

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

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

1. Bauantrag E-2022-60
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück
Haindlfinger Straße 12, Flst. 1507/2 Gemarkung Freising
2. Antrag auf isolierte Befreiung I-2022-206
Errichtung einer Sportanlage (Calisthenics Station) auf dem Grundstück
Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285 Gemarkung Vötting
3. Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 und
Rechenbauwerk Thalhauser Graben
- Vorstellung der Entwurfsplanung
- Beschluss
4. Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten öffentlichen
Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
- Satzungsbeschluss
5. EU-REACT Maßnahme D 2 – Beschilderungskonzept
- Beschluss
6. Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freisinger Stadtgebiet
- Beschluss
7. Berichte und Anfragen
- 7.1 „Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten“
- Antrag der Freien Wähler vom 22.11.2019

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

TOP 1 Bauantrag E-2022-60
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grund-
stück Haindlfinger Straße 12, Flst. 1507/2 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses (13 WE) mit Flachdach. Dabei ist das 2. Obergeschoss an drei Seiten von der Gebäudeaußenkante eingerückt. Das Gebäude ist gekennzeichnet durch viele Vor- und Rücksprünge. Es weist eine maximale Länge von 28,73 m und eine maximale Breite von 17,73 m auf. Diese Werte werden partiell noch durch einzelne Balkone überschritten, so dass sich eine Länge über alles von 31,605 m und eine Breite über alles von 19,23 m ergibt. Die Wandhöhen betragen in der Regel zwischen 9,22 m und 9,25 m, punktuell auch 9,80 m. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll das Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut werden. 18 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich sollen noch zwei oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Die Planung wurde bereits einmal überarbeitet. Bei dieser Überarbeitung wurden die ursprünglich vorgesehenen Gebäudemaße reduziert.

Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße: 986 m²

GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO 547,93 m²

GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO 274,27 m²

gesamt 822,20 m²

GRZ I 547,93 m²/ 986 m²= 0,56

GRZ I + II 822,20 m²/ 986 m²= 0,83

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

GF 1.195,71 m²

GFZ 1.195,71 m²/ 986 m² = 1,21

BGF: 2.113,75 m²

BRI: 6.432,55 m³

Bauplanungsrecht:

Das Grundstück ist nach dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich somit nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Danach 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.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung (Wohnen) und der Bauweise (offene Bauweise) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung überschreitet das Vorhaben jedoch auch nach der Umplanung den durch die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen. Die nähere Umgebung bemisst sich danach, inwieweit sich die Bebauung noch prägend auf das Vorhabengrundstück auswirkt.

Als prägende nähere Umgebung ist das Geviert innerhalb der Gaymannstraße, der Abelestraße, der Düwellstraße und der Haindlfinger Straße sowie die Bebauung auf

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite der Gaymannstraße (ungerade Hausnummern) zu betrachten.

Für die Beurteilung der Frage, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, ist der Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung maßgeblich. Entscheidend sind grundsätzlich die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie bei offener Bebauung zusätzlich das Verhältnis zur umgebenden Freifläche.

Gemessen an diesem Maßstab fügt sich das beantragte Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Geviert kein prägendes Gebäude mit einer vergleichbaren absoluten Grundfläche von ca. 548 m² befindet. Das geplante Mehrfamilienhaus mit einer Tiefe von 17,73 m und einer Breite von 28,73 m stellt sich insgesamt zu tief und zu breit dar. Die absoluten Grundflächen der vorhandenen Baukörper bewegen sich in einem Rahmen von ca. 100 m² bis 450 m². Auch in der Gesamtkubatur überschreitet das geplante Vorhaben den vorgegebenen Rahmen.

Zudem fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, welche durch bauliche Anlagen, Zufahrten und Stellplätze über- und unterbaut werden soll, im Verhältnis zu verbleibenden Freifläche nicht ein. Es ergibt sich durch das Vorhaben ein Missverhältnis der überbauten Fläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Bei Betrachtung des Luftbildes und des Lageplanes ist bereits erkennbar, dass das geplante Gebäude die vorhandene Grundstücksfläche bei einer Grundstücksgröße von 986 m² und versiegelten Grundflächen von insgesamt 822,20 m² stark beansprucht. Dies spiegelt sich auch in der GRZ gesamt des Grundstückes wider, die mit 0,83 deutlich über der der umliegenden Grundstücke liegt.

Weiterhin fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein. Das Bauvorhaben überschreitet

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

die straßenseitige Bauflucht zur Gaymannstraße mit einem Abstand durch die Tiefgaragenaußenkante von nur 1,90 m zur Straße deutlich. Im weiteren Straßenverlauf beträgt der Abstand der Häuser zur Straße ca. 4 m. Eine begrünte Vorgartenzone, wie im restlichen Straßenzug fehlt. Das Orts- und Straßenbild wird durch die Beschneidung der Vorgartenzone erheblich gestört.

Aufgrund der weiteren massiven baulichen Verdichtung würde das Vorhaben zu einer unerwünschten Vorbildwirkung führen sowie mögliche bodenrechtliche Spannungen durch die - hierdurch eröffnete - mögliche weitere Nachverdichtung in der Umgebung erzeugen. Eine entsprechende bauliche Ausnutzung wie auf dem gegenständlichen Grundstück käme im Falle der Verwirklichung des Vorhabens auf noch weiteren Grundstücken im Geviert in Betracht. Es könnte in diesem Fall entsprechenden Bauwünschen nicht mehr entgegengetreten werden, weshalb durch das gegenständliche Bauvorhaben die Einleitung einer übermäßigen, nicht mehr vertretbaren Verdichtung zu befürchten ist.

Bauordnungsrecht:

Abstandsflächen:

Das geplante Gebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen ein.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising folgenden Stellplatzbedarf aus:

12 WE < 120 m ²	12 x 1,5 StPl. = 18 StPl.
1 WE > 120 m ²	1 x 2,0 StPl. = 2 StPl.
	=====
Gesamt	20 StPl.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Auf dem Grundstück werden 18 StPl. in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze in der Vorgartenzone neben der Tiefgarageneinfahrt nachgewiesen. 20 % des Gesamtbedarfes (= 4 StPl.) müssen laut § 5 Abs. 6 der Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Anlage 1 als Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden. Ausnahmsweise dürfen 2/3 der notwendigen Besucherstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn deren allgemeine Zugänglichkeit ständig gewährleistet wird.

Im vorliegenden Fall sollen lediglich zwei Besucherstellplätze oberirdisch und noch dazu in der Vorgartenzone nachgewiesen werden. Die übrigen beiden sollen in der Tiefgarage hergestellt werden. Hierfür werden Abweichungen beantragt.

Nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising und Art. 63 BayBO besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Vorgartenbereich ausnahmsweise bis zu zwei Stellplätze nachzuweisen. Dies ist vorwiegend bei guter, naturnaher Gestaltung der Vorgartenzone denkbar. Da im vorliegenden Fall jedoch das Grundstück und insbesondere auch die Vorgartenzone bereits durch Eingangsbereich, Fahrradabstellanlage und Tiefgaragenzufahrt stark belastet ist, sollte hier von einer Abweichung abgesehen werden.

Fahrräder:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder folgenden Bedarf aus:

7 WE < 70 m ²	7 x 2 APL = 14 APL
6 WE > 70 m ²	6 x 3 APL = 18 APL
	=====
Gesamt	32 APL

Diese Anzahl wird grundsätzlich auf dem Grundstück nachgewiesen (10 oberirdische und 22 im Fahrradkeller). Für die Abstellplätze im Keller wird eine Abweichung von §

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

4 Abs. 2 der Satzung (Mindestfläche der Abstellfläche pro Fahrrad 1,90 m x m 0,8 m) wegen der Verwendung eines Fahrradhängesystems beantragt. Der Abweichung kann zugestimmt werden, da das vorgesehene Hängesystem einen geeigneten Nachweis darstellt.

Grünordnung:

Auf dem Baugrundstück befand sich eine Rotbuche, die nach Stadtgünverordnung geschützt war. Der Fällung dieses Baumes wurde seitens der Stadt Freising unter Auflage von Ersatzpflanzungen zugestimmt. Mit den von der Antragstellerin vorgesehenen Ersatzpflanzungen besteht nach § 6 StadtgrünVO Einverständnis. Der ökologische Eingriff wird soweit wie möglich ausgeglichen. Dagegen ist festzustellen, dass 3 der 4 Pflanzungen über einen unzureichenden Wurzelraum verfügen, da die Überdeckung der Tiefgarage hier weniger als 41 cm beträgt. Für Bäume 1. Ordnung ist ein Flächenbedarf von mindestens 24 m² pro Baum und eine Baugrubentiefe von mindestens 1,5 m als Soll vorgegeben. Für die Gewährleistung eines dauerhaften Erhalts der Ersatzpflanzungen ist die Planung der Außenanlagen so zu ändern, dass ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung steht.

Kinderspielplatz:

Die Bruttofläche eines Kinderspielplatzes sollte je 25 m² Wohnfläche mindestens 1,5 m² Wohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche korrekt berechnet, jedoch befindet sich innerhalb dieser Spielplatzfläche die Tiefgaragenentlüftung. Die Fläche für die Entlüftung darf nicht mit in die Spielplatzfläche eingerechnet werden und auch der Abstand zwischen der Aufenthaltsfläche für Kinder und dem Entlüftungsschacht ist zu gering.

Beschluss-Nr. 267/33a

Anwesend: 14

Für: 14

Gegen: 0

den Beschluss

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

TOP 2 Antrag auf isolierte Befreiung I-2022-206
Errichtung einer Sportanlage (Calisthenics Station) auf dem
Grundstück Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285
Gemarkung Vötting
Anwesend: 14

Die Antragstellerin beabsichtigt die Aufstellung einer Sportanlage in Form einer sogenannten Calisthenics Station auf dem Grundstück Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285, Gemarkung Vötting.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 – Weihenstephaner Berg – der Stadt Freising.

Beantragt wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da die Sportanlage außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die für die Stadtansicht charakteristischen Grünflächen am Nordhang des Weihenstephaner Bergs zu erhalten und zu verbessern. Die Grün- und Freiflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert.

