Mittelumschichtung wurde hierfür schon im PBA am 27.07.2022 dem Finanzausschuss empfohlen (Anlage 3).

Geplanter Bauablauf:

Die Umsetzung der Maßnahme soll durch den Bauhof im Falle der Erlaubnis der Grundstückseigentümer und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel zeitnah, wenn möglich noch 2022 erfolgen.

Mobilitäts- und Klimaschutzmanagement wurden bei der Planung beteiligt.

Die Planungen wurden mit den zuständigen Behörden für die Verkehrssicherheit abgestimmt.

Beschluss-Nr. 264/31a

Anwesend: 11

Für: 11

Gegen: 0

den Beschluss

Der am Sachbericht beiliegenden Änderung der Trassierung der Geh- und Radwegverbindung gemäß den Anlagen 1 u. 3 wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (31.) vom 14. September 2022

TOP 10 Berichte und Anfragen

**TOP 10.1 Immissionsschutzrecht; Genehmigungsverfahren nach
§ 4 BImSchG für den Neubau und den Betrieb des Gasmotoren-
kraftwerks Zolling 8 (GMK8)
Beteiligung der Stadt Freising im Rahmen des gemeindlichen
Einvernehmens mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom
19.08.2022
Anwesend: 11**

Der Bericht dient zur Kenntnis.