

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

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

1. Bauantrag E-2023-92  
Einbau einer Wohnung im EG und Neubau von Stellplätzen auf dem Grundstück Piesing 3, Flst. 637, 637/3 Gemarkung Tüntenhausen  
Bauantrag E-2023-93  
Nutzungsänderung eines Ersatzwohnhauses mit Garage in eine Betriebsleiterwohnung und zwei sonstige Wohnungen auf dem Grundstück Piesing 2, Flst. 637, 637/2 Gemarkung Tüntenhausen
2. Bauantrag E-2023-144  
Errichtung einer Außentreppe und Abtrennung einer Einliegerwohnung innerhalb eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Aribostraße 3, Flst. 1370/25 Gemarkung Freising
3. Neustifter Feld  
- Ergänzung zum Billigungsbeschluss
4. Seilerbrücklwiesen - Energieversorgung  
- Beschluss
5. Kommunale Wärmeplanung  
- Beschluss
6. Mobilitätskonzept - Teilumsetzung Lerchenfeld  
- Ergänzung zum Beschluss vom 26.04.2023
7. Bikesharing  
- Beschluss
8. Berichte und Anfragen
  - 8.1 Baustellenmanagement
  - 8.2 Europäische Mobilitätswoche
  - 8.3 EG-Umgebungslärmrichtlinie/Straßenverkehrslärm;  
Durchführung der 4. Runde der zentralen Lärmaktionsplanung Bayern durch die Regierung von Oberfranken – 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Beteiligung der Stadt Freising mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 10.08.2023

- 8.4 Aktion Saubere Landschaft 2023;  
Zentrale Aktion der Stadt Freising am Samstag, dem 11.11.2023  
- Terminbekanntgabe

Vorsitzender:	Oberbürgermeister	Eschenbacher Tobias
Anwesend sind:	die Stadträte:	Hölzl Hans
		Frankl Anton
		Lintl Maria
		Böhme Philomena
		Drobny Manfred (ab 14.59 Uhr)
		Dr. Reitsam Charlotte
		Freitag Karl-Heinz
		Schwaiger Rudolf
		Kirner Emilia
		Gmeiner Norbert
Ersatzmitglied:		Hiergeist Johanna
Abwesend und entschuldigt:		Habermeyer Werner
		Weller Robert
		Graßy Nicolas-Pano

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

- TOP 1      Bauantrag E-2023-92**  
**Einbau einer Wohnung im EG und Neubau von Stellplätzen auf dem Grundstück Piesing 3, Flst. 637, 637/3 Gem. Tüntenhausen**  
**Bauantrag E-2023-93**  
**Nutzungsänderung eines Ersatzwohnhauses mit Garage in eine Betriebsleiterwohnung und zwei sonstige Wohnungen auf dem Grundstück Piesing 2, Flst. 637, 63//2 Gem. Tüntenhausen.**  
**Anwesend: 11**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Behandelt werden in der vorliegenden Beschlussvorlage zwei Baugesuch auf der Reitanlage in Piesing. In einem Bauantrag wird der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Piesing 3 (Fl.Nr. 637, 637/3) beantragt und im anderen wird die Nutzungsänderung eines Ersatzwohnhauses mit Garage in eine Betriebsleiterwohnung und zwei sonstige Wohnungen auf dem Grundstück Piesing 2 (Fl.Nr. 637, 637/2) beantragt. Auf dem Gut Piesing wurden in der Vergangenheit mehrere Baumaßnahmen durchgeführt. Relevant für die Anträge sind die letzten Genehmigungen für die Gebäude der Grundstücke Piesing 2 und Piesing 3:

Das derzeit bestehende Gebäude auf dem Grundstück Piesing 2 wurde mit Bescheid vom 17.07.1978 als Ersatzwohnhaus mit Garage genehmigt. Durch die geplante Nutzungsänderung sollen eine DG-Wohnung eingebaut, der Dachraum über der Garage zur Umkleide ausgebaut und Stellplätze errichtet werden. Es werden durch die Umbaumaßnahmen somit insgesamt 3 Wohnungen (EG, OG, DG) geschaffen, wobei davon eine als Betriebsleiterwohnung und die beiden anderen als sonstige Wohnungen gelten. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt bestehen, es finden nur Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes statt.

Das derzeit bestehende Gebäude auf dem Grundstück Piesing 2, das ursprünglich das ehemalige Bauernhaus der Hofstelle war, wurde gemäß Bescheid vom 25.03.2002 instandgesetzt und 2 Wohnungen im Obergeschoss sowie Aufenthaltsräume für Pferdepfleger im Erdgeschoss genehmigt. Im nördlichen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Bereich des Erdgeschosses soll nun eine zusätzliche Wohneinheit abgetrennt und somit neu geschaffen werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt ebenfalls bestehen, es finden nur Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss statt.

Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Derzeit wird geprüft, ob durch die zusätzlichen Wohneinheiten die Kapazität der Entwässerung der Kleinkläranlage ausreicht.

### **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 folgender Voraussetzung zulässig:

Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle. Dies trifft in den vorliegenden Anträgen zu. Neben dem Austragshaus und der Betriebsleiterwohnung würden nach erfolgter Genehmigung 5 sonstige Wohnungen auf der Hofstelle vorhanden sein.

Die weiteren Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind ebenfalls erfüllt:

Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt, das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden und das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Die Voraussetzung, dass die Aufgabe der bisherigen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt ist in Bayern gemäß Art. 82 Abs. 5 BayBO nicht anzuwenden.

Die Verpflichtung keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich, ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da keine Nutzung aufgegeben wird.

Sonstige öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

### **Bauordnungsrecht**

Stellplätze:

Für die zusätzlichen Wohneinheiten sind gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.01.2003 zusätzliche PKW- und Fahrrad Stellplätze erforderlich. Die zusätzlichen Stellplätze können problemlos auf den Grundstücken hergestellt werden.

Abstandsflächen:

Auf Grund der Nutzungsänderung müssen die Abstandsflächen die Anforderungen nach Art. 6 BayBO erfüllen. Die Abstandsflächen des Hauptgebäudes und der Garage (mit Dachausbau) auf dem Grundstück Piesing 2 mit Fl. Nr. 637/2 erstrecken sich abweichend von Art. 6 BayBO auf das benachbarte Grundstück mit der Fl. Nr. 637. Es wurden jedoch für die Abstandsflächen zu Fl. Nr. 637 Erklärungen gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme vorgelegt

### **Beschluss-Nr. 434/43a**

**Anwesend: 11                      Für: 11                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Den beiden Bauanträgen wird vorbehaltlich der ausreichenden Kapazität der Entwässerung durch die Kleinkläranlage zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**TOP 2      Bauantrag E-2023-144**  
**Errichtung einer Außentreppe und Abtrennung einer Einlieger-**  
**Wohnung innerhalb eines bestehenden Wohnhauses auf dem**  
**Grundstück Aribostraße 3, Flst. 1370/25 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 11**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Am 17.05.2023 wurde die Errichtung einer Außentreppe und Abtrennung einer Einliegerwohnung innerhalb eines bestehenden Wohnhauses in der Aribostraße 3, Fl.Nr. 1370/25 in der Gemarkung Freising beantragt.

Mit Bescheid vom 30.07.2019 erteilte die Stadt Freising bereits die Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch die Errichtung eines neuen Dachstuhles. Abweichend von der erteilten Genehmigung soll nun eine durch eine Außentreppe erschlossene separate Wohneinheit entstehen.

**Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufgrund seiner Lage im unbeplanten Innenbereich erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung (Wohnen), dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, sie erfolgt über die Aribostraße.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Vom Vorhaben geht keine Beeinträchtigung des Ortsbildes aus.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

### **Bauordnungsrecht**

#### **PKW-Stellplatzbedarfsrechnung**

Für das geplante Bauvorhaben müssen nach Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising

- aufgerundet - drei Stellplätze nachgewiesen werden (für das bestehende Einfamilienhaus 1 Stellplatz; für die neu abzutrennende Einliegerwohnung 1,5 Stellplätze). Im Bestand befinden sich 2 Stellplätze, von denen ein Stellplatz in der Garage mit Bescheid vom 30.07.2019 im Rahmen der Erweiterung des Einfamilienhauses genehmigt wurde. Die Erweiterung des Einfamilienhauses löste keinen Stellplatzmehrbedarf aus. Der damals für das Gesamtgebäude notwendige Stellplatz wurde weiterhin in der bestehenden Garage nachgewiesen.