Die von dem Vorhaben betroffenen Flächen sind als privat begrünte Freiflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich zu halten sind, festgesetzt. Die geplante Anlage liegt am Rand der Freifläche und schließt an bereits versiegelte Fläche an. Der Standort unmittelbar gegenüber dem bereits bestehenden Sportgebäude einer Hochschule bietet Synergieeffekte und ist daher grundsätzlich geeignet.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Freifläche ist die Pflanzung zweier Robinien geplant, die den Alleecharakter bereits vorhandener Bäume fortführen und neben der Ausgleichsfunktion den Sporttreibenden Schatten bieten, vor Überhitzung der Anlage

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

schützen und als Sichtschutz dienen können. Die geplante Pflanzung von zwei Robinien entspricht jedoch nicht der festgesetzten Pflanzenliste des Bebauungsplans. Bei den angrenzenden Bestandsbäumen handelt es sich um Baum-Haseln.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Erhaltung der für die Stadtansicht charakteristischen Grünflächen des Nordhangs des Weihenstephaner Bergs und der Sicherung von Grün- und Freiflächen, werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung

Städtebaulich ist die Errichtung der Sportanlage zu begrüßen. Die Errichtung der Sportanlage entwickelt den Nordhang des Weihenstephaner Bergs städtebaulich weiter. Die geplante Sportanlage wird der Öffentlichkeit zugänglich sein; eine bereits bestehende ähnliche Anlage in den Moosachauen wird von der Öffentlichkeit gut angenommen.

Die Versiegelung wird auf ein Minimum beschränkt. Zudem werden wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Die Pflanzung der Robinien würde einem einheitlichen Ortsbild in diesem Bereich im Wege stehen. Stattdessen sollten die in der bestehenden Allee verwendeten Baum-Haseln gepflanzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Öffentliche und nachbarliche Belange

Öffentliche und nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Bauordnungsrecht

Die geplante Errichtung der Sportanlage ist verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe c der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Beschluss-Nr. 268/33a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die beantragte Befreiung für die Sportanlage (Calisthenics Sportanlage) außerhalb des festgesetzten Bauraums wird erteilt.

Anstelle der Robinien sind Baum-Haseln zu pflanzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

- TOP 3 Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 und
Rechenbauwerk Thalhauser Graben**
- Vorstellung der Entwurfsplanung
- Beschluss
Anwesend: 14

Aufbauend auf das beschlossene Integrale Hochwasserschutzkonzept für den Bereich „Freising Nord“ wurde nach dem Thalhauser Graben nun auch für den Bauabschnitt 1 am Wippenhauser Graben die Entwurfsplanung für die ersten beiden stadtnahen Rückhaltebereiche ausgearbeitet.

Dieser Abschnitt umfasst den Bereich nordwestlich des Weihenstephaner Rings bis in den Wippenhauser Forst.

Insgesamt sind gem. dem Integralen Hochwasserschutzkonzept am Wippenhauser Graben vier Rückhaltebereiche vorgesehen. Für die die beiden verbleibenden weiteren Einstauflächen soll, vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel, ab 2023 die entsprechende Detailplanung beauftragt werden.

Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1:

Einstaufläche 3a:

Die Mauer 3a mit zugehöriger Einstaufläche stellt das unterstromigste Becken des Wippenhauser Grabens dar und befindet sich kurz vor dem Ortsbeginn Freising am Fuß des Schafhofs.

Der Einstau wird mit Hilfe einer Staumauer und den topographischen Gegebenheiten erzeugt.

Der Abfluss erfolgt über eine in die Mauer eingebaute, ungesteuerte Drosselung. Bei größeren Abflüssen kann das anfallende Wasser über die Mauer fließen.

Bis zur Fertigstellung aller Bauabschnitte am Wippenhauser Graben kann die Drosselöffnung 3a vorabgeblendet werden, um auch bereits kleinere Regenereignisse als

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

das HQ 100+15 % zurückhalten zu können.

Bei der Einstaufläche 3a beträgt die Höhe der Mauer 1,40 m, bei einer Länge von ca 5 m.

Es wird dabei ein maximales Einstauvolumen von 3.570 m³ erreicht.

Die Herstellungskosten für das Bauwerk liegen bei ca. 72.000 € brutto.

Einstaufläche 3c:

Die Einstaufläche 3c liegt rund 750 m oberstrom der Einstaufläche 3a. Der Einstau wird mit Hilfe eines Erdschüttdammes und den topographischen Gegebenheiten erzeugt.

Der Abfluss erfolgt ungesteuert über eine in den Damm eingebaute Drosselung.

Abweichend vom Integralen Hochwasserschutzkonzept wurde die Lage der Absperrbauwerke hinsichtlich der Hochwasserschutzwirkung und der Ökologie optimiert, so dass die Dammböschungen und der Arbeitsbereich außerhalb des Kronenbereichs der ersten Baumreihe zu liegen kommen.

So wurde der Damm 3c in den Waldbereich verlegt, um die erste Baumreihe zwischen Bannwald und Versuchshopfungarten erhalten zu können.

Auch wurde, um eine möglichst geringe Dammhöhe zu erreichen, wie bereits beim Thalhauser Graben BA 1, abweichend von der Standardlösung mit Freibord, die Dammkrone voll überströmbar ausgebildet.

Der Damm wird mittels Steinmatratzen befestigt und kann dann beidseitig und auch auf der Dammkrone begrünt werden.

Durch den Damm wird eine bestehende Wegeverbindung (Unterhaltungsweg Forst) unterbrochen. Nach Abklärung mit dem Forst muss dieser Weg nicht wiederhergestellt oder über die Dammkrone geführt werden, der bestehende Weg als Stichweg bis zum Damm ist für Unterhaltungszwecke ausreichend.

Zur Ausgestaltung des Durchlassbauwerks, das auf Grund der Dammgeometrie eine Länge von ca. 24,5 m aufweist, wurden 3 verschiedene Varianten untersucht und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

hinsichtlich Ökologischer Bewertung, Technischer Bewertung, Unterhaltsaufwand und Herstellungskosten gegenübergestellt.

Die 3 Varianten waren eine Rohrdrossel, eine Rohrdrossel mit Lichtschacht und eine „Ökoschlucht“.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Varianten wurde die Lösung mit Rohrdrossel und Lichtschacht gewählt. Diese Variantenabstimmung wurde auch gegenüber der UNB vorgestellt und das Ergebnis von dieser befürwortet.

Der Lichtschacht ist mit einer Gitterrostabdeckung versehen.

Zur Ablagerung von natürlichem Sohlsubstrat innerhalb des Rohrdurchlasses werden zusätzlich Querriegel eingebaut.

Die Dammhöhe des Bauwerks 3c beträgt an der maximalen Stelle 3,75 m, im Mittel 2,06 m; die Dammkrone ist 3,0 m breit, die Böschungsneigung liegt bei 1:3.

Damit wird ein Einstauvolumen von maximal 32.500 m³ erreicht.

Die Baukosten für das Dammbauwerk betragen ca. 270.000 € brutto.

Die Flächen der geplanten Einstaubereiche und Gewässerentwicklungsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Freistaats Bayern.

Eine Abstimmung des Planentwurfs mit den jeweils zuständigen Nutzern (Bayerische Staatsforsten, TUM, Bayerische Staatsgüter) wurde im Vorfeld durchgeführt, wobei die Planung grundsätzlich positiv bewertet wurde.

Dabei vorgebrachte Anregungen und Einwände seitens der Nutzer wurden bereits in die vorliegende Planung aufgenommen.

Ebenso wurden der Landschaftspflegeverband, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, die UNB sowie das WWA München in die Planung eingebunden.

Das Erfordernis für die Rückhalte- und Gewässerentwicklungsmaßnahmen wird dabei von allen beteiligten Stellen als zutreffend gesehen und die Maßnahme daher unterstützt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Nutzung der betroffenen Flächen, wie auch die Zuständigkeit für Unterhaltsmaßnahmen sind nach Vorliegen von Grunderwerbsplänen und –verzeichnissen mit der IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) abzuklären.

Bei den durch die Maßnahme verursachten Eingriffen wurden als Summe des erforderlichen Kompensationsumfangs für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen rund 13.000 Wertpunkte entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können durch die Ausgleichsmaßnahmen 1 A und 2 A kompensiert werden. Mit den Maßnahmen kann ein Kompensationsumfang von zusammen 17.500 Wertpunkten durch die jeweiligen Entwicklungsziele Artenreiches Extensivgrünland (1 A, Gesamtumfang: 0,54 ha.) und Naturnaher Laubmischwald mit gestuftem Waldmantel (2 A, Gesamtumfang: 0,2 ha) erzielt werden. Ausgleichsfläche 1 A liegt im geplanten Einstaubereich 3a. Ausgleichsfläche 2 A grenzt an den Freisinger Forst südöstlich Pettenbrunn an.

Mit der Errichtung des Dammbauwerkes 3c geht ein Verlust von rund 0,2 ha Bannwaldfläche einher. Dieser Verlust wird durch die geplante Bannwaldaufforstung südöstlich von Pettenbrunn (2 A) in gleichem Umfang ausgeglichen. Das Vorgehen ist mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Neben den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ist in Anlehnung an das Gewässerentwicklungskonzept zur Verbesserung der Gewässerökologie die Anlage von mehreren wechselfeuchten Senken entlang des Wippenhauser Grabens auf einer Fläche von 0,23 ha geplant (1 GÖ). Mit dieser Maßnahme ist das Ziel verbunden, sowohl die Struktur-/ und Artenvielfalt innerhalb des Wippenhauser Grabens zu verbessern als auch zusätzlichen Wasserrückhalt im unmittelbaren Umfeld des Gewässers zu schaffen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz am Wippenhauser Graben liegen außerhalb des Geltungsbereiches der „Stadtgrünverordnung“.

Die Ergebnisse der bereits im Vorfeld durchgeführten faunistischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurden dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt bereits am 24.01.2018 vorgestellt.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Die geschätzten Kosten (brutto) für die Gewässerökologischen Maßnahmen betragen ca. 16.000 € für die Herstellung und ca. 40.000 € für die Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege über 25 Jahre).

Für die landschaftspflegerischen Maßnahmen einschl. Aufforstung von ca. 0,2 ha Bannwald betragen die Herstellungskosten ca. 29.000 € und die Pflegekosten ca. 23.000 €.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht und somit kein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß bereits erfolgter Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden ist für die Umsetzung der Maßnahmen ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich.

Laut Kostenberechnung sind als Herstellkosten für die technischen Anlagen für den Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 ca. 342.000 € (brutto) und für die ökologischen Maßnahmen ca. 45.000 € (brutto), somit insgesamt 387.000 € (brutto) zu veranschlagen.

Insgesamt wird ein Einstauvolumen von ca. 36.070 m³ erreicht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Thalhauser Graben:

Zusätzlich zu den Maßnahmen am Wippenhauser Graben wurde in diesem Zuge noch eine Rechenanlage am Thalhauser Graben geplant, die ebenfalls als Maßnahme aus dem Integralen Hochwasserschutzkonzept stammt.

