

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

**Tagesordnung**

1. Bauantrag E-2023-156  
Nutzungsänderung eines Wohn- und Ladengebäudes zu einer Steuerkanzlei mit Anbau eines Besprechungsraums und eines Empfangs im Erdgeschoss bzw. Arbeitsplätzen im Obergeschoss auf dem Grundstück Erdinger Straße 53, Flst. 2001/13 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2023-265  
Ausbau des Dachgeschosses des best. Geschäftshauses zu 2 WE auf dem Grundstück Johannisstraße 2, Flst. 1060, 1063 Gemarkung Freising
3. Bauantrag E-2023-238  
Verlängerung Dachgeschoss und Errichtung eines Pultdachs am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück An der Goldach 20, Flst. 453/1 Gemarkung Attaching
4. Vorbescheidsantrag V-2023-242  
Neubau eines Parkhauses mit Boardinghotel auf dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2394, 2394/2 Gemarkung Freising
5. Tüntenhauser Graben – vorläufige Sicherung Überschwemmungsgebiet  
- Vorstellung der Überschwemmungsgebietsermittlung  
- Beschluss
6. Neugestaltung Innenstadt Freising  
Projektbeschluss BA 5.1  
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
7. Fahrradzone Goldberg  
- Projektbeschluss
8. Radweg entlang des Flughafens  
- Grundsatzbeschluss
9. Berichte und Anfragen
- 9.1 Baumpatenschaften

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans  
Frankl Anton  
Lintl Maria  
Riesch Monika  
Drobny Manfred  
Habermeyer Werner  
Dr. Reitsam Charlotte  
Freitag Karl-Heinz  
Weller Robert  
Schwaiger Rudolf  
Kirner Emilia  
Gmeiner Norbert  
Graßy Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Böhme Philomena

**TOP 1      Bauantrag E-2023-156**  
**Nutzungsänderung eines Wohn- und Ladengebäudes zu einer**  
**Steuerkanzlei mit Anbau eines Besprechungsraums und eines**  
**Empfangs im Erdgeschoss bzw. Arbeitsplätzen im Obergeschoss auf**  
**dem Grundstück Erdinger Straße 53, Fl.Nr. 2001/13 Gem. Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Wohn- und Ladengebäudes zu einer Steuerkanzlei mit Anbau eines Besprechungsraums und eines Empfangs im Erdgeschoss bzw. Arbeitsplätzen im Obergeschoss in der Erdinger Str. 53 (Fl.Nr. 2001/13).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Mit Bescheid der Stadt Freising vom 18.03.2013 wurde bereits eine Erweiterung der Räumlichkeiten durch Vergrößerung eines bestehenden Wintergartens und Nutzung als Büroraum genehmigt und damit auch inzident die Nutzung als Steuerkanzlei. Mit dem Vorhaben wurde jedoch nicht begonnen und die Baugenehmigung nicht zur Verlängerung beantragt. 2017 ist die Genehmigung folglich erloschen. Die damals bereits bestehende Stellplatzanlage mit 6 Stellplätzen an der Moosstraße war ausreichend. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2001/13, Gemarkung Freising, liegt eine Genehmigung für eine Ladennutzung im Erdgeschoss sowie eine Wohnnutzung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss vor. Die 2017 erloschene Baugenehmigung beinhaltete neben der Erweiterung eines Wintergartens die Nutzung als reines Bürogebäude. Insofern war mit den angestrebten baulichen Maßnahmen eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Bei dem nun geplanten Anbau handelt es sich um eine nicht unterkellerte zweigeschossige Gebäudeerweiterung (E+1) mit einem flachgeneigten Pultdach (5 Grad Dachneigung), das in Traufhöhe an den Bestand anschließt. Die Grundfläche des Anbaus beträgt 9,46 m x 3,43 m.

Die Räumlichkeiten teilen sich folgendermaßen auf:

Im Untergeschoss des Bestandsgebäudes ist neben den Aktenlagern der Heizungsraum untergebracht. Aufgeteilt in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich insgesamt 11 Büros im Bestand. Im Erdgeschoss des geplanten Anbaus kommen ein Besprechungsraum und ein Empfangsraum sowie im Obergeschoss ein weiteres Büro hinzu.

Die Gesamtnutzfläche beträgt 364,55 m<sup>2</sup>. Auf die Hauptnutzflächen (HNF) entfallen dabei 234,02 m<sup>2</sup>, auf die Nebennutzflächen (NNF) 54,37 m<sup>2</sup>, auf die Verkehrsflächen (VF) 61,69 m<sup>2</sup> und die Funktionsfläche 14,47 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche durch den Anbau beträgt insgesamt 50,72 m<sup>2</sup>.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Die PKW Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze befinden sich außerhalb des Gebäudes auf den Freiflächen. Die vorhandenen 6 Stellplätze befinden sich im Vorgartenbereich und werden über die Moosstraße erschlossen.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising für die nachgewiesenen 6 Stellplätze an der Moosstraße kann zugelassen werden, da es sich um Bestandsstellplätze handelt und in Abwägung des erforderlichen baulichen Aufwandes und des zu erwartenden Nutzens für Natur und Ortsbild so der Erhalt der Grünflächen im Gartenbereich gewährleistet werden kann.

### **Bauplanungsrecht**

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

Die Art der Nutzung der näheren Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet. In einem Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig. Die beantragte Art der Nutzung fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude mit dem Anbau in nähere Umgebung ein.

Die offene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen ebenfalls der näheren Umgebung.

Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

**Bauordnungsrecht**

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden auf allen vier Seiten eingehalten.