Der zweite Stellplatz vor der östlichen Außenwand des Hauses wurde nicht genehmigt, jedoch im Plan als Bestand gekennzeichnet. Dieser Stellplatz soll in diesem Verfahren genehmigt werden.

Der im Nachgang zur Baugenehmigung errichtete zweite, offen gestaltete Stellplatz (in der Anlage "Stellplatz neu" genannt), ist wie oben erläutert bauaufsichtlich nicht genehmigt und widerspricht zudem § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising, da er in der Vorgartenzone errichtet wurde.

Der nun durch das Bauvorhaben verursachte und nachzuweisende dritte Stellplatz soll laut Planung ebenfalls offen, jedoch an der südwestlichen Ecke des Grundstücks im hinteren Gartenbereich in der Vorgartenzone errichtet werden.

Auch dies widerspricht § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising, wonach grundsätzlich die Anordnung von Stellplätzen in der Vorgartenzone unzulässig ist. Eine entsprechende Abweichung wurde beantragt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Den Planangaben zufolge würde für die Errichtung des Stellplatzes kein Baum gefällt werden, da das dann dort parkende Auto unterhalb der Baumkrone Platz finden würde.

Nach Einschätzungen der Stadt Freising würde das Auto zwar unterhalb der Baumkrone Platz finden ohne den Baum zunächst sichtbar zu beschädigen, jedoch würde durch das parkende Auto eine Last auf den Boden und dadurch folglich auf den Wurzelbestand des Baumes ausgehen. Diese stete Belastung würde dem Bestandsbaum nachhaltig schaden und nach einiger Zeit zu einer nachteiligen Entwicklung oder sogar dem Absterben des Baumes führen.

Die Zufahrt des geplanten Stellplatzes ist über die Meichelbeckstraße geplant. Auf Höhe der geplanten Einfahrt wird geparkt und der Bordstein ist im Bestand nicht abgesenkt. Falls keine Absenkung des Bordsteins durchgeführt wird, ist der Stellplatz nicht befahrbar. Grundsätzlich wären die entstehenden Kosten für die durch die Baumaßnahme erforderlichen Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen (hier die Absenkung des Bordsteines) durch den Verursacher zu tragen.

Nach erfolgter Anhörung über die problematischen Aspekte wurde in Absprache mit der Bauherrin und der Architektin die Stellplatzablöse für 0,5 Stellplätze in Aussicht gestellt und die Bauantragstellung für den derzeit formell illegalen Stellplatz vereinbart.

Die Ablöse kann zugelassen und der Antrag samt Abweichung kann genehmigt werden, da aus Sicht von Amt 63 für die neu abzutrennende Einliegerwohnung samt bestehendem Einfamilienhaus zwei Stellplätze ausreichend sind. Darüber hinaus wird dem Schutz des Gartenbereichs und des Baumbestands vor Versiegelung durch einen neuen dritten Stellplatz großes Gewicht beigemessen. Des Weiteren soll die Vorgartenzone entlang der Meichelbeckstraße erhalten bleiben, die Grünfläche im Vorgartenbereich freigehalten und der Baumbestand geschützt werden und nicht

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

durch Zulassung einer Abweichung von § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung, wonach die Anordnung von Stellplätzen in der Vorgartenzone unzulässig ist, ein Präzedenzfall für die Umgebung geschaffen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens im Falle einer Genehmigung und Stellplatzablöse und des beantragten Stellplatzes nicht maßgeblich verschlechtern wird.

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.

Auch dem Bauantrag und der Abweichung von § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung für den Stellplatz an der Ostfassade des Gebäudes kann stattgegeben werden.

**Beschluss-Nr. 435/43a**

**Anwesend: 11                      Für: 11                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem Bauantrag samt Abweichung wird zugestimmt.

Der Stellplatzablöse von 0,5 Stellplätzen wird zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**TOP 3        Neustifter Feld**  
**-    Ergänzung zum Billigungsbeschluss**  
**Anwesend: 11**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 28.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Neustifter Feld“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Von einer Umweltprüfung kann in diesem Verfahren abgesehen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27.09.2022 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 04.11.2022 beteiligt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 28.06.2023 wurden die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Auf Grundlage der beschlossenen Änderungen wurde der Beschluss gefasst, eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vorzubereiten. Die Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung soll nach Vorliegen des städtebaulichen Vertragsentwurfs mit dem Vorhabenträger erfolgen.

Im Zuge der Vertragsverhandlungen bzw. durch die hinzugezogene Rechtsberatung sind Unstimmigkeiten aufgefallen, die weitere Anpassungen und Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Wärmeversorgung:

In Bezug auf die Wärmeversorgung des neuen Baugebiets sind bisher keine Festsetzungen vorgesehen, da im Vollzug des Bebauungsplans die Wärmeversorgung des Gebiets im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vertraglich vereinbart wird. Die Art der Wärmeversorgung befindet sich noch in Abstimmung und ist auch von den derzeitigen Anpassungen der gesetzlichen Vorgaben aufgrund der Energieknappheit, ausgelöst durch den Ukrainekrieg und die Änderungen im Gebäudeenergiegesetz, abhängig. Gemäß Quartierskonzept ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Stadt Freising möglich, auch die Versorgung über Wärmepumpen ist denkbar.

Bei erneuter Durchsicht des Schallschutzgutachtens wurde festgestellt, dass eine Empfehlung des Gutachters (Steger & Partner GmbH, Gutachten vom 20.07.2022) bisher noch nicht in den Festsetzungen umgesetzt wurde. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass Geräusche durch Gewerbelärm im Planungsgebiet nicht auftreten. Möglich sind jedoch Geräuschimmissionen durch die Außengeräte von möglichen Wärmepumpen. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan bereits einen Hinweis (Nr. 12). Im Gutachten wird empfohlen, den Satz 1 dieses Hinweises als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit der beabsichtigte Zweck, nämlich die Verminderung der häufig konflikträchtigen Geräuschimmissionen durch die Außengeräte von Wärmepumpen sowie durch Lüftungsanlagen im Plangebiet, erreicht wird.

Die entsprechende Festsetzung sollte wie folgt lauten:

„Wärmepumpen und Lüftungsanlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher immissionswirksamer Schallleistungspegel  $L_{WA} \leq 50$  dB(A), gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Geräuschminderungsmaßnahmen wie Schallschutzhauben und Schalldämpfer).“ In den Hinweisen verbleibt der übrige Text, der für den Betrieb der Wärmepumpen und Lüftungsanlagen einen reduzierten Immissionsrichtwert angibt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Erschließungswege/Quartiersplatz:

Auf Empfehlung des Rechtsbeistandes sind Wege, die nicht nur dem Nutzerkreis des Quartiers dienen, öffentlich zu widmen.

Dies betrifft folgende Wegeverbindungen:

- Nord-Süd-Verbindung zwischen Heinbogenstraße und Hermannstraße über den Quartiersplatz
- Weg entlang der Nordgrenze zwischen Hochackerstraße und Heinbogenstraße

Die Wege werden zu diesem Zweck als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „beschränkt öffentlicher Weg“ festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien werden entlang dieser Wege ergänzt. Die Grünflächen innerhalb der Quartiersmitte werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 13 wie folgt ergänzt:

Die beschränkt öffentlichen Wege werden auf den Nutzerkreis Fußgänger beschränkt. Die Stadt Freising erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die restlichen Wegeverbindungen zwischen Quartiersmitte und Heinbogenstraße bleiben unverändert als private Wege, mit einem Gehrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Freising, bestehen.