Die Rechenanlage befindet sich als eigenständiges Bauwerk etwas oberstrom des Brückenbauwerks „Am Staudengarten“ und dient dem Rückhalt von angeschwemmtem Treibgut, bevor der Thalhauser Graben in den Bereich der Wohnbebauung, bzw. den verrohrten Abschnitt gelangt.

Die Rechenanlage wird aus verzinktem Stahl gefertigt.

Die Maßnahme Rechenbauwerk am Thalhauser Graben liegt zwar innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtgrünverordnung. Bäume die unter die „Stadtgrünverordnung“ fallen, sind dabei jedoch nicht betroffen.

Die Baukosten belaufen sich hier auf ca. 42.000 € brutto.

Eine Förderung der Maßnahmen ist durch das WWA grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Förderhöhe kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt beziffert werden. In der Regel können bis zu ca. 60 % der zuwendungsfähigen Herstellungskosten und bis zu 15 % der zuwendungsfähigen Investitionskosten für Ingenieurleistungen gefördert werden, unter der Voraussetzung, dass rund 5 % der Herstellkosten der Rückhaltebecken für die Verbesserung der Gewässerökologie vorzusehen sind, was bei der aktuellen Planung zutrifft.

Beschluss-Nr. 269/33a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 1 den Beschluss

1. Die vorliegende Entwurfsplanung zum Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 für die Rückhaltebereiche 3a und 3c am Wippenhauser Graben wird genehmigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

2. Die vorliegende Entwurfsplanung zum Rechenbauwerk am Thalhauser Graben wird genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, aufbauend auf der genehmigten Entwurfsplanung Grunderwerbspläne und –verzeichnisse zu erstellen und eine vertragliche Regelung mit der IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) bezüglich der geplanten Nutzung und dem späteren Unterhalt der überplanten Grundstücksflächen herbeizuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen einer vertraglichen Regelung mit der IMBY, das erforderliche Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Freising zu beantragen.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten
öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
Anwesend: 14

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 15.09.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Grüner Hang - Alte Poststraße" beschlossen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 24.11.2021 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf gefasst und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 22.06.2022 wurde die Abwägung der Einwände vorgestellt, ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf gefasst und die Verwaltung beauftragt eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022.

In diesem Zeitraum konnte der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2022 im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Planunterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik "aktuelle Auslegungen" einsehbar.

Aus der Öffentlichkeit sind 4 Stellungnahmen / Einwände eingegangen.

Die Stellungnahmen der internen Fachämter wurden im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.07.2022 (übermittelt per Mail) unter Fristsetzung bis 26.08.2022 beteiligt.

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

- Bayerische Staatsforsten - Forstbetrieb Freising (20.07.2022)
- Regierung von Oberbayern - Landes- und Regionalplanung (21.07.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat - Pastoralraumanalyse (22.07.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (22.07.2022)
- Polizeiinspektion Freising (25.07.2022)
- Regionaler Planungsverband München (26.07.2022)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

- Freisinger Stadtwerke (02.08.2022)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (26.08.2022)
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (26.08.2022)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwand zum Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2022 abgegeben:

Landratsamt Freising – Altlasten vom 26.08.2022

Zu o. g. Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen:

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die Hangkante "Grüner Hang" erhalten bleiben, Eingriffe in den Boden, Bodenerosionen und Hangrutsche möglichst vermieden werden sollen, sowie der natürliche Bodenaufbau möglichst erhalten werden soll.

Die Grundstücke, die der Bebauungsplan Nr. 157 "Grüner Hang" umfasst sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising aktuell, bis auf eine Fläche, nicht eingetragen, d.h. uns liegen bisher keine Hinweise über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor, die eine Eintragung zur Folge hätten.

Die aktuell noch eingetragene Fläche (Fl.Nr. 1356/3, Gem. Freising - ehem. chemische Fabrik in der Klebelstr. 4) wurde zwischenzeitlich saniert. Das Abschlussgutachten für die Sanierung ist vom Sanierungspflichtigen noch vorzulegen. Es wird damit gerechnet, dass die Fläche dann aus dem Altlastenkataster entlassen werden kann.

Für den Fall, dass im Rahmen von anderen Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu verständigen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Boden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Für ggf. erforderliche Abbruchmaßnahmen gelten die aktuell gültigen abfallrechtlichen Vorschriften.

Sachbericht:

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

Beschluss-Nr. 270/33a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

In den eingegangenen Stellungnahmen privater Grundstückseigentümer werden zum Teil grundstücksspezifische Auswirkungen einzelner Festsetzungen geltend gemacht.

Die Stadt hat auch im Rahmen nachfolgender Abwägungsentscheidungen versucht, das zugrundeliegende planerische Konzept des Bebauungsplans auch grundstücksbezogen mit den dort zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Der Stadt ist bewusst, dass hier ein interessengerechter Ausgleich zwischen den Planungszielen einerseits und den Eigentümerbelangen andererseits erforderlich ist. Die Stadt hat dies nach fachlicher und rechtlicher Prüfung jeweils im Einzelfall bewertet. Naturgemäß hängen solche Entscheidungen von Wertungsentscheidungen ab. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass künftig etwa im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung im Einzelfall eine andere Wertung vorgenommen wird. In diesem Zusammenhang stellt die Stadt klar, dass sie selbst dann am grundsätzlichen Planungskonzept festhält, wenn auf einzelnen Grundstücken Festsetzungen gerichtlich für unwirksam gehalten werden sollten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahme Nr. 1 vom 18.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen vom 08.08.2022 erhalten. Wir möchten hiermit nochmals bekräftigen, dass nach wie vor mit der Planung im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157, soweit sie unsere Grundstücke betreffen, von unserer Seite **kein Einverständnis** besteht, und verweisen hierzu auf unser Schreiben vom 24.01.2022.

Nochmals ausdrücklich betonen wollen wir, dass die Wegeverbindung zwischen der General-von-Stein-Straße und der Alten Poststraße nie realisiert und gebaut wurde. Sie hat nie existiert. Die im Bebauungsplan verwendete Karte von 1958 zeigt nicht die tatsächlichen Gegebenheiten.

Abschließend möchte wir noch die Einwendungen durch das Amt 62 Tiefbauplanung aufgreifen. Demnach ist bei der derzeit geplanten neuen Wegeverbindung eine behindertengerechte Gestaltung nicht gesichert, zusätzlich kann durch den Weg bei Starkniederschlägen kein ausreichender Versickerungs- oder Abflussschutz gewährleistet werden.

Sachbericht:

Ob die topographischen Bedingungen und naturschutzfachlichen Anforderungen eine barrierefreie Ausbildung des Fußwegs erlauben, wird im weiteren Fortgang des Planungsprozesses geprüft. Die Barrierefreiheit des Weges wird nicht als zentrales Ziel der Planung verfolgt. Auch ohne Barrierefreiheit wird der Weg für einen Großteil der Nutzer eine verbesserte fußläufige Anbindung gewährleisten.

Für die Umsetzung dieser Durchwegung wird eine sensible Planung, die alle Möglichkeiten des Baumschutzes ausnutzt und den Weg in bester Weise in die vorhandene Topografie einbindet, dafür sorgen, dass ein geringstmöglicher Eingriff in den

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

wertvollen Naturhaushalt stattfindet und Niederschläge abgeleitet und versickert werden. Es ist nicht ersichtlich, dass dies im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich sein soll.

Beschluss-Nr. 271/33a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Stellungnahme Nr. 2 vom 24.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen, dass Sie mich jetzt in den Verteiler für Ihre Pläne zum Projekt „Grüne Hänge“ der Stadt Freising mit aufgenommen haben.

- Was den geplanten Fußweg betrifft, so würde dieser zwar kürzer sein als der Weg über die Ignaz-Günther-Straße, dafür aber auch entsprechend steiler. Ältere Menschen werden den geplanten Fußweg deshalb meiden.
- Der Fußweg würde nur von einigen Schülern und Schülerinnen benutzt werden, sofern diese nicht von ihren Eltern zur Schule gefahren werden. Bei Starkwind muss die Stadt den Weg wegen Abbruchgefahr der Äste sperren. Bei Schnee und Eis müsste der Weg zuverlässig geräumt werden. Dazu kommt, dass seine waldähnliche Struktur den Weg in der Dunkelheit in jeder Hinsicht unsicher macht.
- Eine tägliche Pflege des Weges wird die Stadt schon aus Personalmangel nicht leisten können. Ein nicht benutzter Weg lädt zu nächtlichen Feiern ein mit gefährlichen Hinterlassenschaften wie zerbrochene Bierflaschen.

Insgesamt erkenne ich noch immer keinen sinnvollen Vorteil für den nachträglich geplanten Fußweg.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Sachbericht:

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. Hierfür sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadt ist bewusst, dass die geplante fußläufige Anbindung möglicherweise nicht von allen Bevölkerungsgruppen, insbesondere von solchen mit Mobilitätseinschränkungen, genutzt werden kann. Gleichwohl ist die Wegeverbindung eine Verbesserung für einen Großteil der Bevölkerung, da sie eine sichere Alternative zum schmalen Fußgängerweg entlang der viel befahrenen Ignaz-Günther-Straße bietet. Die Stadt sieht hier einen großen Nutzerkreis als Verbindung zwischen der oberen und unteren Stadt, unter anderem mit den im Steinpark bestehenden Schulen und den Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und Behörden im Umfeld der Alten Poststraße. Die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht sind der Stadt bewusst. Diese finden sich in vergleichbarem Ausmaß an vielen Stellen im Stadtgebiet. Die Verkehrssicherung kann von der Stadt gewährleistet werden. Die Stadt sieht es nicht, dass der Weg nicht benutzbar sein wird und sich zu einer „Feiermeile“ entwickelt. Die Möglichkeit mangelnder Pflege oder störender Einzelereignisse ist nicht geeignet, die generelle Sinnhaftigkeit dieser Wegeverbindung in Frage zu stellen.

Entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch obliegt jedem Grundstückseigentümer die Verkehrssicherungspflicht von Bäumen und Sträuchern. Die Stadt schließt an dieser Stelle nicht aus, dass mit einer Wegeverbindung, angrenzend an mit Bäumen bestockte private Grundstücke, eine gesteigerte Verkehrssicherungspflicht der privaten Grundstückseigentümer verbunden ist. Dieser Aspekt ist aber nicht geeignet, im Rahmen der Abwägung der Planungsziele einerseits und der Interessen der Grundstückseigentümer andererseits von diesem Planungsziel Abstand zu nehmen. Die Eigentümerinteressen müssen insoweit zurücktreten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Beschluss-Nr. 272/33a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Stellungnahme Nr. 3 vom 25.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schreiben Ihnen namens und im Auftrag von [REDACTED], General-
von-Stein-Str. 23, 85356 Freising. Unsere Bevollmächtigung liegt Ihnen bereits vor.
Wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 29.06.2022 bezüglich der erneu-
ten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs Nr.
157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“.