KFZ-Stellplatznachweis:

Bedarf nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising:

2.1 Büro- und Verwaltungsräume - 1 Stpl je 40 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche

für die Stellplatzberechnung zu berücksichtigende Flächen

KG	=	11,23 m <sup>2</sup>
EG	=	113,32 m <sup>2</sup>
OG	=	117,01 m <sup>2</sup>
DG	=	63,71 m <sup>2</sup>
		305,27

$$305,27 / 40 = 7,63$$

8.3 Lagerräume - 1 Stpl je 100 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche

(ab einer Lagerfläche, die größer als 10 % der Nettogrundrissfläche ist,  
ist eine getrennte Berechnung gem. Ziffer 8.3 möglich)

für die Stellplatzberechnung zu berücksichtigende Fläche

KG	=	44,81 m <sup>2</sup>
		44,81

$$44,81 / 100 = 0,45$$

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung einen Bedarf von 8,08 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück sind 6 der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

notwendigen Stellplätze als Freiflächenstellplätze bereits im Bestand vorhanden. Die fehlenden 2,08 Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Fahrradabstellplatznachweis:

Bedarf nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising:

2.1 Büro- und Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume - 1 Stpl je 60 m<sup>2</sup> HNF

für die Stellplatzberechnung zu berücksichtigende Flächen

EG = 75,74 m<sup>2</sup>

OG = 103,51 m<sup>2</sup>

DG = 54,77 m<sup>2</sup>

234,02 / 60 = 3,90 = 4 Apl.

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrradabstellplatzsatzung einen Bedarf von 4 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück werden 4 Abstellplätze nachgewiesen.

Begründung zur Ablöse der KFZ-Stellplätze:

Das Grundstück liegt zentral im Stadtteil Lerchenfeld und hat eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es befinden sich mehrere Bushaltestellen in der näheren Umgebung, auch unmittelbar an der Erdinger Straße vor der St. Lantpert Kirche. Die Haltestellen werden von verschiedenen Buslinien angefahren.

Öffentliche Parkplätze sind im Parkhaus frisch vorhanden. Am Schwimmbad hat die Stadt Freising eine Leihstation für Lastenfahrräder eingerichtet.

Aus den Angaben des Bauherrn zur betrieblichen Nutzung der Stellplätze geht hervor, dass die Kanzlei hauptsächlich Teilzeitkräfte beschäftigt, wobei ein Teil vormittags die bestehenden Stellplätze nutzt und der andere Teil diese nachmittags. Seit Bestehen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

der Stellplätze gab es keinen Stellplatzmangel für die Beschäftigten der Kanzlei. Stellenweise kommen die Angestellten mit dem Rad oder zu Fuß zur Arbeit.

Insgesamt kann durch die gute Anbindung und durch die wechselseitige Benutzung der Stellplätze davon ausgegangen werden, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens durch die Ablöse nicht maßgeblich verschlechtert bzw. geändert wird.

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.

**Beschluss-Nr. 510/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 13                      Gegen: 1                      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Dem Antrag auf Ablösung der 2,08 Stellplätze wird zugestimmt.

**TOP 2                      Bauantrag E-2023-265**  
**Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Geschäftshauses**  
**zu 2 WE auf dem Grundstück Johannisstraße 2, Flst. 1060, 1063**  
**Gem. Freising**  
**Anwesend: 14**

Antragsgegenständlich ist der Ausbau des Dachgeschosses (5. OG) zu zwei Wohneinheiten. Im Zuge der Baumaßnahme wird auch die Anordnung der Fenster verändert. Bereits 2020 wurden zwei ähnliche Anträge desselben Antragstellers gestellt, welche jeweils den Ausbau des DG zu 3 Wohneinheiten und den Ausbau des DG zu zwei Wohneinheiten, zum Inhalt hatten. Beide galten im weiteren Verfahrensverlauf als zurückgenommen, da nachgeforderte Unterlagen nicht vorgelegt wurden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Durch den nun geplanten Dachgeschossausbau entstehen ca. 274 m<sup>2</sup> zusätzliche Grundfläche, von denen 110,50 m<sup>2</sup> als Wohnfläche genutzt werden. Die Wohnfläche wird jeweils ca. hälftig auf die beiden neu entstehenden Wohnungen aufgeteilt.

**Bauplanungsrecht / Sanierungsrecht**

Das Vorhaben liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes, jedoch im Sanierungsgebiet II Altstadt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB, die sanierungsrechtliche Beurteilung nach § 144 BauGB.

Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Vom Vorhaben geht keine Beeinträchtigung des Ortsbildes aus.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann gem. § 144 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht.

Das Vorhaben ist sowohl bauplanungs- als auch sanierungsrechtlich zulässig.

**Bauordnungsrecht**

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist zu beachten, dass es sich um zulässige Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 45 Abs. 1 BayBO handeln muss.

Aufenthaltsräume in Dachgeschossen von Gebäuden der Gebäudeklasse 3, 4 und 5 - hier Gebäudeklasse 5 - müssen eine erforderliche lichte Höhe von 2,20 m über die Hälfte ihrer Nutzfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht.

In den Eingabeplänen wurden sowohl Eintragungen der 1,50 m- und 2,20 m-Linien vorgenommen, als auch die maßgebliche Nutzfläche und halbe Nutzfläche ausgewiesen. Daraus ergeben sich die zuvor dargestellten Grund- und Wohnflächen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Der Brandschutznachweis wird nach Angaben des Antragstellers extern geprüft.

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 3 Stellplätzen aus. Dem Bestand sind keine fiktiven Stellplätze anrechenbar.

Es ergibt sich somit ein Stellplatzmehrbedarf von 3 Stellplätzen.

Der Stellplatzmehrbedarf kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden. Daher wird eine Ablöse für 3 Stellplätze beantragt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens im Falle der Genehmigung und Stellplatzablöse nicht maßgeblich verschlechtern bzw. ändern wird.

Die Ablöse kann zugelassen werden, da aus Sicht von Amt 63 keine andere Möglichkeit zur Erbringung des Stellplatzbedarfes besteht.

**Beschluss-Nr. 511/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird gemäß § 144 Abs. 2 BauGB erteilt.

Der Stellplatzablöse von 3 Stellplätzen wird zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

**TOP 3      Bauantrag E-2023-238**  
**Verlängerung Dachgeschoss und Errichtung eines Pultdachs am**  
**bestehenden Gebäude auf dem Grundstück an der Goldach 20,**  
**Flst. 453/1 Gemarkung Attaching**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird der Abbruch eines Dachgeschosses mit Satteldach und die Errichtung eines Obergeschosses mit Pultdach zur Wohnraumerweiterung auf dem Grundstück in Attaching, An der Goldach 20, Fl.Nr. 453/1 Gemarkung Attaching.

