

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Tagesordnung**

1. Bauantrag S-2024-58  
Umbau Paul-Gerhardt- Schule zur inklusiven Ganztagesgrundschule auf dem Grundstück Düwellstraße 24, Flst. 1493/5 Gemarkung Freising
2. Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 1. Änderung  
- Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie  
der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“ 2.Änderung mit Erweiterung Urbanes Gebiet  
- Aufstellungsbeschluss  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss‘
4. Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ 1. Änderung und 43. Änderung des Flächennutzungsplans  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“  
- Mobilitätskonzept  
- Beschluss
6. Ausbau einer Stichstraße durch privaten Bauherrn in Altenhausen  
- Beschluss
7. Neuaufstellung „ILEK“  
- Beschluss
8. Berichte und Anfragen
- 8.1 Örtliche Bauvorschriften  
- Sachstand
- 8.2 Rahmenplanung Solar  
- Bericht zum Vorgehen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans  
Lintl Maria  
Böhme Philomena  
Drobny Manfred  
Habermeyer Werner  
Dr. Reitsam Charlotte  
Zierer Benno  
Weller Robert  
Schwaiger Rudolf  
Kirner Emilia  
Warlimont Peter

Abwesend und entschuldigt: Frankl Anton  
Freitag Karl-Heinz  
Gmeiner Norbert  
Graßy Nicolas-Pano

**TOP 1      Bauantrag S-2024-58**  
**Umbau Paul-Gerhardt-Schule zur inklusiven Ganztagesgrundschule**  
**auf dem Grundstück Düwellstraße 24, Flst. 1493/5**  
**Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung der Paul-Gerhardt-Schule für die Nutzung als inklusive Ganztagesgrundschule mit Gruppenräumen, Fachraumklassen und einer Mensa mit

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Küchenbetrieb und Freisitz auf dem Grundstück Düwellstraße 24, Fl.Nr. 1493/5 Gem. Freising.

### **Bisherige Vorgänge**

Das Schulgebäude wurde zu Beginn der 1980er-Jahre als 18-klassige Teilhauptschule mit Doppelturnhalle und Hausmeisterhaus errichtet (Baubescheid vom 27.03.1981).

Erweiterung der Schule zur Grund- und Teilhauptschule (Baubescheid vom 29.09.1992)

### **Planung**

Das Bauvorhaben sieht die Umstrukturierung des vorhandenen Raumangebots zur Nutzung als inklusive Grundschule für ein Ganztagesangebot mit Neuerrichtung einer Mensa vor. Das Grundschulangebot wird von derzeit 277 Schülern in 16 Klassen auf zukünftig 365 Schüler in 18 Klassen ausgeweitet. Das neue Raumkonzept sieht die Ausbildung von Clustern mit 4-5 Unterrichtsräumen und Mehrzweckraum um eine räumliche, offene Mitte vor. Das offene Ganztagesangebot wird mit 7 Gruppenräumen konzipiert, die in der Ebene der Zweifachturnhalle und im Erdgeschoss unterbracht sind. Der Ganztagesbereich ist über eine Bestandstreppe intern verbunden und besitzt eine unmittelbare Anbindung an den Schulhof. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem die neue Mensa mit Küche und Außenterrasse, der Musiksaal und die 2-geschossige Pausenhalle. Im 1. Obergeschoss entstehen 3 Klassenbereiche (Cluster 1 bis 3). Weiterhin sind dort im Bestand die Schulverwaltung und die Bibliothek verortet. Im 2. Obergeschoss entstehen 2 weitere Klassenbereiche (Cluster 4 und 5).

#### **Mensa:**

Die Schulmensa ist mit 124 Sitzplätzen geplant, es wird mit einer Essenszahl von 300 Mittagessen gerechnet. Die Mensa umfasst auch einen Außenbereich mit großer Terrasse, der durch Sitzblöcke und Baumneupflanzungen eingefasst wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Die Speisenversorgung erfolgt durch einen Caterer im Cook & Chill Verfahren. Ansonsten ist die Küche für die Zubereitung von Salaten ausgelegt. Im Rahmen einer etwaigen Notversorgung oder bei Sonderveranstaltungen kann ein Gericht vor Ort zubereitet werden. Die Speisenausgabe erfolgt im Zeitraum von 12 Uhr bis 14 Uhr, die Anlieferung erfolgt mit max. einer täglichen Anlieferung durch einen Kleintransporter während der Schulzeit (8 Uhr bis 17 Uhr).

**Freiflächengestaltung:**

Neben der Aktivierung der Grünfläche nördlich der Mensa mit Errichtung eines Außenbereichs als Freisitz werden Einzelmaßnahmen im Bestand, wie die Neustrukturierung des Schulgartens mit direkten Zugang vom Cluster 2, die Neuordnung und Errichtung von Fahrradabstellplätzen, der Abbruch der bestehenden Stellplatzüberdachung im Osten mit Entsiegelung der Stellplatzflächen, Baumneupflanzungen und Fassadenbegrünungsmaßnahmen, baulich umgesetzt.

**Nutzung von Solarenergie:**

Zur Erzeugung von Strom aus Solarenergienutzung wird auf den West- und Süddächern des Schulgebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Modulfläche beträgt 589 m<sup>2</sup>.

**Bauplanungsrecht**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Nutzungskonflikte i.S.d. § 15 BauNVO sind durch den Betrieb der Küche und dem zugehörigen Lieferverkehr nicht zu erwarten.

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Bauordnungsrecht**

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 7.1 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 27 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Grundschule	18 Klassen		1,5 Stpl./ Klasse	27,00
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze</b>			<b>27</b>	

Auf dem Baugrundstück sind im Bestand 27 Stellplätze vorhanden. Ein weiterer Stellplatz wird als barrierefreier Stellplatz unmittelbar am Haupteingang der Schule neu errichtet.

Abstellplatznachweis Fahrräder

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 9.1 der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising einen Bedarf von 180 Abstellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der Abstellplätze	
Grundschule	18 Klassen		10 APl./ Klasse	180,00
<b>Zahl der erforderlichen Abstellplätze</b>			<b>180</b>	

Auf dem Baugrundstück werden 180 Abstellplätze für Fahrräder erbracht.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Träger öffentlicher Belange**

Behindertenbeauftragter der Stadt Freising

Der Behindertenbeauftragte der Stadt Freising wurde im Verfahren beteiligt. Das Vorhaben berücksichtigt die Anforderungen an eine barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der baulichen Anlage.

Gesundheitsamt/ Lebensmittelüberwachung

Die Detailplanung der Funktionsbereiche der Schulmensa wurden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

**Beschluss-Nr. 538/55a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

- TOP 2                      Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 1. Änderung**
- **Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie er erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
  - **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Das Plangebiet und die wesentlichen Grundlagen der Planung wurden bereits in den Beschlussvorlagen der Sitzungen vom 12.12.2018, 24.11.2021 und 14.12.2022 ausführlich dargestellt, inhaltlich wird darauf Bezug genommen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Altstadt von Freising westlich des Dombergs im denkmalgeschützten Ensemble Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt an der Oberen Hauptstraße. Das Plangebiet wird von der Stieglbräugasse im Westen und Norden und der Kochbäckergasse im Osten begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 166, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 sowie Teilflächen der Flurstücke 196 und 144, der Gemarkung Freising und hat eine Größe von ca. 9.750 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle betroffenen Grundstücke in privatem Eigentum.

Das Gebiet ist zum Großteil bebaut, u.a. mit historischem Gebäudebestand, der teilweise unter Denkmalschutz steht (vier Baudenkmäler). Angrenzend an die Obere Hauptstraße handelt es sich um eine geschlossene Bebauung, die im rückwärtigen Bereich zum Teil aufgelockert ist. Im Nordwesten des Plangebiets besteht eine Brachfläche, die gegenwärtig lediglich als Parkplatz genutzt wird.

Planungsanlass und Hintergrund

Wesentlicher Auslöser für die Änderung des Bebauungsplans ist die bestehende Brachfläche im Nordwesten des Plangebiets, die als Folge eines Abrisses vor Jahren entstand. Um die Fläche wieder verträglich nutzbar zu machen und einer baulichen Entwicklung zuzuführen, die sich in die umgebende historisch gewachsene Gebäudestruktur einfügt, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bauleitplanung liegen zwei städtebauliche Feinuntersuchungen zugrunde. Die finalen Ergebnisse der Feinuntersuchung „Stieglbräugasse / Kochbäckergasse“ wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt bereits am 12. Dezember 2018 vorgestellt; es wurde beschlossen, die favorisierte Variante 1.1.d weiterzuverfolgen und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 61 zu ändern.