Als Folge aus den oben genannten Änderungen ändert sich die Berechnungsgrundlage sowohl für die Berechnung der GRZ als auch der GFZ. Bei beiden ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Auch wenn sich am Versiegelungsanteil des Gesamtgrundstücks nichts ändert, sind durch die Änderung der Festsetzungen die öffentlichen Verkehrsflächen von der Grundstücksgröße abzuziehen. Auch die Grünflächen in der Quartiersmitte können somit nicht mehr mindernd mit eingerechnet werden. Als Ergebnis erhöht sich die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

GRZ I (Grundfläche Gebäude) von 0,33 auf 0,36, die GRZ II (Grundfläche Gebäude, Nebenanlagen, TG-Flächen und private Verkehrsflächen gemäß § 19 BauNVO) von 0,72 auf 0,8 und die GFZ von 1,04 auf 1,16.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wäre neu zu berechnen, da in die Berechnungsmatrix die GRZ mit einfließt.

Ausgleichsflächen/Verfahrensart

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung sowie für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Gesetz zum § 13 a BauGB soll die Möglichkeit schaffen, das Bau- und Planungsrecht für Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung zu vereinfachen und zu beschleunigen. Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB grundsätzlich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Ebenso gilt für die Aufstellung von Bebauungsplänen § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Unterschied zum Regelverfahren besteht darin, dass der Umfang und die zeitliche Thematik modifiziert werden kann (Verkürzung von Fristen, Wegfall einer dezidierten Umweltprüfung mit Monitoring, Ausgleichserfordernis etc.). Ein Ausgleich

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

ist dabei nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind die zu erwartenden Eingriffe nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht auszugleichen. Die Freistellung von einem Ausgleich wird dadurch gerechtfertigt, dass ein B-Plan der Innenentwicklung ja gerade dazu dient, zusätzliche Flächenansprüche, also weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Bisher bestand die Absicht der Stadt Freising den Ausgleich deshalb auf freiwilliger Basis durchzuführen. Laut Kommentarstelle zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Werkstand: 149 EL Februar 2023), entfällt beim beschleunigten Verfahren dadurch jedoch auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübernahme durch den Bauträger, der von der Stadt Freising angestrebten Ausgleichsmaßnahmen. Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme kann nicht Inhalt eines städtebaulichen Vertrages sein. Die weiteren Verfahrensgrundsätze sowie die Unterschiede zum Regelverfahren werden in der Sitzung im Detail vorgetragen.

Aufgrund der genannten Punkte sind somit nur folgende zwei Vorgehensweisen möglich:

1. Forderung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit Wechsel in das Regelverfahren. Als Folge daraus wäre auch eine Umweltprüfung durchzuführen und der Umweltbericht bei den Verfahrensunterlagen zu ergänzen. Eine erneute Auslegung mit Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend der Beschlusslage vom 28.06.2023 (Ergebnis der Abwägung der 1. Offenlage) ohnehin durchzuführen.
2. Weiterführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB. Damit kann keine Kostenübernahme des Ausgleichs vom Kostenträger gefordert werden. Der Ausgleich kann somit nicht durchgeführt werden. Die entsprechenden Punkte

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

in der Abwägung laufen ins Leere. Die bisherigen B-Planunterlagen werden überarbeitet, die entsprechenden textlichen Passagen entfernt.

**Beschluss-Nr. 436/43a**

**Anwesend: 10                      Für: 10                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Es wird folgende Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen:

Die Festsetzung „Wärmepumpen und Lüftungsanlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher immissionswirksamer Schalleistungspegel  $LWA \leq 50$  dB(A), gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Geräuschminderungsmaßnahmen wie Schallschutzhauben und Schalldämpfer)“ wird unter Punkt 10.3 ergänzt.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

**Beschluss-Nr. 437/43a**

**Anwesend: 10                      Für: 10                      Gegen: 0                      den Beschluss**

1. Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

- Die Hauptwegeverbindungen von der Hochackerstraße zur Hermannstraße und zur Heinbogenstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Beschränkt öffentlicher Weg“ festgesetzt.
- Die Straßenbegrenzungslinien werden entlang der Wege ergänzt.
- Die Grünflächen im Bereich der Quartiersmitte werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die Festsetzung „Die beschränkt öffentlichen Wege werden auf den Nutzerkreis Fußgänger beschränkt. Die Stadt Freising erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“, wird unter Punkt 13 hinzugefügt.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**Beschluss-Nr. 438/43a**

**Anwesend: 11                  Für: 9                  Gegen: 2                  den Beschluss**

Die Bauleitplanung, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird gem. den gesetzlichen Vorgaben des § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und damit auch ohne Eingriffs- und Ausgleichsermittlung aufgestellt. Die bisherigen Planungsunterlagen werden überarbeitet, die entsprechenden textlichen Passagen entfernt.

**Beschluss-Nr. 439/43a**

**Anwesend: 11                  Für: 11                  Gegen: 0                  den Beschluss**

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die Festsetzung 12.3 wird wie folgt um den Verweis auf die Baumliste ergänzt: „Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Gehölze der Wuchsklasse I, II und III zu verwenden gem. Baumliste 12.18. Bei Baumstandorten innerhalb von Grünflächen sind für mind. 75 % der Gehölze standortgerechte heimischen Arten zu verwenden.

Landschaftsfremde Gehölze wie Scheinzypresse und Thuja sowie Nadelgehölze sind unzulässig.“

Die vorgestellte Baumliste wird unter Punkt 12.18 ergänzt.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

**Beschluss-Nr. 440/43a**

**Anwesend: 11                  Für: 11                  Gegen: 0                  den Beschluss**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“ auf Grund der heute beschlossenen Änderungen zu überarbeiten und die erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vorzubereiten.

Die Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt nach Vorliegen des Städtebaulichen Vertragsentwurfs mit dem Vorhabenträger.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

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

**TOP 4        Seilerbrücklwiesen – Energieversorgung**  
**-    Beschluss**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

**A)    Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 146 Seilerbrücklwiesen wurde am 12.04.2022 beschlossen. Das Neubaugebiet Seilerbrücklwiesen umfasst 47 Gebäude: 42 Gartenhofhäuser mit Einliegerwohnung, 2 Riegelgebäude, 1 Punkthaus, 1 Studentenwohnheim und 1 Kita. Die Gebäudedächer sind alle als Flachdach festgesetzt und müssen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan mit solaren Anlagen umgesetzt werden. Um die Klimaschutzziele aus der Freisinger Klima Resolution und des Integrierten Klimaschutzkonzeptes mit den Vertragspartnern im Detail zu vereinbaren, wurde ein Energievertrag als Teil des städtebaulichen Vertrages am 13.12.2021 geschlossen. Geplant war zu diesem Zeitpunkt der Aufbau eines Kalten Nahwärmenetzes durch die Freisinger Stadtwerke. Aufgrund vielfacher Schwierigkeiten, die nachfolgend in der Darlegung der Historie erläutert werden, kann das Kalte Nahwärmenetz nicht weiterverfolgt werden. Die Alternative wäre eine Anbindung an das Wärmenetz in der Angerstraße. Die Bauträger möchten von dieser Versorgungslösung allerdings absehen und eine Einzelversorgungslösung mit Luft-Wärmepumpen sowie Grundwasser-Wärmepumpen, jeweils mit Photovoltaikanlagen, errichten.