### **Planung**

Die Antragsteller planen, das bestehende Satteldach abzunehmen und die Wände auf eine Traufhöhe von 5,26 m und eine grenzständige Wandhöhe von 6,975 m zu erhöhen und ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16 ° zu errichten.

Die Grundfläche des Gebäudes misst weiterhin 15,245 m x 5,99 m. Die bestehende Dachterrasse wird zum Wohngebäude dazu genommen. Der umbaute Raum beträgt im Bestand 491,609 m<sup>3</sup> und nach Realisierung 613,713 m<sup>3</sup>. An der Südseite wird eine Terrasse mit 15 m<sup>2</sup> und an der Westseite eine Terrasse mit 27 m<sup>2</sup> geschaffen. Die Wohnfläche wird dabei von 138 m<sup>2</sup> auf 155 m<sup>2</sup> erhöht. Es handelt sich weiterhin um eine Wohneinheit.

### **Bauplanungsrecht**

Im FNP ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, Außenbereich.

Ein Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen, wenn es nicht innerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs liegt, der ein für die Einstufung als Ortsteil hinreichendes Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Nach der Rechtsprechung ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Bau-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

lücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört. Mit diesem Kriterium soll die Abgrenzung zur unerwünschten Splittersiedlung erreicht werden. Die Bebauung „An der Goldach“ südwestlich und nordöstlich des Baugrundstücks kann nicht den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erwecken.

Diese Auffassung wurde durch die Regierung von Oberbayern 2007 bestätigt. An der damaligen Situation hat sich bis heute nichts geändert.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB teilprivilegiert, d. h. dem Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist.

Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sind gegeben. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden und die Erweiterung um 17 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der vierköpfigen Familie angemessen.

Unter der Voraussetzung einer positiven Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beeinträchtigt das Bauvorhaben keine weiteren Belange des § 35 Abs. 3 BauGB. Die Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zu.

### **Ortsentwicklungskonzept Attaching**

Für Attaching wurde ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet und hieraus zwei Rahmenpläne für Attaching Mitte und Attaching Nord formuliert. Der gegenständliche Splitter liegt nicht im untersuchten Gebiet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

**Luftamt Südbayern**

Die Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – hat dem Bauvorhaben mit Stellungnahme vom 07.03.2024 zugestimmt.

**Immissionsschutz**

Das Landratsamt Freising – Untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Bauvorhaben unter Auflagen zu.

**Bauordnungsrecht**

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebäude wurde ursprünglich als Doppelhaushälfte errichtet. Beide Haushälften wurden mehrmalig angebaut und umgebaut bis zur heute vorzufindenden Situation. Die Grenzbebauung wurde teilweise über Abweichung bzw. im Gegenzug dazu weitere grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück zugelassen.

Nach der Rechtsprechung liegt ein Doppelhaus nur vor, wenn zwei Gebäude derart zusammengebaut sind, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden. Die beiden Haushälften müssen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt sein. Die beiden Hälften müssen sich „im richtigen Verhältnis zueinander“ als harmonisches Ganzes darstellen, ohne disproportional als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung zu erscheinen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Soweit nicht schon zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, dass der Charakter eines Doppelhauses bereits nicht mehr gegeben ist, so wird zumindest bei der Realisierung des geplanten Vorhabens das nachbarschaftliche Austauschverhältnis deutlich aus dem Gleichgewicht gebracht. Durch das dann zweigeschossige Grenzgebäude entsteht eine neue Grenzwall, die die Nachbarbebauung mit einer Höhe von ca. 3,20 m auf einer Länge von ca. 8 m überragt. Auch wenn bei einer Doppelhausbebauung grundsätzlich auch ein Versatz zulässig ist, überschreitet die geplante weitere Grenzbebauung das im vorliegenden gebotene Maß an Rücksichtnahme. Die Besonderheit der Doppelhausbebauung rechtfertigt nicht, dass einer der Partner ohne Abstimmung auf den Bestand umfangreiche einseitige Grenzbebauung errichtet. Die einseitige Grenzbebauung dieses Umfangs ist hier nicht durch den einer Doppelhausbebauung immanenten Verzicht auf die Einhaltung von Grenzabständen gedeckt. Die geplante Bebauung erweist sich somit gegenüber dem Nachbargrundstück als rücksichtslos. Durch die den Nachbarn überragende Außenwand kommt es auf dem Nachbargrundstück zu einer Beeinträchtigung der Belichtung sowie Verschattung, die nicht im Rahmen des gegenseitigen Austauschverhältnisses hinzunehmen ist.

Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO kommt somit nicht zum Tragen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch das geplante Bauvorhaben nicht eingehalten. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO liegen nicht vor, da erheblich in geschützte nachbarliche Belange - Belichtung und Besonnung von Westen - eingegriffen wird.

**Beschluss-Nr. 512/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Die Abstandsflächenvorschriften werden durch das Bauvorhaben nicht eingehalten.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Hauptbaukörper 3.520 m<sup>2</sup>

Nebenzubau 207 m<sup>2</sup>

Treppen 25 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR I) gesamt: 3.752 m<sup>2</sup>

Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO

Zuwegung 25 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR II) gesamt: 25 m<sup>2</sup>

Summe Grundflächen (GR I, GR II) 3.777 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ) 0,72 (GRZ I gerundet auch 0,72)

Geschossfläche nach § 20 BauNVO

Schiff A, B und C, Zwischenbau 17.842,43 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ) 3,41

Hotel:

Grundstücksfläche Flst. 2394: 2.958 m<sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 BauNVO

Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Hauptbaukörper 1.676 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR I) gesamt: 1.676 m<sup>2</sup>

Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Zuwegung	25 m <sup>2</sup>
Busparkplatz	135 m <sup>2</sup>
Grundfläche (GR II) gesamt:	160 m <sup>2</sup>
Summe Grundflächen (GR I, GR II)	1.836 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,62
Geschossfläche nach § 20 BauNVO	
4 Geschosse	6.104,10 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,06

### **Bauplanungsrecht**

Das Flst. 2394/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Clemensänger I“.