Die Planung entwickelt den historischen Stadtgrundriss weiter, stellt eine ausreichende Durchgrünung sicher und reduziert den Erschließungsverkehr in den engen Gassen (Stieglbräugasse, Kochbäckergasse) auf ein Mindestmaß. Durch die urbane, dichte Bebauung wird ein hohes Maß an zusätzlicher Wohnbaufläche

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

generiert. Für die größte Teilfläche (derzeit Brache) im Planungsgebiet ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über die Obere Hauptstraße erschlossen wird. Die Feinuntersuchung wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und entspricht den Anforderungen u. a. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Regierung von Oberbayern.

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, welcher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Da in dem Bebauungsplan von 1993 kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, reicht dieser nicht aus, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Am 12. Dezember 2018 wurde daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 1. Änderung mit den Zielen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung auf Grundlage der Feinuntersuchung zu schaffen, die Erschließung zu sichern und die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, beschlossen.

Die Ziele sind dabei insbesondere:

- Die Erhaltung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt,
- die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Altstadt bei Gebietserschließung,
- die Unterbringung von ruhendem Verkehr in Park- oder Tiefgaragen,
- eine ensemble- und denkmalverträgliche Neubebauung,
- der Erhalt von hochwertigen Grünflächen im dicht bebauten Altstadtbereich und Schaffung von neuen Grünflächen. Hierdurch soll u. a. ein Beitrag zur Linderung der zu erwartenden Hitzeperioden im klimatisch belasteten Raum Altstadt geleistet werden.

Dabei sollen erforderliche städtebauliche Maßgaben fixiert werden und gleichzeitig ein Rahmen geschaffen werden, in dem sich die Eigentümerinnen und Eigentümer bei Entwicklungsabsichten planerisch bewegen können. Die künftigen Festsetzungen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

sollen sich auf die erforderlichen städtebaulichen Eckpunkte und die Erschließung beschränken.

Sanierungsziele

Die Ziele der Bauleitplanung konkretisieren die übergeordneten Planungsziele, die in der Sanierungssatzung II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) (abgekürzt Sanierungssatzung II Altstadt 2021), im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege und im ISEK niedergelegt sind:

- Die Innenstadt soll als Wirtschafts- und Handelsstandort gestärkt werden.
- Die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) soll erhalten werden.
- Innerhalb des Altstadtrings wird die Reduzierung auf den notwendigen Verkehr angestrebt (Anwohner, Taxi, Bus, Mobilitätseingeschränkte, Rad, Lieferverkehr).
- Um die Altstadt soll ein Parkring mit fußläufigem Einzugsbereich entstehen.
- Öffentliche und private Grünräume sollen qualitativ verbessert werden.
- Die hohe Qualität des historischen Stadtbildes soll erhalten und sensibel weiterentwickelt werden.

Förderung:

Gefördert wurden bereits zwei Feinuntersuchungen aus den Jahren 2009 und 2018. Die Förderungen wurden gebilligt, da es sich um eine der größten Entwicklungsflächen in der Innenstadt handelt. Eine positive Quartiersentwicklung stellt einen wesentlichen Beitrag der seit Jahren verfolgten schrittweisen Aufwertung des Sanierungsgebiets II Altstadt dar. Auch die Bauleitplanung wird in Folge als Einzelmaßnahme mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Verfahren:

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung für anwendbar erachtet, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 9.750 m<sup>2</sup>. Dementsprechend liegt die daraus resultierende Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen, ebenso vom Monitoring nach § 4c BauGB.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt, um auf der einen Seite mehr Transparenz zu schaffen und auf der anderen Seite die Belange und Informationen der Bürgerinnen und Bürger sowie Behörden frühzeitig im Planungsprozess einbeziehen und berücksichtigen zu können. Im Zeitraum vom 12.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 bestand die Möglichkeit sich über die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie sich zur Planung zu äußern. Sämtliche Unterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik „aktuelle Auslegungen“ einsehbar.

Die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägung wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 24.11.2021 vorgetragen und sind in den Entwurf eingeflossen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange

Der gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 1. Änderung mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.11.2021, wurde einschließlich der aus Sicht der Stadt Freising wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich zur Einsicht ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange im selben Zeitraum dazu beteiligt.

Die Behandlung der Anregungen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 14.12.2022 und führte zu einigen wenigen Änderungen im Plan und der Begründung mit der Folge eines weiteren notwendigen Verfahrensschrittes.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange

Die Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.02.2023 bis 17.03.2023 sowie deren Behandlung ist beiliegender Abwägungstabelle zu entnehmen.

Das Klimaschutzmanagement der Stadt Freising sowie der Mobilitätsbeauftragte wurden im gesamten Verfahren beteiligt.

Nutzungen

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO entlang der Oberen Hauptstraße trägt dazu bei, den bestehenden Nutzungsmix zu erhalten, und auch künftig ein urbanes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu befördern.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“ wird das weitere Plangebiet unverändert als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels jeweils baufensterbezogenen festgesetzten zulässigen Grundflächen (GR) sowie maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert bzw. ermöglichen im Bereich der Brachfläche im Nordwesten des Plangebietes Gebäudekubaturen, die dem Denkmalschutzkontext und dem historischen Stadtgrundriss gegenüber angemessen sind und insgesamt als verträglich erachtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie der Oberen Hauptstraße festgesetzt, um den Erhalt der gewachsenen Straßenflucht zu gewährleisten.

Es wird eine verträgliche Nachverdichtung in einem historischen Stadtkern ermöglicht. Die Planung entspricht damit dem Gebot des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nachdem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Verschattung

Im Zuge der Feinuntersuchung wurde eine Schattenstudie gem. der DIN 5034-1 durchgeführt und die Auswirkungen der empfohlenen Variante 1.1.d auf die bestehende Nachbarbebauung untersucht. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung wurde durch den Lichtplaner Dipl.-Ing. Martin Klingler eine erneute Betrachtung der Besonnungssituation nach der europaweiten Richtlinie DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ durchgeführt. Alle dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden sehr ernst genommen, die nachbarschaftlichen Belange sind von großer Bedeutung. Allerdings sind mögliche Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine weiter zunehmende Verschattung gem. BayVGH in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

hinzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 15.1.2018 - 15 ZB 16.2508) und entsprechen der typischen Situation einer historischen Altstadt.

Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz der Landesentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und dem Ziel der Innenentwicklung. Gerade in dicht bebauten Innenstadtbereichen und historisch gewachsenen Stadtquartieren, in denen bereits eine Bebauung mit zu geringen Grenzabständen vorhanden ist, kommt eine Verringerung des Regelabstandes in Betracht.

Mögliche Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine zunehmende Verschattung sind in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation hinzunehmen (Bay VGH, Beschluss v. 15.01.2018-15 ZB 16.2508).

#### Verkehr

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen durch die Obere Hauptstraße, die Stieglbräugasse und die Kochbäckergasse. Ziel der Bauleitplanung ist es unter anderem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Altstadt bei der Gebietserschließung zu berücksichtigen. Ein Verkehrskonzept einschließlich der Ermittlung des Bedarfs an Stellplätzen sowie der Kapazität und Erschließung der Tiefgarage wurde erstellt; der ruhende Verkehr wurde im Zuge dessen umfänglich betrachtet.

Stellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Freising nachzuweisen. Ausnahmsweise kann von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Stadt Freising abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.

Da der Verkehr aus den Nebengassen herausgehalten werden soll, erfolgt die Erschließung der Flurnummer 167 ausschließlich über die Obere Hauptstraße. Die Zufahrt von der Stieglbräugasse ist lediglich für Notbefahrungen zulässig.

#### Durchwegung für Anliegerinnen und Anlieger

Durch den Bebauungsplan wird eine Durchwegung des Plangebietes von Norden nach Süden für die Anliegerinnen und Anlieger vorgesehen. Eine Einfriedung entsprechend der Vorgaben der Gestaltungssatzung ist möglich. Mit der Kochbäckergasse und der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Stieglbräugasse stehen in unmittelbarer Nähe zwei schön gestaltete Nord-Süd-Verbindungen zur Verfügung, die durch die Öffentlichkeit genutzt werden können. Durch den Verzicht auf eine öffentliche Durchwegung wird darüber hinaus ruhiges Wohnen gefördert.