**B)    Historie**

Im Jahr 2014/2015 wurden für das Bebauungsgebiet Seilerbrücklwiesen Planungen durchgeführt und beschlossen, dass für das Gebiet ein Nahwärmenetz aufgebaut

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

werden soll. Zu diesem Zeitpunkt war eine Inbetriebnahme des Wärmenetzes für das Jahr 2017 geplant. Der Energiestandard zu diesem Zeitpunkt war das Effizienzhaus 70. Für die Planungen zu diesem Zeitpunkt als Gesamtnetz (einschließlich Einfamilienhäuser) und mit einer Erdgas-Energiezentrale mit zwei Kompakt-BHKWs à 50 kWel, wurde durchaus Potenzial für einen beidseitig wirtschaftlichen Betrieb mit ausreichendem Primärenergiefaktor angenommen. Die Änderung der Energieeinsparverordnung 2016 hat die energetischen Planungsgrundlagen für das Bebauungsgebiet hinsichtlich der Anforderungen der Gebäude an eine erhöhte Energieeffizienz, verändert. Daraus ergab sich ein niedrigerer Wärmeenergiebedarf der Gebäude, was die Wirtschaftlichkeit eines Nahwärmenetzes verschlechtert. Daraufhin wurde das Energiekonzept aktualisiert, um zu klären inwiefern sich der Energiebedarf des Gebietes durch die gesteigerten energetischen Anforderungen verändert hat und welche Alternativen zum Einsatz eines Gas-BHKWs für die Versorgung eines Nahwärmenetzes in Frage kommen könnten. Das aktualisierte Energiekonzept kommt zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die angedachte Nahwärmeversorgung auch bei der Realisierung der Gebäude in einem höheren Effizienzhausstandard (Effizienzhaus-Standard 50) umgesetzt werden kann. Als mögliche Alternative zum Gas-BHKW wurde ein kaltes Nahwärmenetz ins Spiel gebracht (Zentrale Brunnenbohrung, Brunnenwasser wird über das Netz verteilt und die Temperaturen über dezentrale Wärmepumpen, in den jeweiligen Wohneinheiten, angehoben). In die Aktualisierung des Energiekonzeptes waren die Freisinger Stadtwerke eng eingebunden. Schließlich wurde im Jahr 2020 seitens der Freisinger Stadtwerke zur Entwicklung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen, leitungsgebundenen Wärmeversorgungskonzeptes eine Machbarkeitsstudie für die innovative Wärmeversorgungslösung durch ein kaltes Nahwärmenetz in Auftrag gegeben (an das Ingenieurbüro Gammel Engineering GmbH). Es wurden verschiedene Varianten erarbeitet und die Variante eines kalten Nahwärmenetzes mit dezentraler Wärmepumpe und PV-Anlage favorisiert und weitergeplant. Auf dieser Grundlage wurden die energierelevanten Inhalte für den städtebaulichen Vertrag erarbeitet und die Begründung und Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst. Am 26.07.2021 verfasste die Freisinger Stadtwerke

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Versorgungs GmbH (FSV) eine Absichtserklärung, die darlegt, dass derzeit eine Vorplanung für eine innovative Wärmeversorgung durchgeführt und die Absicht erklärt wird, in dem Bebauungsgebiet ein Nahwärmenetz aufzubauen. Der Städtebauliche Vertrag wurde am 13.12.2021 geschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 Seilerbrücklwiesen wurde am 12.04.2022 beschlossen.

Im Januar 2023 wurde für die thermische Grundwassernutzung, welche als Wärmequelle dient, vom Unternehmen R&H Umwelt GmbH eine Potentialanalyse durchgeführt. Im weiteren Verlauf der Planung wurden Bohrungen und ein Pumpversuch am Standort durchgeführt, sowie Grundwasseranalysen genommen. Die Potenzialanalyse wurde den Freisinger Stadtwerken im Januar 2023 als Grundlage für die weitere Planung zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch ecb energie.concept.bayern GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse wurden den Freisinger Stadtwerken im Mai 2023 vorgelegt. Amt 61 wurde im Frühjahr darüber informiert, dass das geplante Kalte Wärmenetz technisch nicht umsetzbar ist. Netzseitig würde die Vorlauftemperatur unterhalb der Frostschutzgrenze bei herkömmlichen Grundwasser-Wärmepumpen liegen. Das Wasserwirtschaftsamt hat im März 2023 bestätigt, dass der Einsatz von Frostschutzmittel in erdverlegten einwandigen Rohrleitungen nicht möglich ist. Ein doppelwandiges Rohrsystem mit Leckageüberwachung wäre dafür erforderlich, was auf Grund der Investitionskosten nicht möglich ist. Auf Grundlage der Ergebnisse, dass das kalte Nahwärmenetz aus technischen (Kältemittel) und wirtschaftlichen (sehr hohe Investitionskosten) Gründen nicht umsetzbar ist, wurden Alternativen geprüft, die gleichzeitig die Anforderungen des Städtebaulichen Vertrags erfüllen.

Als alternative Versorgungsmöglichkeit bieten die Freisinger Stadtwerke an, das Gebiet Seilerbrücklwiesen mit an die Energiezentrale Angerstraße anzuschließen und perspektivisch mit Abwärme aus der Molkerei Weihenstephan zu versorgen. Alle energetischen Anforderungen aus dem städtebaulichen Vertrag würden sowohl über die Versorgung des Gebiets über das BHKW in der Angerstraße als auch über eine Abwärmennutzung der Molkerei erfüllt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Eine Interimsversorgung bei geplanten Unwägbarkeiten ab dem 01.01.2025 wurde angeboten. Die Anforderungen des KfW-Programms „Klimafreundlicher Neubau“ würden auch beim Anschluss an das Wärmenetz der Angerstraße erfüllt werden würden.

Die Bauträger möchten von dieser Versorgungslösung allerdings absehen und eine Einzelversorgungslösung mit Luft-Wärmepumpen sowie Grundwasser-Wärmepumpen, jeweils mit Photovoltaikanlagen, errichten. Die Vermarktung der Wohneinheiten bei einer Wärmeversorgung, die aktuell noch mit Gas erfolgt, wird seitens des Bauträgers kritisch gesehen.

Ein zusätzlicher Aspekt ist, dass bereits zwei Gebäude im Planungsgebiet in Holzbauweise umgesetzt und mit einer dezentralen Wärmeversorgung versorgt werden sollen.

Für die Kita, die in Holzbauweise umgesetzt werden soll, ist gleichzeitig eine Kühlung notwendig. Dies bedingt, dass eine Grundwasserwärmepumpe zur Kühlung errichtet wird. Das Wohnbauprojekt BA WA 1 im Planungsgebiet, das ebenfalls in Holzbauweise durch IBS Massiv-Bauhaus München GmbH umgesetzt wird und für das bereits ein Bauantrag vorliegt, soll dezentral durch eine Lösung mit Luft-Wärmepumpen gekoppelt mit einer zentralgesteuerten Lüftungsanlage einschließlich Wärmerückgewinnung versorgt werden.

Dadurch würden zwei Gebäude mit größerem Versorgungsbedarf für das Wärmenetz entfallen und die reduzierte Abnahme würde sich negativ auf das Wärmenetz und die hohen Vorlauftemperaturen auswirken.

**C) Kaltes Nahwärmenetz**

Durch das Ingenieurbüro wurden verschiedene Varianten erarbeitet und man hat sich für Variante 2, ein Kaltes Nahwärmenetz (KNWN) mit dezentraler Wärmepumpe und Photovoltaikanlage entschieden, welches durch das Ingenieurbüro Gammel

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Engineering GmbH weitergeplant wurde. Der Primärenergiefaktor für dieses KNWN wurde auf 0,44 berechnet. Als Wärmeerzeugung dient eine dezentrale Entnahme des Grundwassers, welche die entzogene Wärmemenge über ein kaltes Wärmenetz, ungedämmte Rohre im Erdreich, in dem Quartier verteilt und mit dezentralen Grundwasser Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen auf ein nutzbares Temperaturniveau von 55 °C im Vorlauf anhebt.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat zwei Varianten, bei denen die Förderung bereits berücksichtigt wurde, in Betracht gezogen:

- Variante 1:

Verkauf des Kaltwasser und der Kunde muss das Kaltwasser auf das gewünschte Temperaturniveau mittels Wärmepumpe anheben.

PV-Anlagen und Wärmepumpe werden ab Fertigstellung an Kunden übergeben

Einmalige Kosten je kW Anschlussleistung: ca. 1.300 €/kW (ohne PV)

Mischpreis je abgenommene MWh: 152 €/MWh

- Variante 2:

Verkauf von Wärme als Contractor

PV-Anlagen + Wärmepumpen im Besitz des Contractors

Einmalige Kosten je kW Anschlussleistung: 0 Euro

Mischpreis je abgenommener MWh: 576 Euro/MWh

Da die Potentialanalyse zur thermischen Grundwassernutzung die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist, wurden die Ergebnisse den Freisinger Stadtwerken erst im Mai 2023 vorgelegt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde durch ecb energie.concept.bayern GmbH durchgeführt. Aufgrund der hohen Investitionskosten würden sehr hohe Wärmemischpreise von bis zu 576 €/MWh auf den Kunden zukommen.