Das Flst. 2394 liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Clemensänger I“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich folglich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan einschließlich der 3. Änderung wurde hinweislich eine Geschossflächenzahl (GFZ) für das Baugrundstück aufgenommen. Die geplanten GFZ für das Parkhaus von 3,41 und für das Hotel von 2,06 widersprechen somit keinen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Parkhaus überschreitet aufgrund der geringen Geschosshöhen den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei der GFZ im Gewerbegebiet von 2,4. Die Obergrenze der Baumassenzahl BMZ von 10,0 wird eingehalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Auf dem Baugrundstück Flst. 2394 verläuft im Bebauungsplan diagonal eine Höhenbegrenzungslinie. Für den nördlichen Bereich ist eine Höhe von 16 m und für den südlichen Bereich eine Höhe von 12 m festgesetzt. Das geplante Hotel mit einer Höhe von 12,44 m liegt mit einer Dreiecksfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> der gesamten Grundfläche von ca. 1.676 m<sup>2</sup> im Bereich, für den eine Höhe von 12 m festgesetzt ist. Im Bebauungsplan „Clemensänger I“ wurde schon bei umgesetzten Bauvorhaben für geringfügige Überschreitungen der Höhe in ähnlichen Fällen Befreiungen ausgesprochen. Die geringfügige Überschreitung der Höhe über eine Fläche von circa 150 m<sup>2</sup> berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist auch städtebaulich vertretbar.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl GRZ wird die festgesetzte GRZ von 0,7 beim Parkhaus bereits durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten. Die Grundzüge der Planung sind dadurch berührt, eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird folglich nicht erteilt. Im Bebauungsplangebiet wurden bislang nur für Überschreitungen bei Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unter der Voraussetzung eines Ausgleichs eine Befreiung zugelassen.

Weitere Fragen wurden für das Vorhaben nicht gestellt.

**Beschluss-Nr. 513/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Die Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das geplante Maß der baulichen Nutzung einer GFZ von 3,41 für das Parkhaus und einer GFZ von 2,06 für das Hotel ist zulässig.
2. Für das Hotel wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 Ä 3 hinsichtlich der Höhe von 12,44 m über eine Fläche von circa 150 m<sup>2</sup> erteilt.
3. Für das Parkhaus wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 für die Überschreitung der GRZ nicht erteilt, da die Grundzüge der Pla-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

nung berührt sind. Die festgesetzte GRZ von 0,7 wird bereits durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten. Befreiungen im Bebauungsplangebiet wurden bislang nur für Überschreitungen bei Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unter der Voraussetzung eines Ausgleichs zugelassen.

- TOP 5**      **Tüntenhauser Graben – vorläufige Sicherung Überschwemmungsgebiet**
- **Vorstellung der Überschwemmungsgebietsermittlung**
  - **Beschluss**
- Anwesend: 14**

Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt wurde am 24. Mai 2023 der technische Hochwasserschutz HQ 100+15% für Tüntenhäuser vorgestellt. Eine Förderfähigkeit der Maßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt München (WWA) wurde bei Gegenüberstellung der Realisierungskosten und des zu erwartenden Schadenspotentials ausgeschlossen.

Das WWA rät zur Ermittlung und vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets bis einschließlich Altenhausen und zusätzlich zur Planung von kleineren und kostengünstigeren Rückhaltebecken oberhalb von Tüntenhäusern.

*„...Wir empfehlen der Stadt Freising, die Berechnung des Überschwemmungsgebiets bis nach Altenhausen zu beauftragen. Das dann berechnete Überschwemmungsgebiet von Tüntenhäusern und Altenhausen sollte vorläufig gesichert werden, um bauliche Fehlentwicklungen im Überschwemmungsgebiet zukünftig zu vermeiden. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob nicht kleinere, kostengünstigere Rückhaltemaßnahmen oberhalb Tüntenhäusern realisiert werden können. Kleinere Hochwasserschutzmaßnahmen, die keinen HQ 100-Schutz bieten, sind, wie bereits erwähnt nicht von Seiten der Wasserwirtschaftsverwaltung förderfähig.“*

Zur Überschwemmungsgebietsermittlung wurde folgender Beschluss gefasst:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

„Gemäß Empfehlung des WWA München soll eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets bis Altenhausen für ein HQ 100 für eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Planungsschritte zu veranlassen und die Ergebnisse erneut im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen“ (Beschluss Nr. 368/401 Nr .3.).

Nach Rückfrage beim Landratsamt Freising bezüglich der Zuständigkeit der Überschwemmungsgebietsermittlung wurde uns mitgeteilt, dass für die Ermittlung und Darstellung des Überschwemmungsgebiets hier allein die Stadt Freising zuständig ist. „...Daher regelt der Art. 46 Abs. 1 Satz 3 BayWG, dass die Gemeinden im Benehmen mit den Wasserwirtschaftsämtern die Überschwemmungsgebiete an Gewässern dritter Ordnung ermitteln, fortschreiben, auf Karten darstellen und den Kreisverwaltungsbehörden zum Zwecke der Information der Öffentlichkeit, der vorläufigen Sicherung oder der Festsetzung ermitteln können. Das Wort „können“ in Art. 46 Abs. 1 Satz 3 BayWG ist insoweit zu verstehen, dass Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wird, an Gewässern dritter Ordnung Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, da das Wasserwirtschaftsamt hierzu außerhalb von Risikoabschnitten nicht verpflichtet ist...“.

Die Klassifizierung des Tüntenhauser Grabens wurde ebenfalls auf Anfrage beim Landratsamt Freising in Zusammenarbeit mit dem WWA München geprüft.

Als Ergebnis wurde per mail vom 21.11.2023 dazu mitgeteilt, dass der Tüntenhauser Graben ab Beginn der Ortschaft (Hinweis: An der Itzlinger Straße) aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein Gewässer 3. Ordnung ist. Für die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets ist das Gesamteinzugsgebiet zu betrachten.