Freiraum

Durch die Gebäudekörpersituierung werden zusammenhängende Grünräume geschaffen, die den historischen Bezug zur alten Stadtstruktur aufgreifen. Auf der Fläche befand sich historisch der Dechant-Garten. Die Verortung von Grünflächen ist ein wichtiges Planungs- und Sanierungsziel der Stadt Freising. Durch die Freifläche werden darüber hinaus wertvolle Blickbeziehungen zum Domberg und der Kirche St. Georg ermöglicht. Neben denkmalfachlichen Belangen ist die Grünfläche als klimatische Ausgleichsfläche in der dicht bebauten Altstadt von hoher Bedeutung. Gerade im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse ist im stark versiegelten Innenstadtbereich der Erhalt sowie die hochwertige Gestaltung von Freiflächen sehr wichtig. Die Ergebnisse des Klimaanpassungskonzeptes zeigen, dass das Areal eine hohe bioklimatische Belastung aufweist und zu den wärmsten Orten in der Altstadt zählt.

Durch das Anpflanzen von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luft-schadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Immissionsschutz:

Die DIN 18005 wurde im Juli 2023 aktualisiert. Die erneute öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 15.02.2023 - 17.03.2023. Im Auslegungszeitraum war das schalltechnische Gutachten von Hentschel Consult noch aktuell; eine ergänzende Stellungnahme zum schallschutztechnischen Gutachten im Hinblick auf die Änderung der DIN 18005 wurde erstellt und fließt in die Begründung entsprechend ein.

Die aktualisierte und ergänzende Stellungnahme des Büros Hentschel zur schalltechnischen Untersuchung vom 31.07.2024 (Tischvorlage) wird Bestandteil dieses Bebauungsplans und ergänzt das Gutachten.

Durch die Aktualisierung der DIN 18005 ergeben sich keine Änderungsbedarfe am schalltechnischen Gutachten und den schalltechnischen Festsetzungen.

Durch die Moosachöffnung und das neue Verkehrskonzept (verkehrsberuhigter Bereich) in der Oberen Hauptstraße sind Festsetzungen zum Verkehrslärm entbehrlich. Auf die Festsetzung Nr. 9.2 „Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen hinsichtlich des Verkehrslärms“ kann deshalb verzichtet werden. Durch den Entfall dieser Festsetzung bleibt es beim bisherigen Regelungsgehalt, d.h. es findet in der Beziehung kein Rechtseingriff statt. Diese Änderung kann redaktionell erfolgen.

Die Gutachterin weist zudem auf einen Tippfehler hin (letzter Spiegelstrich der Festsetzung unter Punkt 9.1.2). Statt 28 dB für Büroräume und ähnliches muss es 30 dB lauten. Werte unter 30 dB sind überhaupt nicht möglich. Dies wird redaktionell angepasst.

Das Plangebiet liegt hinsichtlich des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der Karlwitschkreuzung. Legt man die Ist-Zahlen zugrunde, könnten bei allen Festsetzungen zum Gesamtbauschalldämmmaß niedrigere dB-Werte festgelegt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

werden. Sofern sich diese Annahmen durch Prognosezahlen bestätigen sollten, könnten Planänderungen angezeigt sein. Eine Verschlechterung hingegen ist auszuschließen. Sobald die gutachterlichen Zahlen verifiziert sind, wird die Festsetzung Nr. 9.1.2 überprüft und ggf. redaktionell angepasst. Dies ist möglich, da die Änderung zu keiner rechtlichen Belastung, sondern im Gegenteil zu weniger Beschwer und einer verbesserten Rechtstellung führen würde.

Hinweislich werden die Anregungen zur architektonischen Selbsthilfe im Plan belassen.

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Einwendungen beziehen sich vornehmlich auf die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) entlang des Straßenzuges der Oberen Hauptstraße und damit auf den Immissionsschutz. Mit dieser Festsetzung wird der zulässige Immissionsbeitrag erhöht und der bestehende Konflikt zwischen besonderem Wohnen und der baurechtlich genehmigten bzw. historisch tradierten Nutzung entschärft.

Die vorliegenden Einwendungen sind eine Ausprägung der unterschiedlichen Vorstellungen und Ansprüche von Menschen an ein Zusammenleben in verdichteten Räumen, die durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ausgeglichen werden sollen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In den von der Oberen Hauptstraße abgewandten Bereichen soll sich aufgrund der Festsetzung die Nutzung Wohnen verstetigen können. Die Festsetzungen vollziehen auf stadtplanerischer Ebene die Zielsetzung einer nutzungsgemischten, lebendigen Stadt entsprechend der Innenstadtkonzeption mit einem Nebeneinander von öffentlichen und gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes stellt hinreichend sicher, dass die zulässigen Nutzungen mit den vorhandenen schutzbedürftigen verträglich sind (OVG Lüneburg, Beschluss vom 24.03.2022 – 1MN 131/21).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Hingewiesen sei auf den Abwägungsvorschlag, der auch in die Begründung einfließen soll:

Für Geräusche der Außengastronomie ist die TA Lärm nicht unmittelbar anzuwenden. Die Entscheidungszuständigkeit hinsichtlich einer Ermessensentscheidung gegen Geräusche, die von Freischankflächen ausgehen, liegt beim Gemeinderat (BayVGH, Urteil vom 25.11.2015 – 22 BV 13.1686, RN 82). Die Entscheidung zur Festsetzung eines MU im Nähebereich der Oberen Hauptstraße ist auch von der Intention der Stadt Freising nach einer belebten Innenstadt geprägt. Dazu gehören auch die Gaststättennutzungen. Um dennoch bei aller Toleranz gegenüber einem geräuschverursachenden Stadtleben auch den Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu gewährleisten, sind im Rahmen der Zulassungsentscheidung für einzelne Nutzungen betriebseinschränkende und damit geräuschmindernde Nebenbestimmungen zu erlassen. Solche Nebenbestimmungen, wie zum Beispiel eine Sperrzeitenregelung kann jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Eigentümerinteressen:

Die Entwicklungsabsichten eines Grundstückseigentümers sind in Teilbereichen gegenläufig zu den Zielen der Bauleitplanung und den in den beiden vorgelagerten Feinuntersuchungen weiter konkretisierten Sanierungszielen. Diese Entwicklungsabsichten wurden in zwei Vorbescheidsanfragen und einem Bauantrag (E-2022-259) konkretisiert. Die wesentlichen materiellen Inhalte wurden im Einwendungsschriftsatz sowie einer im Oktober 2022 stattgefundenen Besprechung erläutert und im Rahmen der erneuten Beteiligung erneut vorgetragen und somit in die Abwägung eingestellt. Konkret wurde diesen Entwicklungsabsichten bereits mit Planänderungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB begegnet, insbesondere dem Verzicht auf eine Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, der Positionierung der Tiefgaragenzufahrt, der Bauräumerverweiterung und Festsetzungen zu Nebenanlagen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Gegen den Eintritt der Rücknahmefiktion zum Bauantrag E-2022-259 ist derzeit ein Klageverfahren anhängig. Für das Vorhaben ist zwingend eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, die gesondert zu beantragen ist. Auf dieses Erfordernis wurde bereits mehrmals schriftlich und mündlich hingewiesen. Dieser Antrag liegt bis heute nicht vor, wobei unabhängig davon festzustellen ist, dass das Vorhaben hinsichtlich der Baukörpersituierung, insbesondere Baukörper C, den Sanierungszielen widerspricht. Die pauschale Behauptung der Antragstellerin, dass der Bauantrag ohne Weiteres genehmigungsfähig wäre, kann die Stadt Freising, allein schon in Bezug auf die Frage der Nachbarverträglichkeit und Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme bei den sehr engen Gebäudeabständen, keineswegs teilen. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Planungsüberlegungen für eine umfängliche bauliche Entwicklung in einer sehr komplexen Ausgangslage mit Denkmalschutz, Erschließung, Nachbarverträglichkeit, Abstandsflächen und Sanierungsrecht und ist vom Grundsatz der Problembewältigung getragen. Sanierungsrechtliche Vorteile ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb des Sanierungsgebietes (Steuererleichterungen, Fördermöglichkeiten).

Vorhaben im Sanierungsgebiet

Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung und sind innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig nach Denkmalschutzrecht. Das auf der Homepage der Stadt Freising abrufbare Merkblatt „Bauen im Sanierungsgebiet – das gilt es zu beachten“ wird Bestandteil der Begründung.