Die Auseinandersetzung mit unserem Einwendungsschreiben vom 28.01.2022 im
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vom 22.06.2022 haben wir zur Kenntnis
genommen. Wir sehen die Einwendungen unseres Mandanten allerdings nicht hinrei-
chend und in unzulässiger Art und Weise abgearbeitet.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erhalten wir die bereits erhobenen
Einwendungen umfassend aufrecht, soweit sie sich nicht auf die bereits vorgenom-
mene Reduzierung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Boden, Natur und Landschaft betreffen. Wir führen hierzu ergänzend
aus:

1. Wir widersprechen der weitreichenden Festsetzung von Flächen für Maßnah-
men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.1 Trotz der Entfernung des „Fingers“ wohnt der Festsetzung weiterhin ein weit-
reichender Entzug von Baurecht inne. Auch wenn nun eine Bebauung nach Osten
hin in bestimmtem Maße möglich bleibt, wird für das südliche Drittel des Grundstücks

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

die Bebaubarkeit vollständig entzogen. Eine hinreichende Rechtfertigung für diesen Eigentumseingriff ist nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abgrenzung nach den vom Plangeber selbst gewählten Maßstäben fehlerhaft.

Die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde ausweislich des Abwägungsbeschlusses auf Basis der geomorphologischen Eigenschaften anhand einer Hangneigungskarte vorgenommen. Das Grundstück unseres Mandanten ist allerdings in dem Bereich, in dem die Festsetzung getroffen wird, eingeebnet und optisch nicht in die Hangbereiche des „Grünen Hangs“ einbezogen. Die Hangkante beginnt erst unmittelbar unterhalb des Grundstücks unseres Mandanten, vergleiche m als **Anlage 1** beigefügten Lageplan die Einzeichnung der Hangkante zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 363/5 und Fl.Nr. 530.

Wir fügen eine Fotodokumentation des Grundstücks und der Hangkante auf dem Nachbargrundstück als **Anlage 2** bei:

- Bild 1 zeigt das obere Ende des Gartens unserer Mandantschaft. Links ist die große Kiefer und rechts die ca. 80 Jahre alte Rotbuche zu sehen. Hier soll links von der Kiefer der Weg in die General-von-Stein-Straße münden. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Weges und der damit unvermeidbaren Bodenverdichtung im Wurzelbereich die beiden Bäume nachhaltig geschädigt werden. Der Abstand zwischen Stamm der Kiefer und Fl.Nr. 363/8 beträgt nur 2,36 Meter.
- Bild 2 zeigt das Grundstück unserer Mandantschaft von der General-von-Stein-Straße in Richtung Alte Poststraße. Die kaum ablesbare Neigung des Grundstückes ist die etwas flachere Verlängerung der General-von-Stein-Straße. Das Grundstück unserer Mandantschaft liegt in einem gleichmäßigen Verlauf entlang der Eckerstraße von der Sternschule zum Neustifter Friedhof.
- Bild 3 zeigt das Ende des Grundstückes unserer Mandantschaft in Richtung Alte Poststraße. Hier ist ein ca. 4 m hoher Steilhang mit einer Neigung von über 45°. Eine tatsächlich ablesbare Hangkante des Grünen Hangs und somit auch dessen Ende befindet sich hier und nicht auf dem Grundstück unserer Mandantschaft.



Anlage 2





Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

- Bild 4 zeigt den Steilhang von unten. Links beginnt der Steilhang zu Fl.Nr. 363/7. Geradeaus links befindet sich Fl.Nr. 363/8, geradeaus die Fl.Nr. 363/6 und rechts das Grundstück unserer Mandantschaft mit der Fl.Nr. 363/5. Rechts ist der Steilhang zum Neustifter Kindergarten Fl.Nr. 530 zu sehen.

Somit ist die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantschaft nicht nachzuvollziehen. Das Grundstück verläuft ebenmäßig mit den übrigen Grundstücken entlang der Eckerstraße. Die Hangkante befindet sich außerhalb des Grundstücks unserer Mandantschaft. Weshalb von den Grundstücken an der Eckerstraße **einzig und allein** das Grundstück unserer Mandantschaft in die Festsetzungen aufgenommen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Festsetzung ist daher auch nicht gerechtfertigt. Der bloße Hinweis auf eine „deutliche Schmälerung der Flächen des Grünen Hangs“ kann den massiven Entzug von Baurecht jedenfalls nicht rechtfertigen, zumal die Flächen gerade nicht topographisch dem Hangbereich zuzurechnen sind.

Wir verwiesen dazu auf die Abwägung zu den Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde, wonach die Grünfläche östlich der Sternschule nicht einbezogen wurde, da sie „vollständig im oberen flachen Bereich“ liege. So verhält es sich beim Grundstück unserer Mandantschaft aber erst recht.

Die Darstellungen des Analyseplans, die im Abwägungsbeschluss nur auszugsweise enthalten sind, erscheinen vor diesem Hintergrund fehlerhaft, wobei sich die Festsetzung noch nicht einmal an den dort enthaltenen Analysen orientiert. Wir rügen in diesem Zusammenhang, dass der Analyseplan nicht mit ausgelegt wurde, da er einen entscheidenden Bestandteil der Flächenauswahl darstellt.

1.2 Die Annahme, dass die Verpflichtung zur Baumpflanzung bei Antrag eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens entsteht, ist fehlerhaft bzw. ergibt sich nicht aus dem Festsetzungskatalog. Die Festsetzung betrifft lediglich die Flächen, die genau diesen Festsetzungen unterfallen. Dass die Pflichten entstehen sollen, wenn an anderer Stelle auf dem Baugrundstück ein Vorhaben beantragt wird, ist daraus nicht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

zu entnehmen. Nachdem innerhalb der festgesetzten Flächen Bauvorhaben aber regelmäßig ohnehin unzulässig werden, läuft die Festsetzung leer. Unklar ist weiterhin, auf welche Flächen sich die Festsetzungen (insb. Ziff. II.1.2) beziehen.

Die Rüge der fehlenden Erforderlichkeit wird aufrechterhalten.

1.3 Zu den Entschädigungspflichten weisen wir darauf hin, dass die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB in Gebieten nach § 34 BauGB bei einer Änderung der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage neu zu laufen beginnt (vgl. zur Schwierigkeit der Bestimmung des Fristbeginns Breuer, in Schrödter, BauGB, § 42, Rn. 64). Wir haben Zweifel daran, dass die Frist bereits abgelaufen ist und behalten uns die Geltendmachung entsprechender Ansprüche, auch auf Basis von § 40 BauGB, vor.

1.4 Wir widersprechen in diesem Zusammenhang auch noch der Festsetzung des zu erhaltenden Baumes (Zwergahorn) auf dem Grundstück unserer Mandantschaft. Unsere Mandantschaft hat den Baum selbst gekauft, bezahlt, gepflanzt und gepflegt, weshalb sie auch selbst frei über den Baum verfügen will. Soweit die Stadt einen Baumbestand im Stadtgebiet erhalten will, sieht unsere Mandantschaft die Stadt in der Pflicht, selbst Bäume zu pflanzen und dazu nicht in Privateigentum einzugreifen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein großer, werthaltiger Baum auf dem Grundstück der Stadt (siehe Beschreibung zu Bild 1 unter Ziff. 1.1) nicht unter Schutz gestellt wird, obwohl dieser Baum deutlich größer ist und für das Grünbild wesentlich höheren Nutzen bringt.

2. In Bezug auf die Festsetzung der Wegfläche verweisen wir auf unseren bisherigen Vortrag, den wir aufrechterhalten. Wir erlauben uns der Vollständigkeit halber nochmal den Hinweis, dass nach unserer Auffassung der Rückübertragungsanspruch nunmehr durch Beschluss des unveränderten Bebauungsplanes erst entstehen würde und daher eine Verjährung noch nicht eingetreten ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Fehlerhaft ist die Annahme, dass auf der Ebene des Bebauungsplanes über eigentumsrechtliche Eingriffsmaßnahmen noch nicht zu entscheiden ist. Zwar bleibt die Entscheidung der Umsetzung solcher Maßnahmen in der Tat einem späteren Zeitpunkt vorbehalten, über die enteignungsrechtlichen Grundlagen, die in einer derartigen Festsetzung enthalten sind, muss sich der Plangeber aber bei Satzungsbeschluss Gedanken machen.

Zur Qualität des geplanten Fußweges ist auch noch darauf hinzuweisen, dass nach der Stellungnahme der Tiefbauplanung eine barrierefreie Herstellung einer Wegeverbindung voraussichtlich nicht möglich sein wird, was die fehlende Eignung der Verbindung zusätzlich belegt.

3. Unsere Mandantschaft bringt abschließend nochmals ihren Unmut über die Überplanung ihres Grundstückes durch die Stadt Freising zum Ausdruck. Andere, vergleichbare Grundstücke wurden von der Stadt Freising aus dem Bebauungsplan herausgenommen, für unsere Mandantschaft sollen aber gravierende Eigentumsbeschränkungen bestehen bleiben, zusätzlich zum Verlust der Privatsphäre, die mit dem geplanten Weg einhergehen. Sowohl Schlafzimmerfenster, Wohnzimmer als auch Terrasse gehen direkt in Richtung des geplanten Weges. Zudem erleidet das Grundstück durch die Überplanung einen Wertverlust, nach derzeitigem Stand von nahezu einer Million Euro.

Unsere Mandantschaft kündigt an, sämtliche Rechtsmittel auszuschöpfen.