„...Somit könnte die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes am Tüntenhauser Graben durch die Stadt Freising erfolgen...“

Nach Durchführung der erforderlichen Vorarbeiten, wie z.B. einer Bestandsvermessung am Grabenverlauf bis Altenhausen wurde durch das Ing.-Büro INROS LACKNER die Überschwemmungsgebietsermittlung für HQ 100 durchgeführt und hinsichtlich des Berechnungsmodells und der Darstellung bereits mit dem WWA München vorabgestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Grundlage für die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes ist nach Art. 46 Abs. 2 Satz 1 BayWG das 100-jährliche Hochwasser (Bemessungshochwasser – HQ 100). Ein 100-jährliches Hochwasser wird im statistischen Mittel in 100 Jahren einmal erreicht.

Dabei handelt es sich um einen statistischen Wert, das heißt, das Hochwasserereignis kann innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten.

Die Darstellung der Überschwemmungsgebiete erfolgt bayernweit in einheitlicher Form als eine zusammenhängende Fläche.

Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten dient dem Erhalt von Rückhalteflächen, der Bildung von Risikobewusstsein und Gefahrenabwehr.

Insbesondere sollen:

- ein schadloser Hochwasserabfluss sichergestellt werden,
- Gefahren kenntlich gemacht werden,
- freie, unbebaute Flächen als Retentionsraum geschützt und erhalten werden,
- in bebauten und beplanten Gebieten Schäden durch Hochwasser verringert bzw. vermieden werden.

Bei dem Überschwemmungsgebiet handelt es sich um die Ermittlung, Darstellung und rechtliche Festsetzung einer von Natur aus bestehenden Hochwassergefahr.

Mit einer Festsetzung bzw. einer „vorläufigen Sicherung“ des Überschwemmungsgebiets durch das Landratsamt Freising gelten die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz - WHG (gültig seit 05.01.2018) in Verbindung mit der Rechtsordnung zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets.

In festgesetzten, bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt, wobei im Einzelfall eine Genehmigung durch die zuständige Behörde möglich ist, wenn das Vorhaben

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu berücksichtigen.

Ein hochwasserangepasstes Errichten von Gebäuden im Sinn des § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) WHG ist dann gegeben, wenn nur Räume, die vollständig über dem beim Bemessungshochwasser zu erwartenden Wasserstand (HW100-Linie) liegen, als Aufenthaltsräume genutzt werden und bautechnische Nachweise darüber vorgelegt werden, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschl. der Entwässerung gewährleistet sind.

Verlorengehender Retentionsraum muss wieder ausgeglichen werden.

Im Überschwemmungsgebiet werden allgemein zugelassen:

- das Aufstocken vorhandener Gebäude, Dachausbauten und der Anbau von Vordächern,
- die Verlegung unterirdischer Leitungen, wenn das Gelände nach der Durchführung der Verlegearbeiten in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird,
- das Errichten und Unterhalten von Weidezäunen (Elektrozäune, einfache Stacheldrahtzäune) sowie Umzäunungen von Pferdekoppeln (einfache Pfosten- und Plankenkonstruktion).

Das Ergebnis der Überschwemmungsgebietsermittlung ist in beiliegenden Detailkarten ersichtlich (Anlagen 2 und 3).

Die vorläufige Sicherung eines Überschwemmungsgebiets ist bis zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets, maximal jedoch 5 Jahre gültig. Die vorläufige Sicherung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

kann im begründeten Einzelfall um weitere 2 Jahre verlängert werden.

Im Stadtgebiet Freising ist beispielsweise das Überschwemmungsgebiet der Moosach festgesetzt, das Überschwemmungsgebiet von Galgenbach und Schleiferbach derzeit vorläufig gesichert.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, gemäß Empfehlung des WWA München eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets des Tüntenhauser Grabens beim Landratsamt Freising zu beantragen.

Parallel zur Überschwemmungsgebietsermittlung wurden Konzepte wie z.B. Hochwasserrückhalt im Einzugsgebiet, Hochwasserverzögerung, kleinere Maßnahmen in Tüntenhäusern, aber auch Verbesserung der Grabenstruktur für einen verringerten Hochwasserschutz für Tüntenhäusern erarbeitet und am 29.02.2024 den betroffenen privaten Grundstückseigentümern vorgestellt.

Nachdem die Vorschläge überwiegend positiv aufgenommen wurden und konstruktive Anregungen vorgebracht wurden, soll aus den Konzepten als nächster Schritt eine detailliertere Vorplanung erarbeitet werden, bei der dann auch der erreichbare Schutzgrad und eine Kostenschätzung beinhaltet sind.

Nach der baulichen Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen könnte auch das ermittelte Überschwemmungsgebiet für HQ 100 nochmals neu berechnet werden, wobei davon ausgegangen werden kann, dass sich daraus eine Verbesserung des Überschwemmungsgebiets ergeben wird.

**Beschluss-Nr. 514/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

1. Gemäß Empfehlung des WWA München wurde eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets am Tüntenhauser Graben bis Altenhausen für ein HQ 100 durchgeführt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Die Darstellung des Überschwemmungsgebiets wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landratsamt Freising eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets zu beantragen.

**TOP 6            Neugestaltung Innenstadt Freising**  
**Projektbeschluss BA 5.1**  
**- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat**  
**Anwesend: 14**

**A) Entwurfsplanung**

Die Entwurfsplanung und die technischen Angaben zu den Verkehrsflächen für den Bauabschnitt 5 (Marienplatz und Untere Hauptstraße zwischen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse) und Bauabschnitt 7.2 (Amtsgerichtsgasse) wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 25. Oktober 2023 detailliert vorgestellt und beschlossen.

Der Straßenraum des Bauabschnitts 5 (Untere Hauptstraße) wird analog zu den anderen Bereichen der Hauptstraße barrierefrei und niveaugleich ausgebaut. Sitzelemente, Baumstandorte und Fahrradständer werden in den Straßenraum integriert.

**B) Projektabwicklung / Terminplanung**

Der Rahmenterminplan mit Stand vom 29. Dezember 2021 hat die Realisierung des Regenrückhaltebeckens am Marienplatz für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen. Die Herstellung der Oberflächen der Bauabschnitte 5 und 7.2 sollte demnach in den Jahren 2027 bis 2028 umgesetzt werden.