Hingewiesen wird in dem Zusammenhang auf die Vorweggenehmigung in Form einer Allgemeinverfügung der Stadt Freising zur Erteilung einer allgemeinen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB, ausgefertigt mit Datum 11.11.2021. Demzufolge ist die sanierungsrechtliche Genehmigung im Umgriff der Änderung allgemein erteilt für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich ein besonderes Wohngebiet (Baugebiete WB) dar. Für den Bereich des Bebauungsplanes, der ein Urbanes Gebiet festsetzt, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entgegen und wird insofern obsolet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Verfahren anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren müssen weder Gründe für die Abweichung vom Flächennutzungsplan dargelegt werden, noch müssen die entsprechenden Verfahrensschritte nachgeholt werden. Eine redaktionelle Änderung im Wege der Berichtigung ist ausreichend. Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Für den Flächennutzungsplan entfällt daher auch die Notwendigkeit einer Umweltprüfung oder der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die einzige Voraussetzung für diese Vorgehensweise ist, dass keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erfolgt. Die Festsetzung Urbanes Gebiet vollzieht auf planerischer Ebene die Zielsetzung des ISEK für die Freisinger Altstadt und der faktischen Gebietskategorie im Bereich der Oberen Hauptstraße.

Zuständig für die Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist das Organ, das für die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans berechtigt ist.

Eine Beschlussfassung im Stadtrat kann mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt macht sich die Abwägungsvorschläge der Verwaltung entsprechend der Beschlussvorlage zu eigen und fasst folgende Beschlüsse:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Beschluss-Nr. 539/55a**

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

a) Die Begründung wird ergänzt

- um die Klarstellung, dass das Planungsgebiet vollständig innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles "Altstadt und Domberg Freising" (E-1-78-124-1) liegt; die nachrichtliche Übernahme im Plan wird entsprechend ergänzt.
- um den Hinweis, dass im Zuge konkreter Bautätigkeit Kontakt mit der Telekom aufzunehmen ist, und ein Eckdatenblatt übermittelt werden muss.
- um weitere Hinweise zu Schutzabständen und -maßnahmen bei unterirdischen Versorgungsleitungen sowie weiteren Ausführungen zu Fernwärme-, Energie- und Wasserversorgung.
- um Befreiungsmöglichkeiten über Mobilitätskonzepte
- im Hinblick auf den Immissionsschutz
- und die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB
- um ein Kapitel "Bauen im Sanierungsgebiet"
- um eine Stellungnahme zur Aktualisierung des Schalltechnischen Gutachten zum Urbanen Gebiet, Änderung der DIN 18005 im Juli 2023 (Tischvorlage)

b) Die Festsetzung 9.1.2 wird um einen Hinweis ergänzt zu Abweichungsmöglichkeiten von den Schalldämm-Maßen.

c) Die Festsetzung 9.2 entfällt mangels Erforderlichkeit im Wege einer redaktionellen Anpassung.

d) Redaktionell geändert wird die Festsetzung Nr. 9.1.2 hinsichtlich der Gesamtbauschalldämmmaße für Büroräume und ähnliches an allen anderen Fassaden im Plangebiet (30 dB statt bisher 28 dB).

e) Die Gesamtbauschalldämmmaße werden entsprechend der aktualisierten ergänzenden Stellungnahme von C. Hentschel Consult auf redaktionellem Wege angepasst.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Beschluss-Nr. 540/55a**

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

Der Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 "Obere Hauptstraße (West)" wird in der Fassung vom 24.06.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der Festsetzung MU im Plangebiet Nr. 61 Ä 1 "Obere Hauptstraße (West)" im Wege der Berichtigung mit der Darstellung MU, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung, angepasst.

Eine Beschlussfassung dazu im Stadtrat erfolgt mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

**TOP 3                      Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 2. Änderung mit  
Erweiterung Urbanes Gebiet**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Plangebiet und Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“ 2. Änderung befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Freising westlich des Dombergs. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Flurstücke, die an der Oberen Hauptstraße, der nördlichen Bahnhofstraße und am Platz um den Roider-Jackl-Brunnen (Am Wörth) anliegen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 14, 15, 16, 23, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 56, 57, 59, 93, 97, 99, 101, 102, 104, 106, 108, 109/2, 110, 112, 114, 115, 116, 134, 135, 137, 139, 142, 143, 144, 144/2, 144/3, 145, 148, 150, 152/1, 227, 229,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

230, 231, 233, 235, 237, 237/2, 239, 241, 242, 244, 725, 725/3, 725/4, 828, 1071, 1072, 1084, 1144/1 der Gemarkung Freising ganz oder teilweise und hat eine Größe von 18.601,30 m<sup>2</sup>.

Anlass der Bauleitplanung ist die im Jahre 2011 beschlossene Innenstadtkonzeption zur Neugestaltung der Innenstadt sowie die rechtswirksame Sanierungssatzung II „Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“, abgekürzt: Sanierungssatzung II Altstadt 2021. Die Bauleitplanung dient dazu, die Innenstadt als Wirtschafts- und Handelsstandort zu stärken sowie die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) zu erhalten um damit die Sanierungsziele einer nutzungsgemischten lebendigen Stadt langfristig zu sichern.

Ziel ist eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung für anwendbar erachtet, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Es handelt sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
- Bei den weiteren Voraussetzungen differenziert das Gesetz nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche. Die Grundfläche wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet. Bei der Flächenberechnung sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, einheitlich zu betrachten, d.h. die festgesetzte Grundfläche ist zusammenzurechnen. Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 1,86 ha. Eine Festsetzung von Grundflächen wird in der 2. Änderung nicht vorgenommen. Modifiziert bzw. festgesetzt wird lediglich die Art der Nutzung in einem

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

vollständig bebauten Gebiet. Das bedeutet, dass über diese 2. Änderung keine weitere Versiegelung ermöglicht wird. Mit Anrechnung der ersten Änderung (B-Plan 61 Ä 1) verbleibt es bei der Herleitung eines Umgriffes von 9.750 m<sup>2</sup>. Dementsprechend liegt die resultierende festgesetzte Grundfläche in der ersten und zweiten Änderung deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen der Beteiligungsschritte der 1. Änderung sowie der Aufstellung der Sanierungssatzung wurde die Überplanung der Art der Nutzung in ein urbanes Gebiet des Hauptdurchzuges der oberen Altstadt wiederholt kommuniziert.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist seit dem Jahr 1998 rechtsverbindlich. Das Plangebiet wird als Besonderes Wohngebiete (WB) dargestellt.

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung mit Erweiterung Urbanes Gebiet ist nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich; der Flächennutzungsplan ist im Nachgang ohne eigenständiges Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wesentliche Teile des Plangebiets liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, rechtsverbindlich seit dem 28.10.1993.

Dieser Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Besonderes Wohngebiet (WB)) sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen. Hervorzuheben ist, dass entsprechend der Nutzungsfeinststeuerung des Bebauungsplans Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus im Weiteren nach § 34 BauGB (überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung).

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes ist unbeplanter Innenbereich. Der Zulässigkeitsmaßstab bemisst sich nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Empfehlungsbeschlusses für den Stadtrat zur Beschlussfassung Sanierungssatzung II Altstadt 2021 erhielt die Verwaltung bereits den Prüfauftrag die Möglichkeiten der Festsetzung eines urbanen Gebietes entlang der Bereiche Obere Hauptstraße und Bahnhofstraße zu prüfen.

Die Zweckbestimmung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (§6 a BauNVO) deckt sich mit den Sanierungszielen der Stadt Freising. Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße (West)“ wird entlang der Oberen Hauptstraße die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ geplant. Konsequenterweise soll der gesamte Bereich entlang der Haupthandelslagen der Oberen Hauptstraße und nördlichen Bahnhofstraße als urbanes Gebiet überplant werden.

Das „Urbane Gebiet“ soll der Nachverdichtung von Innenstadtlagen dienen und die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebereiche fördern. Die Neuinanspruchnahme von Flächen soll damit reduziert und ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Aus der vorhandenen Struktur müssen sich

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

aber ausreichende Anhaltspunkte für eine Ausweisung als urbanes Gebiet ergeben d.h. eine dahingehende Entwicklung muss bereits vorgezeichnet sein.

Innerhalb des Planbereichs ist heute im Bestand eine Mischnutzung aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, Handel und nicht störendem Gewerbe vorhanden. Gegenwärtig besteht eine gemischte Nutzung entlang der Oberen Hauptstraße, vor allem im Erdgeschoss sind Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Die oberen Stockwerke dienen zum Teil für Wohnzwecke, zum Teil finden sich gewerbliche Nutzungen. Diese Nutzungsmischung setzt sich im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße und um den Roider-Jackl-Brunnen fort.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde die Genehmigungslage (Stand Mai 2024) untersucht. Knapp zwei Drittel der Erdgeschosse werden durch Einzelhandel und ein gutes Viertel durch Gastronomie genutzt. Die weiteren Nutzungen im Erdgeschoss entfallen auf Büro / Dienstleistung, Praxen und Beherbergungsbetriebe. Knapp die Hälfte der 1. Obergeschosse dienen dem Wohnen, ein Viertel wird als Büroflächen und 20 % als Praxen genutzt. Auch im 2. Obergeschoss werden ca. 40 % gewerblich genutzt.