Sachbericht:

Zu 1.1

Die Stadt stimmt der Einschätzung des Grundstückseigentümers zu, dass sich mit der grünordnerischen Festsetzung auf dem Grundstück Beschränkungen der Bebaubarkeit ergeben können, insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, die durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verkleinert wird.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Unter Berücksichtigung der umgebungstypischen Bebauung dürfte indes keine Beschränkung in Bezug auf die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung eintreten. Die benachbarten Grundstücke weisen ein ähnliches Maß wie das des Einwenders auf. Eine bauliche Entwicklung des Grundstücks im zulässigen Rahmen nach § 34 BauGB ist auch weiterhin trotz der Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich. Selbst wenn neben Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche auch Einschränkungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung Folge der Planung sein sollten, nimmt die Stadt diesen Aspekt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung auf. Auch in diesem Fall hält sie die Festsetzung der Grünfläche auf dem Grundstück für städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele weitreichend zu sichern. Insoweit geht die Stadt davon aus, dass Entschädigungsansprüche zugunsten des Eigentümers wegen Ablaufs der Siebenjahresfrist gemäß § 42 BauGB nicht entstehen und insoweit die Eigentumsbeschränkung sogar entschädigungslos eintritt. Gleichwohl müssen die Eigentümerbelange an dieser Stelle zurücktreten, um den von der Stadt für wichtiger erachteten städtebaulichen Zielen Geltung zu verschaffen.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfüllen aufgrund der zusammenhängenden 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.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Im Rahmen der Planerstellung wurden die geomorphologischen Eigenschaften analysiert und die schützenswerten Bereiche des Grünen Hangs abgegrenzt. Dazu gehören jedoch nicht nur die steilen Hangbereiche, sondern auch die unmittelbar angrenzenden flacheren Kuppenlagen.

Entgegen der Darstellung des Einwenders ist das gegenständliche Grundstück nicht das einzige mit Festsetzungen belegte Grundstück. Vielmehr wurden auch entlang der Eckerstraße alle weiteren Grundstücke, auf denen sich schützenswerte Teile des Grünen Hangs befinden, in die Planung einbezogen.

Die Grundstücke an der Eckerstraße mit Hausnummer 26-34 wurden dagegen im Zuge der Planerstellung aus dem Umgriff herausgenommen, da sie keine Flächenanteile des „Grünen Hangs“ umfassen. Sie befinden sich zudem im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 7 „Stadtgebiet an der Eckerstraße“.

Auch für die städtischen Grundstücke des „Grünen Hangs“, und hier im Besonderen im Umfeld der Grund- und Mittelschule (Flur-Nrn. 494/1, 1373, 1374) sind die Abgrenzungskriterien des „Grünen Hang“ gleichermaßen angewandt worden. Auf den städtischen Liegenschaften oberhalb der Hangkante wurde ein 5 - 10 Meter tiefer, in Teilabschnitten deutlich tieferer Streifen, in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen, um die Hangkuppe zu schützen und Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden.

Des Weiteren wird das städtische Grundstück, auf dem sich die Grund- und Mittelschule Neustift befindet, in den kommenden Jahren als Schulstandort aufgegeben. Eine Überplanung des Grundstücks findet in einem gesonderten Verfahren statt. Dort werden auch die der vorliegenden Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele berücksichtigt und gesichert. Auch aufgrund des städtischen Eigentums ergibt sich darüber hinaus dort aktuell kein städtebaulicher Handlungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Eine Auslegung des Analyseplans war nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um eine Grundlagenermittlung zur Umsetzung der Planungsziele. Diese sind aber auch im Bebauungsplan selbst ablesbar. Die Flächen werden dort in den 3 Kategorien der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Hangneigung dargestellt, sodass die wesentlichen Informationen über die Hangneigung auch dem Bebauungsplan entnommen werden können.

Zu 1.2

Wir verweisen auf die Erläuterung in der Abwägung der ersten Stellungnahme und stellen insoweit klar, dass bei der Neubebauung der privaten Grundstücke die auf diesen Grundstücken getroffenen Festsetzungen umgesetzt und gegebenenfalls auch im Rahmen der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden müssen. Auch ohne bauliche Änderungen auf den Grundstücken kann die Stadt gegebenenfalls über Pflanzgebote gemäß § 178 BauGB die Umsetzung der Planungsziele erreichen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass wegen der fehlenden tatsächlichen und rechtlichen Umsetzbarkeit der Festsetzung eine städtebauliche Erforderlichkeit derselben zu verneinen ist.

Zu 1.3

Wie bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung dargestellt, ist der Stadt die Möglichkeit entstehender Entschädigungsansprüche bewusst. Sie berücksichtigt insbesondere eine mögliche Beschränkung des Baurechts auf den privaten Grundstücken. Richtig gehen die Einwender davon aus, dass mit einer maßgeblichen Änderung der Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB die Siebenjahresfrist neu zu laufen beginnt. Die Stadt geht allerdings davon aus, dass die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB bereits abgelaufen ist. Selbst wenn dies nicht der Fall sein sollte, hält die Stadt in Kenntnis der sie dann treffenden Entschädigungsansprüche an der Planung fest.

Zu 1.4

Bei dem auf dem Grundstück als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum handelt es sich um einen mehrstämmigen Fächer-Ahorn (*Acer palmatum*), der aufgrund seines Stammumfangs unter den Schutz der Stadtgrünverordnung der Stadt Freising fällt. Er wurde als zu erhalten festgesetzt, da er sich im Vorgartenbereich befindet und eine positive Wirkung auf das Straßenbild erzielt. Die Bäume innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Landschaft, so auch die beiden benachbart stehenden Großbäume, nämlich die auf dem städtischen Grundstück stehende Kiefer und die auf Privatgrund stehende Rotbuche, wurden in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt, da sie über die Festsetzung des „Grünen Hangs“ geschützt sind. Schützenswerte Bäume außerhalb dieser Fläche wurden durch ein eigenes Planzeichen (Baumbestand zu erhalten) dargestellt.

Zu 2.

Die Übertragung des Grundstücks an die Stadt Freising erfolgte zu Straßenzwecken. Das Ziel, in diesem Abschnitt eine Wegeverbindung herzustellen, besteht seitens der Stadt weiterhin. Dies wird durch die vorliegende Planung untermauert. Somit sieht die Stadt Freising keinen Anlass auf Rückübertragung des Grundstücks. Selbst wenn aber im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung eine Rückübertragung der Grundstücke erfolgen sollte, ändert dies an den Planungszielen der Stadt, dort eine Wegeverbindung planerisch zu sichern und umzusetzen, nichts. Auch hier berücksichtigte die Stadt die dann mit der Planung für den Grundstückseigentümer eintretende Baurechtsbeschränkung und verweist auf die obigen Ausführungen. Zu den angesprochenen enteignungsrechtlichen Fragen macht die Stadt darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung besitzt. Es kann an dieser Stelle offenbleiben, ob (bereits derzeit) die Voraussetzungen für eine Enteignung gegeben sind. Dies wird gesondert geprüft, insbesondere dann, wenn insgesamt eine durchgängige Wegeverbindung rechtlich gesichert werden kann. Zudem verweist die Stadt darauf, dass eine Flächensicherung auch über ein Vorkaufrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) möglich ist. Auch wenn die Wegeverbindung aufgrund der Eigentumsfragen derzeit nicht kurzfristig erreicht werden kann, hält die Stadt zur langfristigen Sicherung der Wegeverbindung an ihrer Planung fest. Wie bereits ausgeführt berücksichtigt dies auch den Umstand, dass die Wegeverbindung gegebenenfalls nicht barrierefrei errichtet werden kann (vgl. Abwägung zu Stellungnahme Nr. 2).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Zu 3.

Die Aussage, dass andere vergleichbare Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurden, ist nicht zutreffend.

Wie dargestellt, wurden die Grundstücke der Eckerstraße 26-34 im Zuge der Planerstellung und der damit verbundenen Entwicklung von Kriterien aus dem Umgriff entnommen, da sie keine Flächenanteile des „Grünen Hangs“ umfassen, also weder Steillagen, Hanglagen noch Kuppenlagen.

Alle Grundstücke in privater und öffentlicher Hand, die ganz oder teilweise die im Bebauungsplan dargestellten fachlichen Kriterien erfüllen, liegen auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für diese Grundstücke sind Festsetzungen zum Schutz des Grünen Hangs enthalten. Wie bereits ausgeführt ist sich die Stadt der Eigentumsbeschränkungen, die durch die Festsetzung des Bebauungsplans eintreten, bewusst. Auf obige Ausführungen, insbesondere auch zu Aspekten einer Planungsentschädigung, wird an dieser Stelle verwiesen. Dies bezieht auch die von den Einwendern vorgetragenen Aspekte einer Einschränkung der Privatsphäre und anderer für das Grundstück wertbildender Faktoren ein. Insofern ist nicht auszuschließen, dass für das Grundstück eine Wertminderung eintritt, die nach Auffassung der Stadt sogar entschädigungslos wäre. Die Stadt hält es allerdings für fraglich, ob mit den Festsetzungen eine Wertminderung von 1 Million € eintreten kann. Konkrete Ermittlungen über einen Wertverlust im Einzelnen können aber in einem Bebauungsplanverfahren nicht geleistet werden und sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung auch nicht erforderlich. Maßgeblich ist die Berücksichtigung der Beschränkungen für wertbildende Faktoren, die von der Stadt vollumfänglich in ihre Abwägungsentscheidung einbezogen sind.

Beschluss-Nr. 273/33a

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 (33.) vom 26. Oktober 2022

Stellungnahme Nr. 4 vom 26.08.2022

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eschenbacher,
sehr geehrte Damen und Herren,
wir, die [REDACTED], 85356 Freising, sind
mittlerweile Eigentümerin der Grundstücke Flur-Nr. 1356/1, 1356/5, 1356/6 und
1356/7 Gem. Freising. Als solche tragen wir im obigen Bauleitplanungsverfahren
nochmals *Anregungen und Einwendungen* zum Planungsentwurf der Stadt Freising,
dieser nunmehr mit Stand der zweiten öffentlichen Auslegung, vor.

Anregungen und Einwendungen

1. Zunächst nehmen wir Bezug auf den Einwendungsschriftsatz, der in unserem
Namen am 28.01.2022 über die Kanzlei *Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Part-
ner*, München, Rechtsanwalt Leopold Thum, fristwahrend an die Stadt Freising über-
geben wurde.

Wir erhalten alle darin enthaltenen tatsächlichen Angaben wie auch den Einwen-
dungsvortrag unverändert und vollständig aufrecht und wiederholen diese höchst
vorsorglich auch im neuen Auslegungsvorgang.

2. Zugleich nehmen wir zur Kenntnis, dass die Stadt Freising im Zuge der Erar-
beitung der aktuellen Planung teilweise auf die durch uns im Januar 2022 vorge-
brachten Bedenken eingegangen ist und auf unseren Grundstücken auch Festset-
zungsänderungen vorgenommen hat.