Im Vergleich dazu hatte das Wärmenetz der Freisinger Stadtwerke im 3. Quartal 2023 einen Arbeitspreis von 172,87 €/MWh und einen Bereitstellungspreis von 31,39 €/kW pro Jahr. Dies entspricht bei einem herkömmlichen Einfamilienhaus (10 kW

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Anschlussleistung, 15.000 kWh Wärmeverbrauch) einem Mischpreis von ca. 193,80 €/MWh.

Neben den hohen Investitionskosten wurde von technischer Seite betrachtet, ob es die Möglichkeit eines ökologisch abbaubaren Kältemittels gäbe. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes benötigt ein Leitungssystem, welches eine Wärmeträgerflüssigkeit mit einer Wassergefährdungsklasse einsetzt, ein Leckwarnsystem, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht unentdeckt ins Erdreich gelangen kann. Auch biologisch Wärmeträgerflüssigkeiten weisen mindestens eine Wassergefährdungsklasse von 1 auf. Ein Beispiel ist die ethanolbasierte Wärmeträgerflüssigkeit „coracon® GEKO AF -8“ der Firma AQUA-CONCEPT Gesellschaft für Wasserbehandlung mbH. Dieses wird aus Pflanzen hergestellt und erfüllt somit das Konzept zur nachhaltigen Bioproduktion zu 100 %. Trotzdem weist es die Wassergefährdungsklasse 1 auf. Weitere Wärmeträgermittel wurden geprüft und weisen ebenfalls mindestens die Wassergefährdungsklasse 1 auf. Damit ist der Einsatz eines Kältemittels ausgeschlossen, da die Investitionskosten durch ein Leckwarnsystem zu hoch wären.

**D) Prüfung alternativer Wärmeversorgungsmöglichkeiten**

Das Kalte Nahwärmenetz ist, wie erläutert, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Auf Grundlage der dargelegten Historie ergeben sich für das Planungsgebiet Seilerbrücklwiesen somit zwei mögliche Energieversorgungsloösungen:

1. Versorgung über das BHKW in der Angerstraße

Die Wärmeauskoppelung der Wärmeversorgung der Energiezentrale Angerstraße, die derzeit über ein Erdgas BHKW sowie einen Erdgas Spitzenlastkessel versorgt wird, kann mittelfristig aus regenerativeren Energiequellen erfolgen. Für die Trassierung der möglichen Wärmeleitung von

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

der Energiezentrale Angerstraße zum Bebauungsgebiet wurde seitens der Freisinger Stadtwerke ein Ingenieurbüro beauftragt. Für die Vorplanung der Wärmeauskopplung und des Rohrleitungsbaus wurde das Ingenieurbüro GEF beauftragt, die seit Mai 2023 an der Vorplanung arbeiten. Der derzeitige Primärenergiefaktor des Wärmenetzes Angerstraße liegt laut Testat FW309 bei 0,10 (mit der Kappung nach GEG auf den neuen Endverbraucherwert von 0,30) und hat eine Gültigkeit bis 12. August 2026. Damit werden die Anforderungen an das Wärmenetz sowie der Primärenergiefaktor gemäß der Freisinger Klima Offensive, wie im Energievertrag vereinbart, erfüllt (§4 Wärmeversorgung).

Allerdings kann der genaue Zeitpunkt der Umstellung des Wärmenetzes auf regenerative Energien nicht zugesichert werden. Aufgrund des geplanten hohen Gebäudestandards wären allerdings die Temperaturen des Wärmenetzes vergleichsweise hoch, was einer effizienten Wärmeversorgung widerspricht.

Zudem soll die Kita in Holzbauweise umgesetzt werden, wofür eine Kühlung notwendig ist. Wird die Kita dementsprechend über eine Grundwasser-Wärmepumpe versorgt, entfällt ein größerer Wärmeabnehmer, was der Problematik der hohen Temperaturen im Wärmenetz nicht entgegenwirkt.

## 2. Einzelversorgungslösung über Luft-Wärmepumpen

Der Bauträger möchte die Wärmeversorgung über Luft-Wärmepumpen realisieren. Jedes Haus soll über eine eigene Luft-Wasser Wärmepumpe, die auf dem jeweiligen Dach aufgestellt werden, versorgt werden. Die beiden Riegelgebäude sollen zentral über eine Heizzentrale versorgt werden. Durch die Wärmepumpen (Anlage und Verschattung), entfällt ein Teil der PV-Module auf den Dachflächen.

Riegelbau: Die für den Riegelbau vorgesehenen Wärmepumpen haben eine Abmessung von 3,7 m Länge und 1,0 m Breite. Nach derzeitigem Stand der Planung werden 2 solcher Wärmepumpen für die Wärmeversorgung benötigt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Bislang waren 126 Module in einer Ost/West Ausrichtung auf dem Riegelgebäude im 1. Bauabschnitt geplant. Für die Aufstellung der Wärmepumpen werden 6 bis maximal 9 PV-Module entfallen. Bei der Planung wurden Abstandsflächen zu Attika, Wege der Dachbegrünung sowie Absturzsicherungssysteme und notwendige Dachaufbauten bereits berücksichtigt.

Es wurde ein Energiebedarf von 246.000 kWh/a für die Warmwasserbereitung und Heizleistung ermittelt. Daraus ergibt sich ein Stromverbrauch von 60.000 kWh/a für die Wärmepumpen. Die Simulation zum Ertrag der Photovoltaik sowie dem Stromverbrauch der Wärmepumpen hat ergeben, dass die Wärmepumpen zu ca. 24% durch die PV-Anlagen versorgt werden (CO<sub>2</sub>-Einsparung von 23.711 kg/Jahr). Der restliche Strom von 45.725 kWh/a muss über das Netz bezogen werden.

Insgesamt können ca. 80% der benötigten Wärmeenergie des Gebäudes aus Umweltwärme und Sonnenenergie gewonnen werden.

Gartenhofhäuser: Die Gartenhofhäuser sind in 4 Haustypen mit unterschiedlichen Dachflächen aufgeteilt. Die Entwurfsplanung für die Gartenhofhäuser ist noch nicht abgeschlossen, da diese erst in Bauabschnitt 3 und 4 nach den Riegelgebäuden errichtet werden sollen. Dementsprechend kann sich die Heizlastberechnung nochmal geringfügig ändern und die Dimensionierung der Auswahl der geeigneten Wärmepumpen erst nach Abschluss der Planung und der Heizlastberechnung nach DIN 12831 endgültig erfolgen. Nach dem aktuellen Stand ist 1 Wärmepumpe mit den Abmessungen von 1,1 m Länge und 0,45 m Breite pro Gartenhofhaus vorgesehen, womit 1-2 Module pro Gartenhofhaus entfallen würden. Damit wären folgende PV-Anlagen je Gartenhofhaus möglich:

Gartenhofhaus Typ 01: 11 Module

Gartenhofhaus Typ 02: 22 Module

Gartenhofhaus Typ 03: 21 Module

Gartenhofhaus Typ 04: 12 Module

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Die Simulation zum Ertrag der Photovoltaik sowie dem Stromverbrauch der Wärmepumpen erfolgte bisher für den Gartenhofhaus Typ 01 (kleinste Dachfläche und damit die ungünstigste Voraussetzung für die PV Anlage). Bei den anderen Haustypen wird der Anteil der Strombedarfsdeckung durch PV voraussichtlich besser ausfallen. Für Typ 01 hat die Simulation ergeben, dass bei einem Energiebedarf von 18.870 kWh/a für die Warmwasserbereitung und Heizleistung sich ein Stromverbrauch von 5.100 kWh/a für die Wärmepumpen ergibt und die Wärmepumpe zu ca. 27% durch die PV-Anlagen versorgt werden kann (CO<sub>2</sub>-Einsparung von 2.561 kg/Jahr). Der restliche Strom von 3.748 kWh/a muss über das Netz bezogen werden.

Insgesamt können ca. 80% der benötigten Wärmeenergie des Gebäudes aus Umweltwärme und Sonnenenergie gewonnen werden.