Mit der angestrebten Bauleitplanung wird der heutige Bestand planerisch nachvollzogen.

### **Bebauungsplanentwurf**

#### Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 6a Abs. 2 BauGB genannten Nutzungen allgemein zulässig. Hinsichtlich der Feinsteuerung sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Betriebe mit Sexdarstellungen handelt. Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Zudem wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet im Erdgeschoss von Gebäuden orientiert entlang der Straßenzüge Obere Hauptstraße, Bahnhofstraße und Am Wörth Wohnnutzung nicht zulässig ist. Dies entspricht der langfristigen Sicherung der Sanierungsziele und gewährleistet auch, dass die beiden Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) im urbanen Gebiet vorhanden sind.

Die Festsetzung eines MU entspricht sowohl den städtebaulichen Zielen der Stadt Freising für die Freisinger Altstadt als auch der faktischen Gebietskategorie im Planbereich.

#### Lärmschutz

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult vom Juli 2024.

Aufgrund der Verkehrsberuhigung durch die Umgestaltung der Oberen Hauptstraße ist mit keinen wesentlichen Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Allerdings wirkt der Verkehrslärm ausgehend von der Karlwirtskreuzung weit in das Plangebiet hinein. Dadurch werden Festsetzungen zum Gebäudeschalldämmmaß sowie zur Grundrissorientierung und Lüftungsanlagen im direkten Umfeld der Karlwirtskreuzung erforderlich. Die im Vorfeld der Sitzung versandten Unterlagen basieren auf den Bestandsverkehrszahlen aus dem Jahr 2022. Mittlerweile liegen die Verkehrsprognoseberechnungen für das Jahr 2040 vor und wurden in die schalltechnische Untersuchung eingearbeitet. Die Abbildung A zum Gesamtbauschalldämmmaß und die Abbildung B zur Grundrissorientierung wurden dahingehend überarbeitet und werden vorgestellt. Der Planentwurf ist dahingehend zu aktualisieren.

Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet werden insbesondere durch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone in der Oberen Hauptstraße hervorgerufen. Zum Gewerbelärm ergeben sich keine Festsetzungen, da das Gutachten feststellt, dass tags (6-22 Uhr) der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten ist. Nachts (22-6 Uhr) kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes.

Der Erhalt und die Entwicklung der Oberen Hauptstraße als attraktiven öffentlichen Raum, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird, ist erklärtes Sanierungsziel, das durch die Bauleitplanung langfristig gesichert wird. Hierbei wird

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

auch berücksichtigt, dass durch die Sanierung und Neugestaltung der Oberen Hauptstraße Wohnen in diesem Bereich attraktiver werden wird und etwaige hinzutretende Wohnnutzungen das gelebte bestehende Nutzungsgefüge hier aufgrund von Abwehransprüchen nicht gefährden dürfen. Zukünftige Betriebsgenehmigungen, mit entsprechenden Immissionsschutzauflagen, können, wie bisher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgesehen. Für die Festsetzung von betrieblichen Regelungen stehen im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin keine Werkzeuge zur Verfügung.

Sonstiges

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich darüber hinaus innerhalb des Änderungsbereiches nach § 34 BauGB, der Sanierungssatzung II Altstadt (2021) und der Gestaltungssatzung „Echt. Schön. Freising!“.

Nachrichtlich wurde der Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Obere Hauptstraße (West) übernommen. Damit wird verdeutlicht, dass mit beiden Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes im gesamten Bereich der Oberen Hauptstraße mit der nördlichen Bahnhofstraße und Am Wörth straßenseitig lückenlos ein urbanes Gebiet festgesetzt wird.

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising werden im Verfahren beteiligt. Durch die Bestandsüberplanung wird keine Klimarelevanz angenommen.

Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4

Abs. 1 BauGB

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung und Behördenbeteiligung wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet, da in jedem Verfahrensschritt in der Bauleitplanung zur ersten Änderung (BPlan 61 Ä 1) darauf hingewiesen wurde, dass eine Überplanung entlang des Hauptdurchzugs der südwestlichen Altstadt zum Urbanen Gebiet folgen soll.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Beschluss-Nr. 541/55a**

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

1. Die zweite Änderung und Erweiterung des einfachen Bebauungsplans Nr. 61 "Obere Hauptstraße (West)" nach § 13a BauGB wird beschlossen.  
Der Umgriff umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 14, 15, 16, 23, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 56, 57, 59, 93, 97, 99, 101, 102, 104, 106, 108, 109/2, 110, 112, 114, 115, 116, 134, 135, 137, 139, 142, 143, 144, 144/2, 144/3, 145, 148, 150, 152/1, 227, 229, 230, 231, 233, 235, 237, 237/2, 239, 241, 242, 244, 725, 725/3, 725/4, 828, 1071, 1072, 1084, 1144/1.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung ist, die Innenstadt als Wirtschafts- und Handelsstandort zu stärken sowie die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) zu erhalten um damit die Sanierungsziele einer nutzungsgemischten lebendigen Stadt langfristig zu sichern.

Ziel ist eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

2. Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 61 Obere Hauptstraße (West), 2. Änderung in der Fassung vom 23.07.2024, mit Aktualisierung der Abbildungen A (Gesamtbauschalldämmmaß) und B (Grundrissorientierung) im Planentwurf wird gebilligt.  
Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.  
Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erneut vorzustellen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**TOP 4            Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ 1. Änderung und  
43. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 13.12.2023 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Südtangente Freising“ und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 90 „Südtangente Freising“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Busbetriebshofes und Umspannwerks der Freisinger Stadtwerke zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ sieht an der Stelle des geplanten Busbetriebshofs mit Umspannwerk bereits eine Fläche für Versorgungseinrichtungen vor. Die Ausdehnung und die erforderlichen Flächen stimmen nicht mit den Festsetzungen überein. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Es gibt keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorsehen. Es wird im Zuge der Planung eine Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 Ä1 wird somit nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Dem Vorhaben liegen folgende Ziele zu Grunde, die im Zuge der Bauleitplanung gesichert werden sollen:

- Unterbringung eines zentralen Busbetriebshofs der Stadtwerke Freising mit Betriebsgebäude, Stellplätze für 32 Busse sowie Mitarbeiterstellplätzen
- Umspannwerk
- Grünordnerische Festsetzungen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

- Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf ein Mindestmaß

### **Umgriff des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Südring und Dorfstraße im Süden der Stadt Freising. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Versorgungsfläche für Fernwärme dargestellt. Umschlossen wird die Fläche mit öffentlichem Grün. Durch das Planungsgebiet läuft eine Hochspannungstrasse sowie eine Erdleitung. Des Weiteren ist im Planungsgebiet der Verlauf eines früh- und kulturgeschichtlichen Denkmals (ehemalige Römerstraße) dargestellt.

Der Umgriff wurde erweitert und umfasst nun ganz oder teilweise folgende Flurnummern:

Gemarkung Freising:

2251/1, 2251/15, 2251/16, 2251/17, 2252, 2252/1, 2252/2, 2253, 2253/1, 2253/2, 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2255/1, 2255/2, 2264/1, 2265/4, 2265/5

### **Planung**

#### **Konzept**

Das Planungskonzept sieht den Neubau eines Busbetriebshofes für die elektrische Busflotte der Freisinger Stadtwerke Verkehrs- und Parkhaus GmbH vor. Auf dem Areal sollen Ladeinfrastruktur und Anschlussstechnik untergebracht sein. Bis zu 32 Elektrobusse sowie 4 Diesel-Gelenkbusse sollen abgestellt werden können. Eine Überdachung schützt einen Teil der Busflotte vor Witterung und soll mit PV-Anlagen versehen werden. Zudem kann die Ladetechnik in diesem Bereich hängend installiert werden.

Ein Sozialgebäude soll einen Pausenraum, Umkleiden, WC-Anlagen, einen Besprechungsraum sowie mindestens zwei PC-Arbeitsplätze beinhalten. Eine Wagenhalle in Holzbauweise soll Begutachtungen der Busse ermöglichen und bietet eine sichere Abstellmöglichkeit. Eine durchfahrbare Waschanlage ermöglicht die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Reinigung der Busse. Diese wird mit Ölabscheider und Wassernachbehandlung ausgestattet. Über eine Regenwasserzisterne soll das Flächenwasser der Überdachung zwecks Brauchwassergewinnung gesammelt und die Waschanlage gespeist werden.