Diese Aufgeschlossenheit der Stadt begrüßen wir und bedanken uns für die darin
zum Ausdruck kommende Bereitschaft zu einer Konsensfindung.

a. Entsprechend kam es am 29.06.2022 auch zu einer gemeinsamen Unterre-
dung und Ortsbegehung mit Frau Stadtbaumeisterin Schelle sowie Herrn Rechtsdi-
rektor Koch und weiteren Vertretern von Stadt und Architektenseite, bei der wir die
Gelegenheit erhalten haben, unsere Zielsetzungen und Vorstellungen vor Ort zu er-
läutern und zu veranschaulichen.

b. Gemäß der in diesem Ortstermin vereinbarten weiteren Vorgehensweise ha-
ben wir sodann am 28.07.2022 gemeinsam mit unserem Architekten, Herrn Meyer,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

ein Entwurfskonzept im Sinne eines Bebauungsvorschlags Frau Stadtbaumeisterin Schelle und Herrn Rechtsdirektor Koch vorgestellt, in welchem wir uns bemüht haben, die im Ortstermin durch die Vertreter der Stadt formulierten Hinweise in unser bauliches Konzept einzupassen.

Wir denken, dass uns dies gut gelungen ist und fügen das Konzept unseres Architekten bei, um es auch den städtischen Gremien zur Kenntnis zu geben.

- Anlage 1, Entwurfskonzept Bebauung –

c. Es ergibt sich im Hinblick auf dieses Konzept allerdings in einem Teilbereich noch ein gewisser Modifikationsbedarf. So wollen wir der Stadt konkret vorschlagen, die im Planungsentwurf vorgesehene Grenze der „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grüner Hang)*“ auf dem Grundstück Flur-Nr. 1356/1 (zwischen dem Bestandsgebäude Klebelstr. 6 und dem südwestlich daran angrenzenden Neubaugebäude Klebelstr. 4) etwas zu versetzen.

- Anlage 2, städtische Entwurfsplanung mit Anmerkungen –

Wir schlagen vor die Linie im südlichen Bereich unseres Grundstücks etwas weiter Richtung Hangkante zu verschieben, sodass sie ca. 3,0 m hinter der Gebäudekante der Nachbarbebauung zum Liegen kommt. Dies würde uns einen besseren Anschluss an den grenzständigen Neubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 1356/4 erlauben. Durch diesen Neubau und die über den Hang hinaus geschobene Tiefgarage mit Mehrfachparkern ist auf dem Nachbargrundstück kein natürlicher Hang und auch keine Hangkante vorhanden. Daher würde das Verschieben der Linie auf unserem Grundstück auch den optischen Verlauf der Hangkante nicht beeinträchtigen oder unterbrechen.

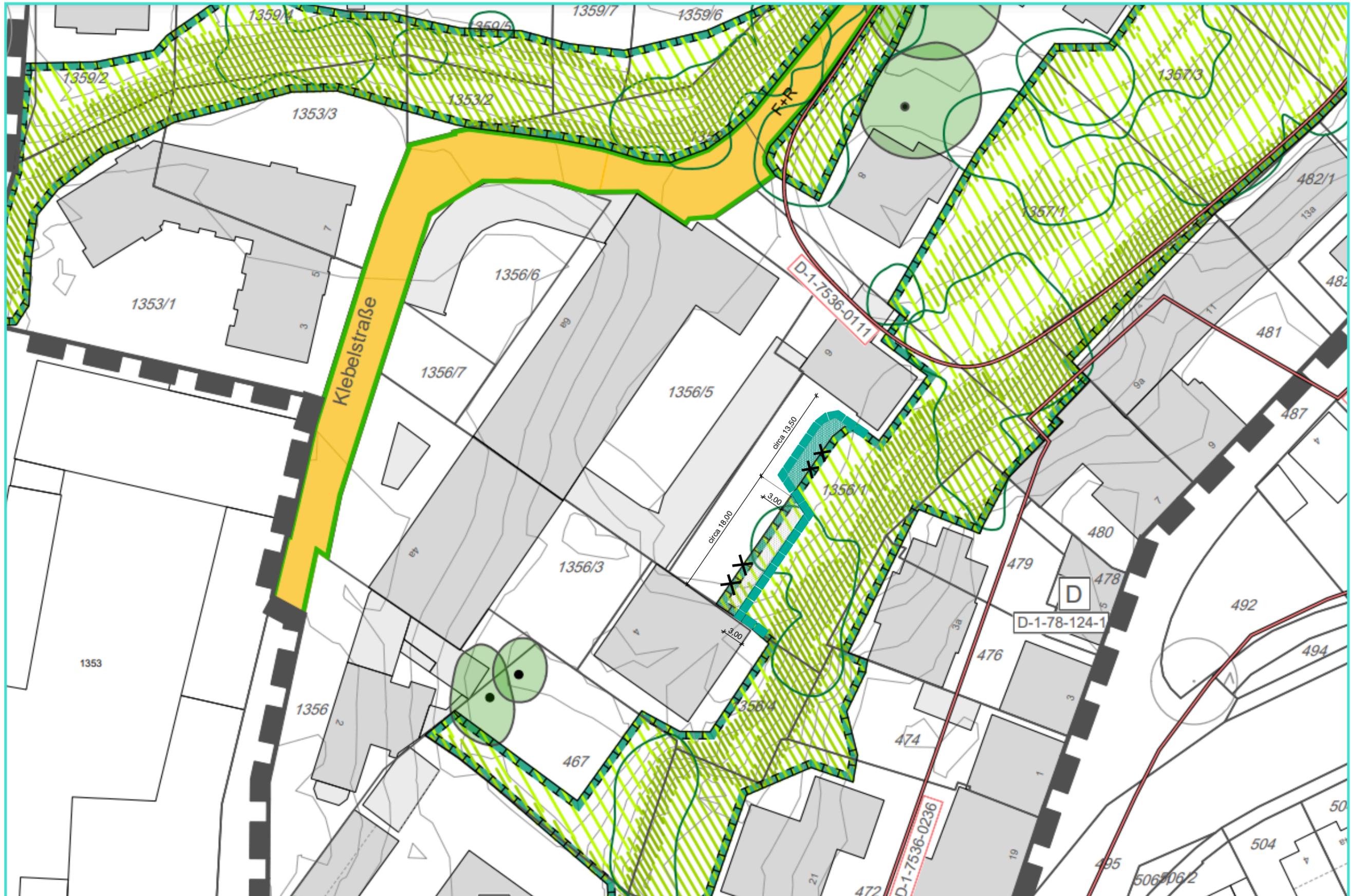
Als Ausgleich dazu möchten wir anbieten die Linie zu unserem Bestandsgebäude Klebelstr. 6 hin zu Lasten unseres Grundstücks etwas weiter in die Hangschulter zu verschieben. Dies würde zur Ausbildung einer „Grüninsel“ führen und erlauben die Hangvegetation / Begrünung weiter in die Hangschulter hineinzuziehen.

Freising - Klebelstraße

Städtebauliche Einfügung, Körnigkeit, M 1 : 1.000, Stand 27. Juli 2022

Anlage 1





Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bauleitplanungsvorganges werden durch unseren Vorschlag nach unserer Einschätzung aufgegriffen und gefördert.

Wir erhoffen uns eine offene und aufgeschlossene Befassung mit unseren vorgenommenen Anregungen und ersuchen Sie um eine zeitnahe Kontaktaufnahme, um die Abstimmung der städtischen Bauleitplanung mit unseren Gestaltungsabsichten fortführen zu können.

Sachbericht:

Der in der Einwendung der ersten Auslegung vom 22.12.21- 28.01.22 vorgebrachte eigentumsrechtliche Belang wurde berücksichtigt, soweit dies mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung vereinbar war. Im Hinblick auf die Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wurde 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 wurde demzufolge verringert auf eine Tiefe von 5 m. Eine weitere Veränderung der Umgriffslinie für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen und die Funktionen des Hangs in erheblicher Weise einschränken.

Der vorgelegte städtebauliche Entwurf des Einwenders wird, da er insoweit nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans in Zusammenhang steht, in der Abwägung nicht behandelt, da keine Aussagen zur Bebaubarkeit im Bebauungsplan getroffen werden. Die tatsächliche Zulässigkeit eines Vorhabens kann erst nach einer entsprechenden Prüfung nach §34 BauGB geklärt werden.

Zu c.

Die vorgeschlagene Modifikation umfasst eine Verschmälerung des Grünen Hangs im hangoberen, südwestlichen Bereich des Grundstücks und als Kompensation eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

gewisse Erweiterung der Schutzfläche im ebenfalls hangoberen nordwestlichen Bereich der Hangschulter.

Die fachliche Prüfung dieses Vorschlags hat ergeben, dass er nicht mit der Zielsetzung des Grünen Hangs in diesem Abschnitt vereinbar ist:

Zum einen würde eine weitere Reduzierung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dazu führen, dass nur noch ein Streifen von etwa zwei Metern (statt bisher 5 Metern) im Bereich der flacheren Hangkuppe geschützt wäre. Dies würde eine Ungleichbehandlung zu anderen Grundstücken im Geltungsbereich bedeuten.

Zum anderen ist unmittelbar im Bereich der Hangkante wertvoller und schützenswerter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Eine Reduzierung der geschützten Fläche würde bedeuten, dass nach Maßgabe des § 34 BauGB eine Bebauung ggf. weiter an die Hangkante heranrücken könnte. Dies hätte einen massiven Eingriff in den Wurzelraum der Bäume zur Folge. Entgegen der Auffassung des Einwenders kommt diesem Abschnitt des Grünen Hanges gerade wegen der bereits vorhanden massiven Bebauung auf den Nachbargrundstücken eine enorme ökologische und visuelle Bedeutung zu.

Beschluss-Nr. 274/33a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Beschluss-Nr. 275/33a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“ wird in der Fassung vom 13.06.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

TOP 5 EU-REACT Maßnahme D 2 – Beschilderungskonzept
- Beschluss
Anwesend: 14

Am 09.02.2022 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Abgabe der Interessensbekundung im Rahmen des Operationellen Programms EFRE-IWB 2014-2020 Bayern, Maßnahmengruppe 7.5 (REACT-EU) zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ziel der Förderinitiative ist es, Synergien zwischen städtebaulicher und gewerblicher Entwicklung herzustellen. Durch die Verbesserung der lokalen Infrastruktur und die Anpassung der Innenstädte an digitale, klimatische und energetische Herausforderungen soll die Bedeutung des Stadorts Innenstadt für das Gemeinwohl gestärkt werden. Das Programm REACT-EU verfolgt damit das Ziel der Stärkung der Innenstädte.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Gremium regelmäßig über die Umsetzung der Maßnahmen zu informieren. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Stand der Maßnahme D2 - Beschilderungskonzept vorgestellt.