Insgesamt kann der Strombedarf für die Wärmepumpen zu 24 % bzw. 27 % (bei den anderen Typen der Gartenhofhäuser voraussichtlich mehr) über die Photovoltaik-Anlagen gedeckt werden. Im Vergleich zu einer netzgebundenen Wärmeversorgung, bei der die PV-Anlagen rein zur Stromversorgung der Gebäude gedient hätten und nicht zur Wärmeversorgung, entsteht durch diese Variante in der Gesamtbetrachtung ein größeres Delta.

Zur Untersuchung des Einflusses der Schallimmissionen wurde eine Machbarkeitsstudie durch den Bauträger WILMA vorgelegt. Die Beurteilung der Schallimmissionen der Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlagen erfolgte im Bereich der angrenzenden Häuser. Die Machbarkeitsstudie zu den Schallimmissionen hat ergeben, dass die Grenzwerte für den Beurteilungspegel bei entsprechender Produktwahl und Aufstellung der Wärmepumpen eingehalten werden.

Insgesamt ist die Wärmeversorgung über Luft-Wärmepumpen aus den genannten Gründen als bevorzugte Variante zu sehen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**E) Städtebaulicher Vertrag – Energieversorgungsvertrag**

Am 13.12.2021 wurde der städtebauliche Vertrag inklusive des Energieversorgungsvertrages unterzeichnet. Darin wurde der Effizienzhausstand 50 als Mindeststandard sowie eine Nahwärmelösung für das Bebauungsgebiet mit Umsetzung durch die Freisinger Stadtwerke vereinbart. Es wurde eine „Ausstiegsklausel“ in den Städtebaulichen Vertrag formuliert, für den Fall, dass das geplante Wärmenetz nicht zu Stande kommen sollte.

Im städtebaulichen Vertrag wird unter § 4 Wärmeversorgung geschrieben:

*„Das Nahwärmenetz wird entsprechend dem Freisinger Klimaschutzkonzept und der Freisinger Klima Offensive aus Erneuerbaren Energien oder Anlagen zur Nutzung von Abwärme oder einer Kraft Wärme Kopplungsanlage (BHKW) versorgt werden und mindestens einen Primärenergiefaktor  $< 0,53$  aufweisen.“* Außerdem wird mit aufgenommen unter § 4 Abs. 5: *„Falls im Einzelfall nachgewiesen wird, dass eine Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz wirtschaftlich nicht durchführbar ist, ist die Wärmeversorgung ausschließlich über regenerative Energien sicherzustellen.“*

Da die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergeben hat, dass sich das geplante kalte Nahwärmenetz aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht umsetzen lässt und auch die Alternative des Anschlusses an das Wärmenetz der Angerstraße nicht wirtschaftlich realisierbar ist, soll von der ursprünglich angedachten netzgebundenen Wärmeversorgung abgesehen werden. Stattdessen soll es die Möglichkeit geben, dass der Bauträger eine Einzelversorgungslösung über ausschließlich regenerative Energien umsetzt.

**F) Zusammenfassung**

Die ursprünglich geplante Wärmeversorgung des Planungsgebietes Seilerbrücklwiesen über ein Kaltes Nahwärmenetz durch die Freisinger Stadtwerke kann aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden. Zu diesem Ergebnis ist man im März 2023 gekommen nachdem die Ergebnisse der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Pumpversuche vorlagen. Alternativ haben die Stadtwerke angeboten, das Planungsgebiet an das BHKW und Wärmenetz in der Angerstraße anzuschließen und perspektivisch die Abwärme aus der Molkerei Weihenstephan einzubinden. Aus zeitlichen und Vermarktungsgründen favorisiert der Bauträger eine dezentrale Einzelversorgungslösung über Luft-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. Auch wenn bei der Umsetzung dieser Versorgungslösung die ursprünglich beschlossene leitungsgebundene Wärmeversorgung nicht realisiert werden würde, können die Vertragsparameter eingehalten werden.

**Beschluss-Nr. 441/43a**

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

Die Stadt Freising beschließt auf Grundlage der aufgeführten Gründe der Wirtschaftlichkeit, technischen Machbarkeit und der zeitlichen Umsetzbarkeit, dass von der ursprünglichen Wärmeversorgung einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung abgesehen werden kann und stattdessen eine dezentrale Einzelversorgungslösung mit Luft-Wärmepumpen im Planungsgebiet aufgebaut werden kann. Dabei sind die Anforderungen aus dem Energievertrag und der Klima-Offensive zur Wärmeversorgung sowie selbstverständlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Die Ausstiegsklausel bzgl. der Wärmeversorgung aus dem städtebaulichen Vertrag soll somit für alle Bauträger (Vorhabenträger) entsprechend gezogen werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**TOP 5            Kommunale Wärmeplanung**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Zum 01.01.2024 soll nach derzeitigem Stand eine überarbeitete Version/ Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft treten. Gleichzeitig soll ein Gesetz zur verbindlichen Wärmeplanung (Wärmeplanungsgesetz - WPG) auf den Weg gebracht werden.

Während die Novelle des GEG Anforderungen an die individuelle Ebene/ Heizungsanlage stellt, beinhaltet das Wärmeplanungsgesetz Auflagen für Netzbetreiber und verpflichtet Kommunen zur Aufstellung einer kommunalen Wärmeplanung.

Beide Gesetzestexte befinden sich noch im Entwurfsmodus. Mit der Studie zur netzgebundenen Wärmeversorgung (2020) hat die Stadt Freising bereits eine gute Grundlage für die kommunale Wärmeplanung geschaffen. Die Freisinger Stadtwerke arbeiten aktuell an einem Transformationsplan für das Freisinger Wärmenetz.

Die Stadt Freising ist bestrebt diese Grundlagen für die Ausarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung zu nutzen und sich dem Thema der kommunalen Wärmeplanung zeitnah nach Inkrafttreten des Gesetzes zu widmen, sobald entsprechende personelle Ressourcen zur Bearbeitung des Themas vorhanden und aufgebaut sind.

Über die Nationale Klimaschutzinitiative können Förderanträge zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung gestellt werden. Bis zum Ende des Jahres 2023 beträgt die Förderquote 90 %, danach wird die Förderquote auf 60 % abgesenkt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

**Beschluss-Nr. 442/43a**

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

Die Stadt Freising ist bestrebt sich dem Thema der kommunalen Wärmeplanung zeitnah anzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum Jahresende den entsprechenden Förderantrag zur Erarbeitung einer Kommunalen Wärmeplanung bei der Nationalen Klimaschutzinitiative einzureichen.

**TOP 6                      Mobilitätskonzept – Teilumsetzung Lerchenfeld**  
**- Ergänzung zum Beschluss vom 26.04.2023**  
**Anwesend: 11**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising hat in seiner Sitzung vom 26.04.2023 mehrheitlich den Beschluss gefasst, einen einjährigen Verkehrsversuch im Stadtteil Lerchenfeld durchzuführen. Dieser Verkehrsversuch besteht aus insgesamt drei Bausteinen:

- Beidseitiger Schutzstreifen in der Erdinger Straße zwischen Ismaninger Straße und Meisenstraße
- Beidseitiger Schutzstreifen / Radfahrstreifen in der Guten Änger zwischen Erdinger Straße und Angerbrunnenstraße
- Einfahrtsverbote für den Kfz-Verkehr in Teilen der Kulturstraße

Die Erdinger Straße ist Teil des Hauptnetzes aus dem Zielnetz Radverkehr des Freisinger Mobilitätskonzepts. Entsprechend ist eine separate Führung vom Kfz-Verkehr vorzusehen. In einer erneuten Zählung des fließenden Verkehrs an der Kreuzung Erdinger Straße / Kulturstraße am 06.07.2023 konnten insgesamt 2.940 Radfahrer bei 6.410 Kfz gezählt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Im Bestand gibt es zwar einen Gehweg (Rad frei) im Bereich der Erdinger Straße zwischen Rennweg und Am Angerbach in Richtung Innenstadt, jedoch ist im restlichen Teil zwischen Ismaninger Straße und Meisenstraße keine separate Führung des Radverkehrs gewährleistet. Dies wird im Mobilitätskonzept der Stadt Freising vom Gutachterbüro als Defizit gewertet. Bei der im Konzept durchgeführten Umfrage der Bürger\*innen wurde die Erdinger Straße ebenfalls als unsicher gewertet. Hauptkritikpunkte waren Konflikte mit dem MIV sowie die Netzlücke. Im Rahmen des Versuchs soll daher ein in gelber Farbe aufgezeichneter beidseitiger Schutzstreifen mit 1,50 m zwischen der Korbiniansbrücke und der Meisenstraße angeordnet werden, um die subjektive Sicherheit zu erhöhen. Die Begegnung mit 2 Pkws ist trotzdem noch möglich, da die Restfahrbahnbreite 4,50 m beträgt. Durch die Maßnahme entfallen circa 35 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand.