Laut Aussage der Freisinger Stadtentwässerung ist derzeit noch nicht abschließend geklärt, ob das Regenrückhaltebecken am Marienplatz erforderlich ist und realisiert wird. Zudem sind bei Erfordernis sowohl die erforderliche Größe als auch die daraus

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

abzuleitende Bauzeit noch nicht endgültig abzuschätzen. Es ist jedoch nach derzeitiger Einschätzung davon auszugehen, dass die bauliche Realisierung nicht, wie vorgesehen, in 2025 beginnen wird.

Um den Innenstadtausbau weiter zügig voranzutreiben und die bereits fertiggestellten Oberflächen in Unterer sowie Oberer Hauptstraße zu verbinden, ist nun folgende Vorgehensweise anvisiert:

Da die meisten Spartensanierungen und -modernisierungen im Bereich der Unteren Hauptstraße zwischen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse bereits abgeschlossen sind, sollen die Oberflächen in diesem Bereich (im Folgenden „Bauabschnitt 5.1“ bzw. BA 5.1 genannt) nun in 2025 hergestellt werden. Bei dieser Fläche handelt es sich um ca. 2.650 qm (inkl. 200 qm Anschlussbereiche).

Ergänzend soll durch die Planer auf Anregung aus der Bevölkerung geprüft werden, wo mehr Grün in der Innenstadt realisiert werden kann. Damit soll die Aufenthaltsqualität erhöht und die Oberflächenversiegelung reduziert sowie bei Regenfällen der Kanal entlastet werden.

Um ein finanziell attraktives Angebot der für die Vergabe der Bauleistungen notwendigen EU-weiten Ausschreibung zu erhalten, ist die Ausschreibung der Maßnahme für Herbst 2024 vorgesehen. Der Bau ist derzeit von ca. März bis Oktober/November 2025 terminiert. Die Bauabwicklung sieht momentan eine schrittweise Bauausführung vor, um u.a. die Zugänglichkeit der Feuerwehr zu gewährleisten. Bei der Zuordnung der Abschnitte wird versucht, auf Anregungen und Bedürfnisse der Anlieger Rücksicht zu nehmen (bspw. Freischankflächen/Anlieferung). Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Straßenzug während der Baumaßnahme voll gesperrt bleibt. Hierdurch ergeben sich weitere erhebliche Behinderungen für den Lieferverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

### **C) Kosten / Haushaltsmittel**

Auf Grundlage der Entwurfsplanung wurde nach DIN 276 eine Kostenberechnung erstellt, die folgende Bauleistungen beinhaltet:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

- Erneuerung der Verkehrsflächen inkl. Erstellung eines ausreichend tragfähigen Oberbaus
- Erneuerung der Straßenentwässerung, Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal
- Diverse Ausstattungsgegenstände wie Fahrradabstellbügel, Bänke und sonstige Sitzgelegenheiten, Beschilderung etc.

Für den BA 5.1 ergeben sich so reine Baukosten in Höhe von (netto): ca. 2.800.000 €.

Dazu müssen Nebenkosten in Höhe von ca. 20 % der Baukosten d.h. ca. 560.000 € (netto) berücksichtigt werden, die folgende Leistungen abdecken:

- Planung und Überwachung der Bauumsetzung für Frei- und Verkehrsanlagen
- Leistungen für die Spartenkoordination
- Bestandsvermessungen
- Baugrunduntersuchungen
- sachverständige Begleitung Pflasterbau
- anteilige Kosten der Materialbemusterungen
- Kontrollprüfungen bei der Bauausführung
- Beweissicherungen der angrenzenden Bebauung
- Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Es ergeben sich so Gesamtprojektkosten für den Bauabschnitt 5.1 (Untere Hauptstraße zwischen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse) als Teilprojekt zur Neugestaltung der Innenstadt Freising in Höhe von ca. 4.000.000 € (brutto).

Die zur Umsetzung des Teilprojekts BA 5.1 notwendigen Finanzmittel stehen unter der Haushaltsstelle 1.6154.9500 in Höhe von 4.000.000 € vorbehaltlich eines genehmigten Haushalts 2024 zur Verfügung. Diese Mittel setzen sich zusammen aus einem Neuansatz in Höhe von 500.000 € für das Haushaltsjahr 2024 sowie einer Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2025 in Höhe von 3.500.000 €.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Finanzierung

Um die Ausschreibung der Bauleistungen für die Frei- und Verkehrsflächenbefestigungen noch in diesem Jahr zu ermöglichen und so ein wirtschaftliches Ausschreibungsergebnis zu erhalten und eine Umsetzung im nächsten Jahr sicherstellen zu können, wird dem Stadtrat empfohlen, die hierfür erforderlichen Leistungen zu beschließen.

Dies wären im Wesentlichen:

- Erneuerung der Verkehrsflächen inkl. Erstellung eines ausreichend tragfähigen Oberbaus
- Erneuerung der Straßenentwässerung, Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal

**D) Refinanzierung**

Städtebauförderung

Die Stadt Freising wird im Falle des Projektbeschlusses auf dessen Basis bei der Regierung von Oberbayern einen Bewilligungsantrag auf Städtebauförderung stellen. Der maximale Fördersatz der Städtebauförderung könnte bis zu 60% der förderfähigen Kosten betragen.

Zuwendungen nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG)

Da die ehemalige Bushaltestelle vor der Oberen Hauptstraße 2 (Rathaus) zukünftig vor der Unteren Hauptstraße 1 (Sperrerbahn) im Bauabschnitt 5.1 positioniert wird, werden zudem Zuwendungen nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) beantragt.

**Beschluss-Nr. 515/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem Stadtrat wird empfohlen, den Ausbau der Unteren Hauptstraße zwischen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse als BA 5.1 zur Neugestaltung der Innenstadt Freising als

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Projekt mit Gesamtprojektkosten in Höhe von ca. 4.000.000 € (brutto, ohne Grunderwerb) vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2024 zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Zuwendungen nach dem Programm für Städtebauförderung zu stellen.