Mit der Maßnahme 5 "Beschilderung / Wegweisung" wurde bereits 2011 bei der Erstellung des ISEKs das Ziel formuliert, die Wegweisung und Beschilderung für den motorisierten Individualverkehr bzw. den Fuß/ Radverkehr zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. Im Rahmen des Förderprogramms REACT-EU sollen die damals von der Öffentlichkeit und Verwaltung gemeinsam erarbeiteten Ziele und Umsetzungsschritte nun an aktuelle Herausforderungen, wie die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Innenstadt, angepasst werden.

Ziel des geplanten Beschilderungskonzeptes ist eine aussagekräftige Vereinheitlichung der Beschilderungssituation innerhalb der Freisinger Innenstadt sowie eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Entschlackung und Erneuerung der bestehenden Schilderinfrastruktur. Um dabei insbesondere die innerstädtischen Händler und Geschäftsleute zu stärken, soll bei der Attraktivierung der fußläufigen Erreichbarkeit besonderer Fokus auf der Verbesserung und Stärkung der Auffindbarkeit des Stadtzentrums liegen.

Basis des Konzepts bilden Gespräche mit in- und externen Fachstellen, in denen bilateral wichtige Quell- Zielpunkte definiert worden sind. Aufbauend auf diesen Abstimmungen ist ein System aus Pfeilwegweisern und Übersichtstafeln entwickelt worden, das von den definierten Quellpunkten (Standort Übersichtstafeln) über Pfeilwegweiser zu ausgewählten Zielpunkten führt. Die Auswahl der Strecken, an denen Ortsfremde geleitet werden, erfolgt dabei bewusst so, dass die wohndominierten Lagen als Ruhezone und Rückzugsorte erhalten bleiben. Stattdessen wird beabsichtigt, die Besucher*innen entlang der Ladenzone zu leiten und so die Geschäftsleute wirtschaftlich zu stärken.

Die Gestaltung der Pfeilwegweiser ist geradlinig und intuitiv verständlich. Eine reduzierte Farbgebung und starke Kontraste gewährleisten eine klare Lesbarkeit. Piktogramme sorgen ergänzend dafür, dass die Schilder für Analphabeten und Fremdsprachler verständlich sind.

Die verwendete Piktogrammsprache orientiert sich an allgemein gültigen und international verständlichen Symbolen. Besondere Punkte und Sehenswürdigkeiten, die kennzeichnend für die Stadt Freising sind, wie zum Beispiel der Domberg (Türme) oder das Rathaus (Stadt Wappen) werden durch spezifisch entwickelte Symbole der Piktogrammsprache hinzugefügt.

Die Gestaltung des auf das Zentrum verweisenden Schildes hebt sich grafisch von den übrigen Pfeilwegweisern ab. Durch Umkehrung der Farbgebung (anthrazitfarbener Hintergrund mit weißer Typographie) soll die Auffindbarkeit der Stadtmitte gestärkt werden und so die beabsichtigten Synergien zwischen städtebaulicher und gewerblicher Entwicklung erwirkt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Entsprechend ihrer Funktion, eine grundlegende Orientierung zu ermöglichen, verfügen die Übersichtstafeln über einen vereinfachten Lageplan mit symbolischen Verweisen auf wichtige Ziel- und Orientierungspunkte. Die in den Übersichtstafeln verwendeten Piktogramme entsprechen jenen auf den Pfeilwegweisern, wodurch die Verbindung zur Wegleitung intuitiv hergestellt wird.

Ein QR Code weist auf die Tourismus-Homepage der Stadt Freising hin und ermöglicht so den Zugang zu weiterführenden Informationen, wie aktuellen Veranstaltungen oder Führungen.

Zur bestmöglichen Integration der Übersichtstafeln ins Stadtbild werden sich die Übersichtstafeln in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort in ihrer Größe unterscheiden. Je nach Platzangebot und Bedeutung der betreffenden Einstiegsstelle/ des betreffenden Knotenpunkts im Stadtgefüge kann eine größere (Typ C) oder kleinere (Typ B) Übersichtstafel installiert werden.

In der Gestaltung der Schilder spielen die Themen der Inklusion und Barrierearmut eine wichtige Rolle, weshalb die Expertise entsprechender Fachstellen in die Erstellung des Beschilderungskonzepts miteingeflossen ist. Im Zuge einer möglichst inklusiven Wegeführung werden auf den Übersichtstafeln spezielle barrierearme Wege ausgewiesen werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Routenführung für den schnellsten und barriereärmsten Weg voneinander abweichen. Auf diese Weise können Betrachter*innen je nach körperlicher Beschaffenheit selbst entscheiden, welchen Weg sie wählen werden.

Zusätzlich dazu werden an ausgewählten Pfosten haptische Elemente mit Informationen für sicht- und geheingeschränkte Bürger*innen angebracht. Über eine Integration der Koordinaten dieser ausgewählten Pfosten in einen Geodatendienst, können die Masten mit den haptischen Elementen via eine App auch von vollständig erblindeten Menschen aufgefunden werden. Die haptischen Elemente sind auf einer Höhe von ca. 1,05m gut ertastbar ohne den Raum zu versperren. Sie gliedern sich in drei Bereiche:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

1. Ein vergrößerter und so deutlich sichtbaren QR-Code, welcher auf die Homepage der Stadt Freising verweist und so den Zugang zu audiodeskriptive Richtungsangaben gewährt.
2. Wegweisung in Brailleschrift und geprägten lateinischen Buchstaben
3. Zeitangabe für Rollstuhlfahrer*innen mit maximaler Gefälleangabe auf der Route

Neben der fest installierten Beschilderung sollen an einer maßvollen Auswahl an Ampelpfosten auch eine Beklebung mit Wegweisungsfolien stattfinden. Diese Folien werden sowohl auf dauerhafte Zielpunkte als auch temporäre Events verweisen. Durch eine entsprechende Farbgebung wird eine Assoziation mit dem jeweiligen Event (z.B. Landesausstellung) erwirkt und so eine einfache Orientierung für Ortsfremde geschaffen. Das Element der Ampelpfostenbeklebung ermöglicht eine Flexibilität der Beschilderung und die Fähigkeit kurzfristig reagieren zu können.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird bei der technischen Umsetzung der Beschilderung die Wiederverwendung bestehender Befestigungsstangen und Fundamente angestrebt.

Das Konzept legt großen Wert darauf, im Corporate Design und Stadtbild vorhandene Typologien und Farbcodes aufzugreifen und so ein einheitliches Stadtbild zu erwirken.

Der gelbe Akzent der Übersichtstafeln verweist auf die Corporate Identity der Stadt Freising, die Farbbeschichtung der Masten stellt optisch den Bezug zur Gestaltung der Innenstadt her. Die Gleichfarbigkeit der Masten mit den Leuchtstehlen an den historischen Zugängen zur Innenstadt sowie den Fahrradständer und Mülleimer tragen zu einem einheitlichen Bild bei.

Im Sinne eines einheitlichen Stadtbilds ist das Konzept so ausgearbeitet, dass die Möglichkeit besteht, es zu einem späteren Zeitpunkt auf die Gesamtstadt zu übertragen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Beschluss-Nr. 276/33a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Das Konzept zur Teilmaßnahme D2 – Beschilderungskonzept aus dem Förderprogramm REACT-EU wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Die Verwaltung wird mit der weiteren Ausarbeitung und Umsetzung des vorgestellten Konzeptes beauftragt.

TOP 6 Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freisinger Stadtgebiet
- Beschluss
Anwesend: 14

Im Februar 2022 (PBU 09.02.2022) wurde ein Beschluss zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Freisinger Stadtgebiet gefasst. Die Grundlagen dafür waren die im Jahr 2010 von einem externen Büro durchgeführte Standortuntersuchung für PV-FFA im Stadtgebiet (2010), der Flächennutzungsplan, die aktuellen Förderbestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2021 (EEG) sowie eine Bachelorarbeit zum Thema PV-FFA auf kommunalen Flächen (Jahr 2021).

Kurz nach dem Beschluss, hat der Landkreis Freising, zwischen März und Juli 2022, zusammen mit Studierenden der Hochschule Weihenstephan Triesdorf (HSWT) unter der Leitung von Prof. Dr. Markus Reinke (Prof. für Landschaftsökologie und Umweltplanung) eine Potenzialanalyse für PV-FFA im Landkreis erarbeiten lassen, namens **PFiFFiG**-Studie = **P**hotovoltaik auf **F**reiflächen im Landkreis **F**reising – **F**lächenpotential inkl. **G**estaltungsempfehlungen. Ziel war die flächendeckende Analyse der planungsrelevanten Entscheidungskriterien für die Verortung von PV-FFA im Landkreis. Die Ergebnisse der Studie liegen mittlerweile vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Die Ergebnisse aus der PFiFFiG-Studie, die Berücksichtigung der Ackerzahl im Stadtgebiet sowie das aktualisierte EEG 2023 waren Anlass für eine erneute Betrachtung der Potenzialflächen und die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für PV-FFA im Stadtgebiet Freising.

Mit dem vorliegenden Standortkonzept wird das Ziel verfolgt, das Standortkonzept mit Beschluss vom 09.02.2022 auf Grundlage der aufgeführten Analysen und Betrachtungen, der Ergebnisse der PFiFFiG-Studie, der Bodenwerte und der neuen EEG-Förderkulisse (EEG 2023) zu aktualisieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung gilt es Strategien zu entwickeln, um die erforderlichen Flächenansprüche und die teils konkurrierenden Belange von Stadtentwicklung, Energieerzeugung, Landwirtschaft, Naturschutz, Landschaftsbild, Erholung und Tourismus in Einklang zu bringen. Die Berücksichtigung dieser Aspekte und die entsprechende Vorgehensweise bei der Flächenauswahl sind daher von großer Bedeutung. Die Ausweisung von Flächen in konzentrierten Bereichen minimiert die Eingriffe ins Landschaftsbild und reduziert den Aufwand für den Ausbau von Anschlusspunkten und Leitungstrassen. Die Konzentration erfolgt an den verträglichsten Standorten und vermeidet, dass landwirtschaftliche und auch naturschutzfachlich wertvolle Flächen unnötigerweise mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Konkurrenz stehen. Konkret sollen daher Flächen ausgewiesen werden,

- die sich im 500m-Korridor entlang der Autobahn und Bahn befinden (gemäß EEG 2023)
- deren Bodenwert (Ackerzahl) nicht über der Durchschnitts-Ackerzahl von 54 liegt
- die keinen zukünftigen Planungen entgegenstehen und die Restriktionsflächen naturschutzfachlicher und öffentlicher Belange berücksichtigen.