Die Gute Änger ist Teil des Erschließungsnetzes aus dem Zielnetz Radverkehr. Hierbei ist eine separate Radverkehrsinfrastruktur ebenfalls anzustreben (ggfs. Führung im Mischverkehr möglich). Aufgrund der Bedeutung als Schulweg für die Realschule und Montessori-Schule hat die Straße jedoch besondere Ansprüche an eine sichere Radverkehrsführung. Nach Rückmeldung der Polizei, ist eine separate Führung dringend gewünscht und gefordert. Des Weiteren wurde Anfang 2023 eine Planung beschlossen, dass die Kreuzung Gute Änger, die Erdinger Straße und die Amselstraße signalisiert werden sollen. Der Parkdruck ist hoch und die Anzahl der eigenen Stellplätze gering. Zum Teil gibt es auch Dauerparker. Im erarbeiteten Vorschlag sollen Schutz- und Radfahrstreifen in der Guten Änger ebenfalls in gelber Farbe für ein Jahr angeordnet werden. Daneben werden in einigen Bereichen neben den Radfahrstreifen in Richtung Mitte der Fahrbahn neue Stellplätze markiert werden. Folglich entfallen circa 42 Stellplätze im öffentlichen Raum, jedoch werden circa 26 neue Stellplätze neu markiert. Die Parkdauer dieser Stellplätze wird auf 4 Stunden begrenzt, um Kund\*innen und Patient\*innen des Gewerbegebiets zur Verfügung zu stehen. Zusätzlich soll der Parkplatz auf Höhe der Kleingartenanlage für den ruhenden Verkehr optimiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, wodurch bis zu neun weitere Stellplätze zur Verfügung stehen. Dieser

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Parkplatz soll analog bewirtschaftet werden. Durch die Parkzeitbegrenzung erhöht sich die Kapazität der einzelnen Parkmöglichkeiten und die Stellplätze können über den Tag verteilt häufiger genutzt werden.

Am 25. Juli 2023 wurde der Stadt Freising eine Unterschriftenliste mit insgesamt 1.183 Unterschriften übergeben. Davon sind circa 75 % aus Freising. In der Petition wird folgendes gefordert:

„Wir, die Unterzeichnenden, lehnen energisch die geplante Umgestaltung der Erdinger Straße / Gute Änger ab, welche die Schaffung von Schutzstreifen für Fahrradfahrer vorsieht und somit zur Aufhebung sämtlicher Parkplätze entlang der Straße führen würde.

Wir sind überzeugt, dass diese Maßnahme erhebliche negative Auswirkungen auf die Anwohner, Geschäfte und Besucher haben wird. Unser Ziel ist es, die Stadtverwaltung und alle relevanten Entscheidungsträger davon zu überzeugen, alternative Lösungen zu suchen, die sowohl die Sicherheit als auch die Parkmöglichkeiten in diesem Bereich zu gewährleisten.“

Wie oben dargestellt entfallen in der Erdinger Straße und der Guten Änger die Stellplätze, jedoch werden in der Guten Änger neue Stellplätze in der Mitte der Fahrbahn geschaffen. Dies wurde im Petitionstext nicht erwähnt.

Von Seiten der Stadtverwaltung wurden nach Übergabe der Petition die Situation des ruhenden Verkehrs nochmal genauer geprüft. So wurde durch die städtische Verkehrsüberwachung zwischen Dienstag, den 11.07.23, und Donnerstag, den 13.07., der ruhende Verkehr in den beiden sowie den anliegenden Straßen über die drei Tage jeweils viermal gezählt.

Es wurden zudem unterschiedliche Anwendungsfälle nochmal genauer analysiert. So konnte zum Beispiel festgestellt werden, dass insgesamt 28 öffentliche Stellplätze in einem dreiminütigen Fußweg vom sogenannten Delta Office Center in der Guten Änger bei der vorliegenden Planung in der Straße zur Verfügung erreicht werden (inkl. des Parkplatzes in der Kleingartenanlage). Hinzu kommen weitere Parkmöglichkeiten

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

in der Weldenstraße und der Angerbrunnenstraße, welche ebenfalls fußläufig nur drei Minuten entfernt sind. In diesem Bereich wird eine Parkdauer von max. 4 Stunden angeordnet. Somit wird den Patient\*innen ein attraktiver Stellplatz zur Verfügung gestellt. Im Bestand konnten in der Guten Änger bis zu 29 Parker festgestellt werden zzgl. möglicher bis zu 5 Fremdarker im Parkplatz an der Kleingartenanlage.

Zwischen Kreuzung Gute Änger / Erdinger Straße / Amselstraße und Weldenstraße wurde eine hohe Auslastung des öffentlichen Raums festgestellt. In diesem Bereich konnten bis zu 14 Parker festgestellt werden. Die Auswertung der Zählung des ruhenden Verkehrs ergab jedoch, dass insgesamt 6 Fahrzeuge davon während der drei Tage nicht bewegt wurden und es sich folglich um Dauerarker handelt. Im vorliegenden Plan sind in diesem Bereich bis zu 6 Stellplätze möglich. In diesem Bereich wird eine Parkdauer von max. 4 Stunden angeordnet. Ein dritter Fall ist die Betrachtung der Erdinger Straße im Bereich des dortigen Ärztehauses (Erdinger Straße 32). Hier entfallen die Stellplätze in der Erdinger Straße, welche tagsüber eine hohe Auslastung aufweisen. Die Analyse der Stadtverwaltung zeigt jedoch, dass innerhalb eines Fußwegs von drei Minuten insgesamt 30 öffentliche Stellplätze in der Oberen Pfalzgrafstraße und Am Angerbach zur Verfügung stehen. Auch dort wird eine Parkdauer von max. 4 Stunden (werktags von 8 – 18 Uhr) angeordnet.

In der Erdinger Straße zwischen Moosstraße und Meisenstraße entfallen ebenfalls alle Stellplätze. Hier konnte die Lantbertstraße als mögliche Alternative zum Abstellen von Pkws identifiziert werden, in welcher momentan in Teilen über ein beidseitiges Halteverbot angeordnet ist.

Um die Kapazität der Stellplätze im öffentlichen Raum zu erhöhen und ggfs. neue Stellplätze zu schaffen, schlägt die Stadtverwaltung folgende Anpassungen in der Parkraumbewirtschaftung vor

- Am Lohmühlbach: 12 Stunden für Pkw zwischen Gute Änger und Zufahrt Am Lohmühlbach 8
- Angerbrunnenstraße: 12 Stunden für Pkw zwischen Gute Änger und Zufahrt Angerbrunnenstraße 10

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

- Weldenstraße: Montag bis Freitag, 8 – 18 h, 4 Stunden für Pkw, zwischen Gute Änger und Zufahrt Weldenstraße 42
- Obere Pfalzgrafstraße: Montag bis Freitag, 8 – 18 h. 4 h für Pkw,
- Lantbertstraße: Einseitige Aufhebung Parkverbot, stattdessen Montag bis Freitag, 8 – 18 h, 4 Stunden für Pkw, zwischen Erdinger Straße und Zufahrt Lantbertstraße 37

Eine Umsetzung des Verkehrsversuchs im Oktober 2023 wäre grundsätzlich möglich, kann jedoch aufgrund von Witterung oder Verfügbarkeit der Baufirma ggfs. auch erst im Frühjahr 2023 erfolgen.