**TOP 7          Fahrradzone Goldberg**  
**- Projektbeschluss**  
**Anwesend: 14**

Die Interessensgemeinschaft Goldberg e.V. (IG Goldberg) hat im Jahr 2022 die Einführung einer Fahrradzone (Anlieger frei) im Goldberg beantragt. Die Geschwindigkeit soll auf 20 km/h begrenzt werden. Zusätzlich sollen einige der vorhandenen Einbahnstraßenregelungen entfallen. Die Stadtverwaltung hat den vorliegenden Antrag geprüft.

Bestand

Der Goldberg umfasst das Quartier östlich der Straße „Am Staudengarten“, nördlich der Thalhauser Straße bzw. Vöttinger Straße, und westlich der Wippenhauser Straße. Im Mobilitätskonzept ist die Ferdinand-Zwack-Straße als Erschließungsnetz gekennzeichnet. Das Erschließungsnetz soll eine sichere Führung für den Radverkehr ermöglichen, wobei auch eine Mischung mit dem Kfz-Verkehr denkbar ist.

Besondere Bedeutung für den Radverkehr hat der Goldberg aufgrund der Verbindung zum Schulcampus im Norden sowie dem Universitätscampus im Südwesten. Zwischen 26. September und 15. Oktober 2023 haben Radverkehrszählungen an zwei Standorten stattgefunden. In der Blumenstraße konnten dabei werktags zwischen 600 und 700 und am Wochenende 200 bis 300 Radfahrer gezählt werden. In der Ferdinand-Zwack-Straße (auf Höhe der Stadtwerke) wurden werktags 500 – 550 und am Wochenende 200 – 300 Radfahrer registriert.

Durch die Einbahnstraßenregelungen, die vorhandenen Parker sowie das Einfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr in der Blumenstraße ist der Goldberg für den Durchgangsverkehr bzw. für Schleichverkehre unattraktiv.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Ein Problem stellt der hohe Parkdruck dar, welcher einerseits durch eine relativ geringe Anzahl Stellplätze im privaten Raum und andererseits durch Fremdparker, die in Richtung Innenstadt wollen, hervorgerufen wird. Nach Aussagen von Anwohnern parken in dem Quartier auch Personen, die anschließend zum Flughafen fahren und die kostenlosen Parkmöglichkeiten nutzen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Fahrradstraßen und –zonen sind Bereiche, in denen der Radverkehr Vorrang hat. Es sind nur Radfahrer auf der Straße zugelassen, außer andere Verkehrsmittel sind durch eine Zusatzbeschilderung explizit davon ausgenommen (z.B. Anlieger). Radfahrer dürfen in Fahrradstraßen und –zonen nebeneinander fahren. In Fahrradzonen gilt Rechtsvor-Links. In einer Fahrradzone herrscht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur StVO muss mindestens einer der folgenden Gründe für die Ausweisung einer Fahrradzone gegeben sein

- Hohe Fahrradverkehrsdichte
- Zu erwartend hohe Fahrradverkehrsdichte
- Hohe Netzbedeutung für den Radverkehr
- Lediglich untergeordnete Bedeutung für den Kfz-Verkehr

Im Goldberg sind sowohl eine hohe Fahrradverkehrsdichte wie auch eine geringe Bedeutung für den Kfz-Verkehr gegeben. Eine Ausweisung ist somit möglich.

Zusätzlich soll auf Senkrecht- oder Schrägparkstände nach Möglichkeit verzichtet werden. Aufgrund des hohen Parkdrucks und der fehlenden privaten Stellplätze wird dies für den Goldberg nicht empfohlen.

Eine Fahrradstraße oder Fahrradzone soll eine Begegnung von 2 Fahrradfahrern, die nebeneinander fahren, mit 2 anderen Radfahrern, die nebeneinander fahren, ermöglichen. Die Mindestbreite liegt somit bei 4,0 m zzgl. gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsbereiche zu parkenden Kfz.

Breiten der Freisinger Fahrradstraßen (exkl. Parken, ohne Sicherheitstrennstreifen):

- Kulturstraße: 3,0 – 3,5 m
- Alte Poststraße: 2,75 – 3,25 m

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

- Dürnecker Straße: 3,75 (Einengungen) – 4,50 m
- Zur Schwabenau: > = 3,80 m
- Feldfahrt: 4,0 m

Die Fahrbahnbreiten am Goldberg bewegen sich mit vorhandenem Parken zwischen 3,50 m bis 4 m. Die einzelnen Straßen Am Goldberg wurden im Hinblick auf ihre Eignung als Fahrradstraße genauer betrachtet.

Die Breiten sind aufgrund der parkenden Pkw im Goldberg nicht durchgehend gegeben, es gibt jedoch regelmäßig Ausweichmöglichkeiten (z.B. mit bereits vorhandenen Halteverbotszonen oder Grundstücksausfahrten). Eine Ausweisung weiterer Halteverbote wird nicht gesehen. Sichtbeziehungen sind gerade noch ausreichend vorhanden.

#### Fazit

Der Antrag der IG Goldberg schlägt die Einführung einer Fahrradzone (Anlieger frei) im Goldberg vor. Dies ist rechtlich zulässig und aufgrund der dargestellten Bedeutung für den Radverkehr – v.a. im Hinblick auf die Erweiterung des Schulcampus – gut denkbar. Den Vorschlag einer Reduzierung auf 20 km/h kann nicht entsprochen werden, da in einer Fahrradzone grundsätzlich eine Begrenzung auf 30 km/h gilt. Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelungen wird nicht empfohlen, da illegaler Durchgangsverkehr damit begünstigt werden könnte.

Die geschätzten Kosten für Markierung und Schilder liegen bei circa 17.000 €.