Für Mitarbeiter wird ein Parkplatz mit 51 Stellplätzen bereitgestellt.

Das Gelände verfügt über eine Ein- und Ausfahrt am Südring sowie eine Ausfahrt an der Dorfstraße. Die Einfahrt für Busse erfolgt immer rechtsabbiegend über den Südring und rechts ausfahrend über die Dorfstraße. Die privaten Mitarbeiter-PKW sollen die Einfahrt vom Südring auch als Ausfahrt nutzen. Die Ausfahrt in die Dorfstraße ist den Bussen im Rechtsabbiegestrom vorbehalten.

Die Fahrrichtung auf dem Gelände ist gegen den Uhrzeigersinn. Im Norden ist zusätzlich zur Einfahrt auch die Waschanlage als zweite Fahrspur positioniert. Außerdem ist hier außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung ein Havarieplatz vorgesehen. Zur Wagenhalle gelangen die Busse gegen den Uhrzeigersinn im Einrichtungsverkehr. Die Gelenkbusse werden auf kurzem Wege parallel der Einfahrt positioniert, so dass sie nicht über das komplette Gelände fahren müssen und ohne Rangiervorgänge abgestellt werden können. Die Solobusse parken vorwärts in den vorgesehenen Haltepositionen und fahren rückwärts wieder heraus. Am Kopfende sind jeweils die Ladestationen angeordnet.

Die Aufstellung der Busse erfolgt in Brandschutzabschnitten zu je acht bis neun Fahrzeugen. Etwa die Hälfte der Fahrzeuge steht unter dem Dach, der Rest im Freien. Es sind 34 Abstellplätze vorgesehen. Somit ist eine kleine Reserve für künftige Erweiterungen der Flotte vorhanden.

Je Ladestation werden bis zu drei Fahrzeuge angeschlossen.

Eine große Überdachung überspannt die mittleren beiden Busreihen und den mittig angeordneten Erschließungsweg zu den Fahrzeugen. Das Sheddach mit 23-25 Grad-geneigten Flächen ist zum Norden hin verglast, bietet dadurch eine natürliche Belichtungsmöglichkeit und kann auf den Südseiten Photovoltaik-Module aufnehmen. Das Dach des Sozialgebäudes ist als Flachdach mit extensiver Begrünung vorgesehen, auf der zusätzlich PV-Module möglich sein sollen. Dasselbe gilt für Waschanlage, Fahrzeughalle und Trafo sowie weitere Nebenanlagen, wo dies technisch möglich ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Die ersten Ergebnisse der aktuell laufenden Zielnetzplanung für den Strombereich bestärken die Entscheidung, an diesem Standort ein Umspannwerk zu errichten. Der Strombedarf wird sich demnach in den nächsten Jahren teilweise verdreifachen. Ebenfalls stellt die steigende Erzeugungsleistung den Netzbetrieb vor große Herausforderungen. Um hier eine zukunftssichere und nachhaltige Stromversorgung zu gewährleisten, ist ein neues Umspannwerk im Süden der Stadt Freising unumgänglich.

Geplant ist, das Umspannwerk in den Süden des gegenständlichen Bebauungsplangebiets zu realisieren. Dies hat den Hintergrund, dass die im Norden des Bebauungsplangebiets gelegene 110kV-Leitung der Stadtwerke München eine Bebauung nicht zulässt. Das Umspannwerksgelände wird durch einen separaten Zaun abgegrenzt und soll über eine eigene Einfahrt zugänglich gemacht werden. In der Regel ist mit wenigen Fahrten in das Umspannwerk zu rechnen, da das Umspannwerk fernsteuerbar und fernüberwacht ist. Eine dauerhafte Besetzung von Betriebspersonal ist nicht notwendig. Zudem soll östlich des Umspannwerks eine Trafokopfstation für den Busbetriebshof errichtet werden.

### **Nutzungen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Es werden sowohl Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Busbetriebshof als auch Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität zugelassen. Im Sondergebiet wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Betriebshofes für den Öffentlichen Personennahverkehr erstellt. Das soll die folgenden benötigten Nutzungen ermöglichen: Überdachte und nicht überdachte Fahrzeugabstellanlagen mit den notwendigen Fahrflächen, Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Reinigungs- und Werkstattgebäude. Hierbei werden explizit Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, da diese den vorgenannten Nutzungszwecken schädlich gegenüberstehen und Nutzungen in ihrer Art einschränken würden. Aufgrund der frühen Abfahrt und

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

teilweise späten Ankunft von Fahrzeugen ist der Betrieb sowohl tags als auch nachts zulässig, sodass ein reibungsloser Betriebsablauf für den Öffentlichen Personennahverkehr gesichert werden kann. Im Verkehrs- und Lärmschutzgutachten wurden die Fahrten zugrunde gelegt. Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung eines Umspannwerks für das 110 KV-Erdkabel und einer für die Versorgung der Busladeinfrastruktur erforderlichen Trafostation.

### **Versiegelungen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die GRZ von 0,75 im Sondergebiet und die GRZ von 0,7 im Bereich der Versorgungsanlagen gewährleisten ausreichend große Flächen für die Begrünung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Lage der Baugrenzen dient auch der Sicherstellung einer guten Durchlüftung des Gebiets in Anlehnung an die Vorgaben des Klimaanpassungskonzepts KLAPS50 der Stadt Freising.

### **Dachlandschaft**

Das Dach über den Bussen wird als Sheddach ausgebildet. Dieses Dach ermöglicht zusätzlich zum Witterungsschutz die Belichtung und Belüftung der überdachten Busaufstellflächen. Außerdem lassen sie sich gut mit flächendeckend installierten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kombinieren. Ein geordnetes Erscheinungsbild wird durch die Begrenzung dieser Anlagen an den Dachrändern erreicht. Alle übrigen Dachflächen, sind dauerhaft extensiv zu begrünen und können zusätzlich mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen dienen dem Zweck der Abgrenzung. Sie sollen abschirmen, aber keinesfalls räumliche Dominanz entwickeln. Deshalb sollen sie nicht als Bauwerke, sondern als Teil der Grünstruktur erscheinen und sind deshalb nur als offene Metallzäune zulässig. Abschirmende Wirkung ist nur durch Begrünung zu erreichen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Um die Freiflächen für Kleinsäuger wie den Igel durchlässig zu gestalten, sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Zudem sind die Zäune im Bereich des Busbahnhofs mit 15 cm Bodenfreiheit zu errichten. Aus Sicherheitsgründen wird die Versorgungsanlage Elektrizität eine maximale Zaununterkante von 5 cm über Geländeoberkante vorgesehen.

#### **Geländemodellierung**

Für die Sicherstellung der Hochwasserfreiheit des bebauten Geländes und der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen bei gleichzeitiger Auslegung der Verkehrsflächen für die geplante Nutzung als Busbetriebshof ist eine Geländeauffüllung notwendig.

#### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Hauptmerkmal des Busbetriebshofs ist die Planung von Stellplatzanlagen für die künftige E-Bus-Flotte der Verkehrsbetriebe. Stellplätze sind im durch die Straßenbegrenzungslinie umfassten Nettobauland nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze für die Mitarbeiter befinden sich im Norden unter Hochspannungsfreileitung. Hier können aufgrund der Höhenbegrenzung nur Sträucher statt Bäume als Begrünung gepflanzt werden.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Busbetriebshof und das Umspannwerk werden über die Südtangente und die Dorfstraße erschlossen. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen beinhalten die Fahrbahnflächen von Südtangente/Südtring, von der Dorfstraße und dem einmündenden Feldweg auf Flurstück 2265/4 im Westen des Geltungsbereichs. Die Zu- und Ausfahrten an der Südtangente und an der Dorfstraße werden ergänzt. Die interne Erschließung des Busbetriebshofs erfolgt wie im Planungskonzept beschrieben.

Hinzu kommt der bestehende Fuß- und Radweg, der den Südtring/Südtangente auf der Südseite und die Dorfstraße auf der Ostseite begleitet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

### **Grünflächen**

Die Gehölzfläche entlang des bestehenden Fuß- und Fahrradwegs im Osten sowie die Gehölzstrukturen um das Regenrückhaltebecken werden erhalten. Die Gehölze unter der Hochspannungsleitung müssen aus Sicherheitsgründen zurückgeschnitten werden – zudem müssen einzelne Bäume aufgrund der Planung gefällt werden.