Insgesamt stellt die Ausweisung dieser Flächen einen weiteren Beitrag dar, um den Klimaschutzzielen der Stadt Freising näher zu kommen und den Erfordernissen der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Abkehr von fossilen Energieträgern zu entsprechen. Für die Genehmigung von PV-FFA bedarf es für die betrachteten Flächen weiterer bauleitplanerischer Schritte, die mit diesem Konzept erleichtert werden sollen.

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung auf dem größten Teil der Flächen ist bei Etablierung einer PV-FFA nicht mehr zielführend und auch nicht im Interesse des Anlagenbetreibers. Es kann deshalb auf Düngung, den Einsatz von Pestiziden etc. verzichtet werden. Zudem kann durch entsprechende Ausgestaltung der dann als extensives Grünland genutzten Flächen mit entsprechender Artenausstattung die Standorteignung für gefährdete Tiere und Pflanzen bei frühzeitiger Einbeziehung in die Planung ermöglicht werden. Um diesen Prozess für den Anlagenbetreiber zu erleichtern, werden ökologische Kriterien definiert, die in textlichen Erläuterungen zum Standortkonzept aufgeführt werden, verpflichtend umzusetzen sind und mit der Karte veröffentlicht werden sollen. Diese Kriterien betreffen beispielsweise die Zusammensetzung der Wiesenansaat, die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere und Wild, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf das unbedingt notwendige Maß und die Extensivierung der Pflege.

Neben ökologischen Mindestkriterien ist auch die regionale Wertschöpfung und die Wahrung kommunaler Interessen von Bedeutung. Dahingehend wird das Ziel verfolgt, städtische Flächen primär durch die Freisinger Stadtwerke umzusetzen. Außerdem ist eine Beteiligung der Bürger*innen an der Finanzierung der Anlagen wünschenswert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Standortkonzepte bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Daher kann eine Gemeinde mit der Ausweisung von Flächen für PV-FFA in einem Standortkonzept in diesem Prozess eine aktive, steuernde Rolle übernehmen und damit aktiv das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen schützen. Dabei können nach eindeutigen und nachvollziehbaren fachlichen Kriterien geeignete Bereiche oder mögliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets festgelegt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

PV-Freiflächenanlagen werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird in aller Regel ausscheiden, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird. Für PV-FFA, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, ist deshalb generell eine gemeindliche Bauleitplanung und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Bei der Ausweisung von Flächen für PV-FFA und die gesetzlich notwendigen Ausgleichsflächen sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht allerdings kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es obliegt daher in jedem Einzelfall der Entscheidung der für die Planung zuständigen Stadt oder Gemeinde, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

Grundsätzlich sind bei der Planung von PV-FFA die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung, sowie insbesondere des Naturschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Laut Landesentwicklungsprogramm sollen PV-FFA besonders auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Verkehrswege oder Konversionsstandorte. Auch über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist die Förderkulisse für Photovoltaikfreiflächenanlagen so definiert, dass Anlagen überwiegend an vorbelasteten Standorten, wie entlang von Autobahnen und Schienenwegen, realisiert werden sollen.

Das vorliegende Standortkonzept wurde auf Basis dieser Vorgehensweise erstellt. Neben den Analysen, die die Grundlage für den Beschluss zur Ausweisung von PV-FFA (PBU 09.02.2022) gebildet haben, sind die neue EEG-Förderkulisse (EEG 2023), die Ackerzahlen sowie die Ergebnisse der PFiFFiG-Studie eingeflossen. Die Flächen entlang der Autobahn und Bahnlinie innerhalb des 500m-Korridors werden entsprechen kategorisiert

- Geringer Raumwiderstand – Eignungsflächen PV-FFA
- Mittlerer Raumwiderstand – unterliegt der gemeindlichen Abwägung
- Flächen, die einer Detailprüfung durch die UNB unterzogen werden müssen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Berücksichtigt werden muss, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Netzkapazität entlang der Autobahn nicht ausreichend ist und ein neues Umspannwerk erforderlich ist, um die ausgewiesenen Flächen realisieren zu können. Die Freisinger Stadtwerke sind in den Prozess eng eingebunden.

Für die PV-Freiflächenanlage bei Pulling entlang der Bahnlinie wurde ein Aufstellungsbeschluss am 19.05.2021 gefasst (B-Plan Nr. 161). Da sich die geplante PV-Freiflächenanlage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist ein Herausnahmeverfahren notwendig. Bezüglich einer Rückmeldung durch die Untere Naturschutzbehörde zu dieser Thematik, wurde seitens des Landratsamtes auf die Fertigstellung der PFiFFiG-Studie verwiesen. Laut den Ergebnissen aus der PFiFFiG-Studie fällt die Fläche unter die Kategorie eines sehr hohen Raumwiderstands und unterliegt damit nicht der Kategorie, die eine Einzelfallprüfung bedingt. Nach Prüfung der Kriterien der PFiFFiG-Studie wurde jedoch durch die Verwaltung festgestellt, dass die Fläche beim Schutzgut Arten- und Lebensräume genauso als geringwertig eingestuft ist, wie beim Landschaftsbild und auch in Teilbereichen beim Boden. Lediglich der nördliche Teilbereich des Bodens mit einer Ackerzahl von 55 wurde knapp über dem Durchschnitt mit mittel bewertet. Auch wenn in diesem Bereich eine „Ackerdominanz“ lt. PFiFFiG-Studie nicht gegeben ist, liegt die Fläche doch im definierten vorbelasteten Bereich im Landschaftsschutzgebiet, mit einem Abstand von weniger als 200 m zur Bahntrasse. Die Kombination dieser Vorgaben rechtfertigt von Seiten der Verwaltung deshalb nicht die Einstufung in eine Fläche mit hohem Raumwiderstand, sondern ermöglicht aus Sicht der Verwaltung die Einzelfallprüfung durch die UNB. Bei Umsetzung der Fläche wird von der Stadt Freising zudem eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung angestrebt, was der höheren Bewertung des Ackerbodens entgegenkommt. An den bisherigen Absichten der Ausweisung einer PV-FFA in diesem Bereich wird deshalb festgehalten. In einem nächsten Schritt wird eine Stellungnahme mit Begründung, warum die Fläche in die Einzelfallprüfung aufgenommen werden soll, verfasst und an das Landratsamt versendet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Die Betrachtung des prognostizierten Freisinger Strombedarfs im Jahr 2030 in Zusammenhang mit der möglichen Stromproduktion durch die im Standortkonzept ermittelten Flächen für PV-FFA stellt dar, dass die PV-FFA dieser Flächen ca. 37,2 % des Strombedarfs decken würden. Dabei wird von einer konservativen Steigerung des Strombedarfs um 20% im Vergleich zum Jahr 2020 ausgegangen (Berechnung des BMWi). Der Strombedarf im Stadtgebiet Freising lag im Jahr 2020 bei 312.000.000 kWh und wird auf 374.400.000 kWh im Jahr 2030 prognostiziert.

Für die Aufstellung des Stromertrags wurden die Bruttoflächen entlang von Autobahn und Bahnlinie ermittelt, wobei größere Wald- und Gehölzflächen sowie Straßen und Wege ausgenommen wurden. Bei den Flächen an der Autobahn wurde mit 85% nutzbarer Fläche gerechnet, entlang der Bahn mit 80%. Bei den Flächen an der Autobahn wurde bereits die 40m-Bauverbotszone entlang der Autobahn berücksichtigt. Bei den Bruttoflächen an der Bahn wurden zudem Flächen für Wildtierkorridore abgezogen. Nach diesen Abzügen verbleiben an der Bahn noch 48,5 ha und an der Autobahn 92 ha, die für PV Freiflächen genutzt werden können. Das ergibt eine Gesamtfläche von 140,5 ha mit einer Gesamterzeugung von 139.095.000 kWh.

Für die Berechnung der Leistung wurde angenommen, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Flächen selbst erfolgen und die Anlagen nach Süden ausgerichtet sind.

Somit ergibt sich:

- Für 48,5 ha entlang der Bahn: Anlagenleistung: 43,7 MW; Stromerzeugung: 48.015.000kWh
- Für 92 ha entlang der A92: Anlagenleistung: 82,8 MW; Stromerzeugung: 91.080.000 kWh

Geht man von einem sehr ambitionierten Zubau der PV-Dachanlagen bis 2030 aus (7,3 %), d.h. der jährliche Zubau aus 2021 verdoppelt sich bis 2030, kommt man zusammen mit der Stromerzeugung aus Biomasse, Wasserkraft und den PV-FFA im

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

Jahr 2030 auf eine regenerative Gesamterzeugung von 47,7 % (Angaben: Freisinger Stadtwerke).

Bezieht man beim prognostizierten Strombedarf jedoch die Sektorenkopplung mit ein, liegt der Bedarf deutlich höher als die 20%ige Steigerungsannahme des BMWi. Das vorliegende Konzept sollte daher nicht als endgültig angesehen werden, sondern bedarf bei Änderung der Rahmenbedingungen einem Anpassungsprozess.

Die genannten vorhandenen Studien, aktuelle naturschutzfachliche Betrachtungen, die neue EEG-Förderkulisse 2023 und der Strombedarf aus Erneuerbaren Energien sind in die Aktualisierung der Ausweisung von Flächen für PV-FFA miteinbezogen worden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen lassen sich die Flächen entlang der Autobahn und Bahnlinie als besonders geeignete Flächen darstellen. Zum aktuellen Zeitpunkt wäre die Netzkapazität für die Einspeisung nicht ausreichend. Ein Umspannwerk ist dafür zwingend erforderlich.

Dieses Standortkonzept soll bei der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt werden.

Für die Fläche in Pulling entlang der Bahnlinie erhofft man sich durch die Stellungnahme an das Landratsamt, dass für die Fläche eine Einzelfallprüfung aufgrund der dargestellten Argumente durchgeführt wird.

Beschluss-Nr. 277/33a

Anwesend: 14

Für: 12

Gegen: 2

den Beschluss

Das vorliegende Standortkonzept wird beschlossen.

Um das Klimaschutzziel einer regenerativen Stromversorgung bis 2035 zu erreichen, wird die Verwaltung beauftragt, die dargestellten Flächen für PV-Freiflächenanlagen, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften, Stromversorgern und dem Landkreis, prioritär umzusetzen.

Das vorgestellte Standortkonzept soll bei der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022

TOP 7 Berichte und Anfragen

TOP 7.1 „Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten“

- Antrag der Freien Wähler vom 22.11.2019

Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.