Über den Antrag von StR Gmeiner auf Vertagung wird wie folgt abgestimmt:

**Beschluss-Nr. 443/43a**

**Anwesend: 12                  Für: 5                  Gegen: 7                  den Beschluss**

**Beschluss-Nr. 444/43a**

**Anwesend: 12                  Für: 8                  Gegen: 4                  den Beschluss**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Planungen zum einjährigen Verkehrsversuch mit den im Sachvortrag vorgestellten Anpassungen zur Parkraumbewirtschaftung umzusetzen.

**TOP 7                  Bikesharing**  
**-          Beschluss**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Laut dem Online verfügbaren "Mobilikon", einem Nachschlagewerk rund um das Thema Mobilität vor Ort des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

(BBSR), ist Bikesharing ein räumlich und zeitlich flexibles Fahrradverleihsystem, bei dem die Nutzung jederzeit möglich ist und Verleih- und Rückgabeort voneinander abweichen können. Die Nutzung der Fahrräder ist auch über das Bedienungsgebiet des Bikesharing-Anbieters hinaus möglich, allerdings muss die Rückgabe im Bedienungsgebiet stattfinden. Um ein Fahrrad ausleihen zu können, müssen sich die Nutzerinnen und Nutzer bei dem jeweiligen Bikesharing-Anbieter registrieren und ein Kundenkonto anlegen.

Der größte Vorteil besteht in der flexiblen und spontanen Nutzbarkeit. Nutzerinnen und Nutzer sparen zudem Kosten, weil hohe Anschaffungskosten für ein (ggfs. elektrisch betriebenes) Fahrrad, das Diebstahlrisiko sowie laufende Wartungskosten entfallen. Bikesharing-Stationen befinden sich in der Regel an ÖPNV-Stationen und Bahnhöfen, wodurch die sogenannte "letzte Meile" durch das Leihfahrrad überbrückt werden kann. So können insbesondere auch für Berufspendlerinnen und -pendler attraktive Alternativen zum eigenen Auto geschaffen werden. Zudem profitieren Touristinnen und Touristen von einem Bikesharing-Angebot, da die Ferienregion unabhängig vom Pkw und ÖPNV flexibel erkundet werden kann. Die Etablierung von Bikesharing in Städten und Dörfern ist ein Baustein zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen. Zudem wirkt sich die vermehrte Nutzung des Fahrrads positiv auf die Gesundheit der Bevölkerung aus.

Die Stadt Freising hat sich bereits im Rahmen eines Förderprojekts mit dem Flughafen München um ein Fahrradverleihsystem bemüht, hat jedoch keine Förderzusage erhalten.

In einem gemeinsamen Termin im Landratsamt stellte der MVV den Vertreter\*innen der Kommunen im Landkreis den momentanen Stand zum regionalen Bikesharing vor. Momentan hat sich das MVG-Rad als wichtigstes Angebot im Raum München etabliert, jedoch enden die Betreiberverträge mit dem Anbieter im Jahr 2025. Der MVV wurde nun beauftragt, ein Nachfolgemodell zu entwickeln, um möglichst im gesamten Verbundgebiet ein System zu schaffen, und er hat hierfür eine

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

Grundlagenstudie in Auftrag gegeben. Die Studie untersuchte unter anderem Betreibermodelle, Stationsdesign sowie Standorte möglicher Stationen.

Nach der Untersuchung ist vor allem die Einheitlichkeit des Systems in Bezug auf Design der Fahrräder und Anmeldemöglichkeit (App) sowie die Möglichkeit, das Rad interkommunal zu nutzen und die Fahrt an einer Vielzahl möglicher Standorte zu beenden, ein entscheidender Faktor für die Nutzung der Räder.

Gleichzeitig sollten im Gegensatz zum MVG-Rad keine feste Stationen verbaut werden müssen (inkl. Stromanschluss), die bei einem Anbieterwechsel ggfs. unbrauchbar sein könnten, sondern lediglich Abstellbügel in einer separat markierten Fläche. Die Ladung von möglichen Pedelecs soll über Akkutausch abgewickelt werden.

Der MVV plant entsprechend momentan die Ausschreibung für ein Bikesharing-Angebot im gesamten Verbundgebiet für einen Dienstleister, welcher die oben genannten Punkte erfüllt und die Räder neu verteilt und wartet, Akkus tauscht sowie ggfs. einen Kundenservice anbietet. Hierfür können die Kommunen, welche sich an dem regionalen Bikesharing beteiligen wollen, eine Interessenbekundung ("Letter of Intent", LOI) abgeben, in der sie angeben, wie viele Räder sie beantragen würden. Die Interessenbekundung ist für die Stadt nicht bindend und die Räder müssen nach erfolgter Ausschreibung des MVV nicht abgerufen werden, jedoch ist die geschätzte Anzahl für die Ausschreibung des MVV als Grundlage zur Angebotseinholung notwendig.

Bei der Umsetzung wird zwischen dem sogenannten Basisgebiet und dem Erweiterungsgebiet unterschieden. Im Basisgebiet sind in der Regel MVG-Räder vorhanden und ein störungsfreier Übergang zu einem nachfolgenden System wird angestrebt, weswegen hier die Räder schon ab 2025 geliefert werden sollen. Im Erweiterungsgebiet ist die Lieferung der Räder zu einem späteren Zeitpunkt (ab Q3 2025) geplant.

Im Rahmenvertrag wird von einem Leasingmodell ausgegangen, wobei die Kosten für die Kommunen für ein mechanisches Fahrrad nach aktueller Marktrecherche bei circa 700 € / Rad und Jahr und bei einem Pedelec von 1.200 € / Rad und Jahr

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

angenommen werden. Finale Preise stehen jedoch erst nach der erfolgten Ausschreibung für den Rahmenvertrag fest. Hinzu kommen Kosten für die Infrastruktur (Fahrradbügel, Markierung) sowie ein noch offener Anteil an den allgemeinen Betriebskosten (Hotline etc.).

In der Grundlagenstudie wird für die Kommunen im Landkreis Freising empfohlen, 2,5 Fahrräder pro 1.000 EW zu bestellen. Die Quote von Pedelecs liegt laut der Studie für den Landkreis bei 25 %. Entsprechend wären für die Stadt Freising ca. 125 Räder (davon circa 32 elektrisch) zu beantragen.

Aufgrund des bereits vorhandenen Lastenradmietsystems, der aktuellen Haushaltslage, sowie den bisher fehlenden Erfahrungen mit dem System, wird empfohlen, vorerst 60 Fahrräder (davon 20 elektrisch) zu beantragen.

Laut Schreiben des MVV ist die Interessensbekundung bis Ende September abzugeben. Kommunen, die keine Interessensbekundung ausfüllen, können während der Laufzeit des Rahmenvertrags (wahrscheinlich circa 5 Jahre ab 2025) nicht mehr nachträglich zum einheitlichen System hinzustoßen.

**Beschluss-Nr. 445/43a**

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

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt im Namen der Stadt Freising einen unverbindlichen Letter of Intent zum Regionalen Bikesharing für 40 Fahrräder und 20 Pedelecs beim MVV einzureichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt das Bikesharing erneut vorzustellen, sobald Kosten und nähere Unterlagen zur Verfügung stehen.

**TOP 8                      Berichte und Anfragen**

**TOP 8.1                      Baustellenmanagement**

**Anwesend: 12**

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (43.) vom 13. September 2023**

---

- TOP 8.2      Europäische Mobilitätswoche**  
**Anwesend: 12**
- TOP 8.3      EG-Umgebungslärmrichtlinie/Straßenverkehrslärm;**  
**Durchführung der 4. Runde der zentralen Lärmaktionsplanung**  
**Bayern durch die Regierung von Oberfranken – 1. Phase der**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Beteiligung der Stadt Freising mit Schreiben der Regierung von**  
**Oberfranken vom 10.08.2023**  
**Anwesend: 12**
- TOP 8.4      Aktion Saubere Landschaft 2023;**  
**Zentrale Aktion der Stadt Freising am Samstag, dem 11.11.2023**  
**- Terminbekanntgabe**  
**Anwesend: 12**