Der Busbetriebshof und das Umspannwerk mit Ausnahme des Freihaltbereichs der Hochspannungsfreileitung werden mit Baumpflanzungen begrünt. Die Artenliste umfasst überwiegend heimische Bäume. Für die Bäume innerhalb der versiegelten Flächen gibt es eine Artenliste mit nicht heimischen, hitze- und trockenheitstoleranten Bäumen. Die Flächen sind so sparsam wie möglich zu versiegeln. Zudem sind versickerungsfähige Beläge wie kleinformatisches Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä. soweit es die Nutzung mit Busverkehr, Schwerlast und Verschmutzungsgefahr im KFZ-Bereich zulässt zu verwenden, um eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle zu ermöglichen.

Die Grünflächen innerhalb des Busbetriebshofs und Umspannwerks sowie das Straßenbegleitgrün werden als artenreiche Wiesenflächen angelegt. Für die Begrünung des Zauns wird eine Strauchliste mit heimischen Arten vorgegeben. Die Gehölzfläche entlang der Böschung des Fuß- und Fahrradwegs im Osten entlang der Brücke sowie die Gehölzstrukturen um das Regenrückhaltebecken werden erhalten. Ausfallende Gehölze sollen ergänzt werden.

Der Planung liegen ein Verkehrs-, Lärmschutz- sowie ein Entwässerungsgutachten zugrunde. Ein Gutachten zur Prüfung der vorhandenen, schützenswerten Arten wird derzeit noch durchgeführt. Bisher wurden keine schützenswerten Arten kartiert.

Im Nachgang an diese Sitzung, soll voraussichtlich im September/Oktober 2024 die Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Nach Abwägung der eingehenden Einwendungen ist es Ziel der Stadt Freising, im Dezember 2024 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ zu fassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Verfahren beteiligt.

**Änderung des Flächennutzungsplans:**

Umgriff des FNP

Der Umgriff wurde erweitert und umfasst nun ganz oder teilweise folgende Flurnummern:

Gemarkung Freising:

2251/1, 2251/15, 2251/16, 2251/17, 2252, 2252/1, 2252/2, 2253, 2253/1, 2253/2, 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2255/1, 2255/2, 2264/1, 2265/4, 2265/5

Gemarkung Attaching:

159/6, 159/7, 159/8, 21671, 252/1, 252/2

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (hier: Fernwärme), überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen mit Buslinien sowie straßenbegleitend, öffentliche Grünflächen aus. In der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird im nördlichen Bereich ein Sondergebiet für den Busbetriebshof ausgewiesen und im südlichen Bereich Versorgungs- und Entsorgungsanlagen für Elektrizität (Umspannwerk). Das randliche Verkehrsbegleitgrün wird entsprechend angepasst.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bereich der Planung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising eine Fläche für Versorgung dargestellt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 soll als Art der Nutzung ein Sondergebiet im Norden und eine Versorgungsfläche im Süden festgesetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Beschluss-Nr. 542/55a**

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

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising" mit Datum vom 19.07.2024 einschließlich der heute vorgestellten, ergänzenden Festsetzung zum Schallschutz (Nr. 11.1) und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit Datum vom 19.07.2024 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erneut vorzustellen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

TOP 6 wird vorgezogen.

**TOP 6            Ausbau einer Stichstraße durch privaten Bauherrn in Altenhausen**  
**-    Beschluss**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

In Altenhausen ist bei der St.-Valentin-Straße 10, Flurnummer 706 und 706/7 Gemarkung Neustift, ein Bauvorhaben geplant. Dieses Grundstück grenzt nicht direkt an die Fahrbahn der St.-Valentin-Straße an, sondern wird aktuell wie die Nachbargrundstücke bei den Hausnummern 10b und 12 über einen geschotterten Weg senkrecht zur Fahrbahn angefahren (Länge ca. 70 m).

Dieser Stichweg befindet sich zum Teil auf dem städtischen Straßengrundstück (Flurnummer 700, Gemarkung Neustift), ist jedoch nicht gewidmet. Da sich durch das geplante Bauvorhaben ein deutlicher Mehrverkehr ergeben wird, ist der Ausbau des Stichwegs für die öffentliche Erschließung erforderlich. Dazu laufen seit Anfang 2023 Abstimmungen zwischen Amt 62 und dem Bauherrn sowie den vom Bauherrn beauftragten Planungsbüros. Es wurde abgestimmt, dass der Bauherr für Planung und Bau der Stichstraße aufkommt. Dazu wird eine Fahrbahnbreite von 3,50 m sowie am Ende ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug benötigt. Die Planung soll mit der Verwaltung abgestimmt werden und die Straße nach Errichtung in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt übergehen. Im Juli 2023 wurde der Tiefbauplanung ein Vorentwurf der Straße vom Ingenieurbüro Lohr übermittelt, der nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern überarbeitet und im Januar 2024 erneut übermittelt wurde (siehe Anlage). Anschließend wurde dem Bauherrn mitgeteilt, dass seine Absichten in einem Erschließungsvertrag festzuhalten sind. Anfang Juli 2024 ging vom Bauherrn ein Schreiben ein, in dem dieser sich zum Ausbau des Stichwegs und Grunderwerb der benötigten Teilflächen verpflichtet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**Beschluss-Nr. 543/55a**

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

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erschließungsvertrag für den Ausbau der Stichstraße bei der St.-Valentin-Straße 10 gemäß dem beiliegenden Entwurf des Ingenieurbüros Lohr zu erstellen. Nach Errichtung soll diese Straße in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt übergehen.

**TOP 5                      Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“**

- **Mobilitätskonzept**
- **Beschluss**

**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 einstimmig beschlossen, mit dem Ziel eine Entwicklung des Schulcampus entlang der Wippenhauser Straße zu ermöglichen. Der Landkreis Freising als Aufwandsträger der Schulen hat im Folgenden einen zweistufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb für den Neubau des Berufsschulzentrums durchgeführt. Im Juni 2023 wurde vom PBU beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchzuführen, welche zwischen 19.7. und 29.8.2023 stattfand. Aktuell werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen sowie die entsprechenden Gutachten aktualisiert. Die Vorstellung der Abwägung mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss ist für die PBU-Sitzung am 11. September 2024 geplant. Von Seiten des Landkreises wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die nachhaltige Mobilität fördern, die Verkehrsbelastung mindern und die Verkehrssicherheit steigern soll. Das Konzept sowie die Maßnahmenbeschreibung liegt der Beschlussvorlage bei. Durch die Verlagerung des Verkehrs vom motorisierten Individualverkehr auf andere

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Verkehrsmittel, soll nach Ansicht des Konzepts der Bedarf an Stellplätzen reduziert werden.

Der Schulcampus soll in unterschiedlichen Bauabschnitten fertiggestellt werden.

#### Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts wurde die aktuelle Anzahl der Stellplätze, die dem Schulcampus zugewiesen sind, ermittelt. Es handelt sich dabei um Stellplätze im Bereich des Camerloher Gymnasiums, des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Freising (BSZF), der FOS/BOS und der Wirtschaftsschule. Insgesamt gibt es im Bestand 496 Stellplätze (siehe Folie 63 des Mobilitätskonzepts). Hiervon fallen 170 Stellplätze auf eine gepachtete Fläche westlich des Schulcampus mit Zufahrt von der Langen Point, sowie 186 (104 oberirdisch, 82 unterirdisch) auf den sogenannten „Bunker“ nördlich des BSZF. Nicht einberechnet sind die Stellplätze an der DEULA, die ggfs. ebenfalls von Schülerinnen und Schülern sowie Beschäftigten des Schulcampus genutzt werden.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden weiterhin die Wohnorte der Schülerinnen und Schüler sowie das Mobilitätsverhalten der Lehrkräfte ermittelt. Zudem konnte das Konzept die Reisezeiten mit dem ÖPNV und dem Auto analysieren.

Das Konzept zeigt, dass ein Großteil der Schülerinnen und Schüler aus Stadt und Landkreis Freising (v.a. Moosburg, Hallbergmoos, Neufahrn) kommen, aber die Wohnorte ebenfalls stark verstreut im Großraum München liegen, z.B. Landshut, Stadt und Landkreis München, nördlicher Landkreis Ebersberg, und insbesondere im Landkreis Erding (siehe Folie 36 des Mobilitätskonzepts).