#### Beschluss-Nr. 516/51a

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0      den Beschluss**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Goldberg als Fahrradzone auszuweisen. Eine Umsetzung im Jahr 2024 erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

**TOP 8      Radweg entlang des Flughafens**  
**- Grundsatzbeschluss**  
**Anwesend: 14**

Der gemeinsame Geh- und Radweg zwischen Hallbergmooser Straße und Freisinger Allee ist Teil des Hauptnetzes aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Freising. Das Hauptnetz soll eine möglichst getrennte Führung vom Kfz-Verkehr ermöglichen und die einzelnen Stadtteile untereinander verbinden sowie überörtliche Verbindungen aufzeigen. Zudem soll das Hauptnetz durchgängig befahrbar sein. Der Weg ist im Bestand jedoch durch die vorhandene Deckschicht im Winter nicht befahrbar, weil kein Winterdienst möglich ist. Zudem ist der Boden nach Regenschauern aufgrund des aufgeweichten Unterbodens schwer nutzbar. Der Weg kann somit nicht als Teil des Alltagsradroutennetzes der Stadt Freising gesehen werden.

Der Weg befindet sich im Eigentum der Flughafen München GmbH (FMG). Von Seiten der FMG wurden ebenfalls Überlegungen getätigt, den Weg zu sanieren, um den Beschäftigten des Flughafens eine attraktive Wegeführung mit dem Fahrrad zu ermöglichen. Der nördliche Teil des Wegs wird teilweise für Schwerlasttransporte der FMG genutzt. Die FMG beauftragte entsprechend ein Planungsbüro mit einem ersten Entwurf für eine mögliche Wegeführung (siehe Anlage). In einem Gespräch mit der FMG wurde beiderseitiges Interesse an einer Asphaltierung des vorhandenen Wegs geäußert. Die Stadt Freising ist dabei an einer langfristigen Sicherung des Wegs für die Öffentlichkeit interessiert. Die FMG hat aktuell auf dem Grundstück keine weiteren Planungen, steht einem Grundstücksverkauf jedoch kritisch gegenüber. Der Weg führt durch ein Vogelschutzgebiet sowie entlang der Goldach.

Die Stadtverwaltung hat folglich unterschiedliche Fördermöglichkeiten daraufhin untersucht, ob sie für das Projekt denkbar wären.

Förderprogramm „Stadt und Land“

Der Bund stellt den Ländern durch das Sonderprogramm „Stadt und Land“ bis Ende des Jahres 2030 Finanzhilfen für Investitionen in den Radverkehr zur Verfügung. Mit

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

den Finanzhilfen des Bundes sollen Investitionen in die Radverkehrsinfrastruktur mit Blick auf ein flächendeckendes Angebot, bevorzugt durch interkommunale Maßnahmen, insbesondere Stadt-Umland-Verbindungen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Radverkehrsnetze, gefördert werden. Die Förderquote liegt bei 50 % bis 75 % der investiven Kosten, u.a. Kosten für Bau, Planung und Grunderwerb. Die genaue Förderquote wird ca. im Mai durch die Regierung von Oberbayern mitgeteilt. Maßnahmen müssen bis 31.12.2028 umgesetzt werden. Ein Antrag auf Förderung ist durchgehend möglich. Antragsberechtigt sind nur Gebietskörperschaften. Ein Grunderwerb ist nicht zwangsweise notwendig, jedoch muss über einen Vertrag eine langfristige Sicherung der Wegeverbindung für die Öffentlichkeit über mindestens zehn Jahre gewährleistet sein.

Für die Antragseinreichung sind unter anderem folgende Unterlagen notwendig

- Entwurfsplanung (inkl. Kostenschätzung)
- Stellungnahme Träger öffentlicher Belange (u.a. UNB, WWA)
- Sicherheitsaudit
- Einbindung ins Radverkehrsnetz
- Nachweis der langfristigen Sicherung

Es wird bei gemeinsamen Geh- und Radwegen eine Breite von 2,50 m gefördert. Bei Wirtschaftswegen sind gegebenenfalls auch breitere Wege möglich.

Bei einem gemeinsamen Termin zwischen Vertretern der Stadt Freising, der FMG und der Regierung von Oberbayern (ROB), die die Anträge bearbeiten und genehmigen, wurden die Planungen vor Ort diskutiert. Eine Förderung ist auch bei einer Mehrbreite möglich, wenn eine hinreichende Begründung vorliegt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen entlang des Weges, sodass eine Breite von 3,0 m notwendig ist. Grundsätzlich wurde von der ROB eine mögliche Förderung in Aussicht gestellt.

#### Weiteres Vorgehen

Zwischen FMG und Stadt Freising besteht ein Interesse, die Wegeführung zu verbessern. Dabei sollen die Kosten zwischen FMG und Stadt Freising aufgeteilt werden. Von Seiten der Stadt Freising wird dabei eine Breite von 3,0 m für die Wegeführung, die sich an dem Bestand orientiert, befürwortet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (51.) vom 17. April 2024**

---

Die Stadt Freising und die FMG planen in einem nächsten Schritt eine Planungsvereinbarung zu fassen, um die genaue Aufteilung der Kosten festzulegen. Zudem soll ein Vertrag über die langfristige Nutzung des Weges erstellt werden.

Die geschätzten Kosten für den Bau des Weges liegen nach einer ersten Kostenschätzung bei circa 400.000 €. Für das aktuelle Haushaltsjahr sind keine Mittel beantragt. Entsprechend sollen Mittel für das HH-Jahr 2025 angemeldet werden. Eine Umsetzung für Ende 2025 / Anfang 2026 ist angedacht.

Nach vollständiger Sammlung der entsprechenden Unterlagen inkl. Kostenschätzung für den Bau sollen dem Ausschuss vor Antragsstellung die Kosten erneut vorgestellt werden.

**Beschluss-Nr. 517/51a**

**Anwesend: 14                      Für: 11                      Gegen: 3                      den Beschluss**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Unterlagen für eine Bewerbung für das Förderprogramm „Stadt und Land“ zu erstellen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Vereinbarung zur langfristigen öffentlichen Nutzung des Wegestücks sowie eine Planungsvereinbarung zur Aufteilung der Kosten mit der Flughafen München GmbH zu treffen.

Dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt sind vor Antragsstellung zur Förderung des Projekts die Kosten erneut vorzustellen.

**TOP 9                      Berichte und Anfragen**

**TOP 9.1                      Baumpatenschaften**  
**Anwesend: 12**

Der Bericht dient zur Kenntnis.