Das Konzept legt dar, dass die Reisezeiten der Schülerinnen und Schüler mit dem ÖPNV und dem Auto dabei stark variieren. Vor allem in ländlichen Gebieten ist die Anfahrt mit dem ÖPNV länger als 90 Minuten, wobei hier die Anzahl an Schülerinnen und Schülern auch deutlich geringer ausfällt. Eine annähernd gleiche Reisezeit zwischen ÖPNV und Auto gibt es in der Stadt München. Im Landkreis Freising dauert die Fahrt mit dem ÖPNV im Schnitt 2,5 bis 4-mal so lange wie mit dem Auto. Erwartungsgemäß ist die Diskrepanz in der Stadt Freising und den Ortsteilen am höchsten, da die Fahrdauer mit dem Auto hier nur wenige Minuten beträgt im

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Gegensatz zum ÖPNV und dadurch das Verhältnis der Fahrtzeiten stärker ausfällt. Jedoch ist das Fahrrad im Stadtgebiet eine attraktive Alternative (siehe Folie 38). Die befragten Lehrkräfte des BSZF geben an, dass sie bei schönem Wetter mehrheitlich mit dem Auto kommen (circa 70 %). Der Anteil steigt bei schlechtem Wetter auf 83 %. Gründe für die Nutzung des privaten Pkw sind dabei gemäß der Umfrage unter anderem die schlechte Anbindung des ÖPNV, Flexibilität, schwere Materialien und ein weiter Anfahrtsweg (siehe Folie 40/41).

### Planungen

#### *Anbindung des Campus*

Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung soll auf dem Campus eine separate Busstation für den Schulbusverkehr entstehen, die ein sicheres und komfortables Ein- und Aussteigen für die Schülerinnen und Schüler ermöglicht. Die Anzahl an Haltepositionen wird dadurch im Gegensatz zum Bestand deutlich erhöht. Entlang der Wippenhauser Straße gibt es weiterhin einen Halt für den Stadtbus auf Höhe des neuen Staatlichen Beruflichen Schulzentrums.

Die Radverkehrsanbindung soll durch den Umbau der Wippenhauser Straße deutlich verbessert werden. Beidseitige, farblich markierte und überbreite Schutzstreifen ermöglichen ein sicheres Fahren zur Schule. Der neue, breite Boulevard entlang der Schulen verbessert den Komfort für den Fußverkehr.

#### *Bauphasen*

Nach erfolgtem Bau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Freising (Phase 1) folgt die Errichtung der Busstation nördlich der Erweiterungsfläche und die Erweiterung des Boulevards vor dem Camerloher Gymnasium (Phase 2). Dadurch ist die fußläufige Erschließung über den Boulevard – zumindest interimweise – gewährleistet und in der dritten Phase kann die Wippenhauser Straße sowie der Campusplatz umgebaut werden. In Phasen 4 und 5 folgt die Erweiterung des BSZF beziehungsweise die Flächen der FOS/BOS und Wirtschaftsschule. Die Phasen 6 und 7 umfassen keine Flächen des Landkreises Freising, es ergeben sich dadurch keine Änderungen in den Stellplatzzahlen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

### *Stellplätze*

Gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising sind für den Schulcampus inklusive Hausmeister-Wohnungen insgesamt 396 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, was einer Reduktion um 100 Stellplätze im Gegensatz zum Bestand entspricht (siehe Folie 44). Mit dem Mobilitätskonzept soll die Anzahl erforderlicher Stellplätze um weitere 10 % reduziert werden (siehe nächster Punkt). Gemäß aktueller Planungen des Landkreises stehen auf dem Schulcampus insgesamt 374 Stellplätze zur Verfügung. Diese teilen sich in 40 Stellplätze am Camerloher Gymnasium, 248 Stellplätze in der neuen Tiefgarage unter dem BSZF, 82 Stellplätze im „Bunker“ unter der neuen Busstation sowie 4 Stellplätze an der FOS/BOS/Wirtschaftsschule auf. Die gepachteten Parkflächen im Westen des Schulcampus (170 Parkmöglichkeiten) sind befristet genehmigt und entfallen zukünftig zugunsten der Freiflächennutzung. Die einzelnen Stellplätze fallen jedoch nicht gleichzeitig weg, sondern werden sukzessive im Rahmen der Bauphasen reduziert. Während aller Bauphasen soll die Anzahl an erforderlichen Stellplätzen zur Verfügung stehen. Eine Übersicht findet sich im beiliegenden Mobilitätskonzept ab Folie 62.

### *Mobilitätskonzept*

Zur Steigerung der Attraktivität der nachhaltigen Mobilität hat der Landkreis Freising ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, die in der anliegenden Maßnahmenbeschreibung beschrieben werden, sollen die Nutzung des Fahrrads und des ÖPNV erhöhen und somit den Bedarf nach Kfz-Stellplätzen senken. Entsprechend soll die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen um zehn Prozent gegenüber den Anforderungen aus der Stellplatzsatzung sinken.

Dabei werden die Maßnahmen in zwei unterschiedliche Pakete aufgeteilt. Paket A beschreibt „weiche Maßnahmen“, bei der ein Umdenken durch Kommunikation sowie Werbung für alternative Mobilität stattfinden soll. Maßnahmen aus diesem Paket haben keine direkte Auswirkung auf den Bebauungsplan und sind schwer prüfbar. Ziel ist es von dem aktuell sehr hohen Bedarf an Stellplätzen auf die Anforderungen aus

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

der Stellplatzsatzung zurückzukommen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen lassen sich folgendermaßen gliedern:

Organisation des Kfz-Verkehrs

- Bündelung von Fahrten mit App-basierter Mitfahrbörse (A1)
- P&R und B&R bewerben (A2)
- Reservierung von Stellplätzen (A3)

Informationen

- Informationsschreiben an die Schulen (A4)
- Arbeitsgespräch mit den Schulleitungen (A5)
- Individuelles Beratungsangebot (A12)
- Eltern mit Informationsveranstaltungen einbinden (A13)

Förderung des Radverkehrs

- Pedelecs testen (A6)

Gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen

- Autofasten (A7)
- Wettbewerbe durchführen / Incentives (A8)
- Mobilitätstag (A9)

Mobilität im Schulalltag

- Mobilität als Teil des Unterrichts (A10)
- Nachhaltige Mobilität in allen schulischen Bereichen umsetzen (A11)

Organisation des Unterrichts

- Gleichzeitigkeit des Schulbeginns (A14)
- Lagerungen von Unterrichtsmaterialien vor Ort (A15)
- Gymnasium – Verkehrserziehung fortsetzen (A16)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Neben den weichen Maßnahmen sieht das Mobilitätskonzept im Paket B auch „harte Maßnahmen“ vor, die direkte Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben und entsprechend prüfbar sind. Folgende Maßnahmen werden darunter gebündelt:

**Förderung des Radverkehrs**

- Kurze Wege von Abstellanlagen zum Ziel (B1)
- Erhöhte Anzahl Fahrradabstellanlagen (B2)
- Fahrradstellplätze besonders komfortabel, trocken, sicher (B3)
- Ladespindschränke für Akkus und Fahrradhelme (B4)
- Duschen, Umkleiden, Trockenräume, Spindschränke (B5)
- Reparaturmöglichkeiten (B6)

**Optimierung des Kfz-Verkehrs**

- Regulierbares Abstellen von Pkw / Parkplatzmanagement (B7)

**Förderung der ÖPNV-Nutzung**

- Informationen zu Abfahrten und Buslinien (B8)
- Verbesserte Anbindung durch Busstation (B9)
- Sicheres Abstellen von Mikromobilitäts-Fahrzeugen (B10)

Paket B wird mit einer Reduktion um acht Prozent der baurechtlich notwendigen Stellplätze angerechnet, jedoch nur, wenn auch Paket A umgesetzt wird. Eine weitere Reduktion um zwei Prozent der Stellplätze ist durch eine Kostenbeteiligung des Landkreises am Umbau der Wippenhauser Straße möglich. Insgesamt ist somit eine Reduktion um zehn Prozent (circa 40 Stellplätze) denkbar.

*Parkraumbewirtschaftung*

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, ein Parkraumbewirtschaftungskonzept im Freisinger Norden im Bereich zwischen der Wippenhauser Straße und der Prinz-Ludwig-Straße sowie nördlich der Haydstraße und südlich des Wettersteinrings zu erarbeiten. Die Entwicklungen entlang des Schulcampus sowie eine mögliche Verlagerung des ruhenden Verkehrs

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

sollen im Rahmen des Konzepts ebenfalls berücksichtigt werden, um dem Parkdruck durch Fremdarker in den angrenzenden Straßen (Biernerstraße, Obervellacher Straße) vorzubeugen.

**Beschluss-Nr. 544/55a**

**Anwesend: 12                      Für: 9                      Gegen: 3                      den Beschluss**

Mit dem ausgearbeiteten Mobilitätskonzept des Landkreises zum Staatlichen Beruflichen Schulzentrum Freising an der Wippenhauser Straße besteht Einverständnis. Das Konzept wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrags und Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 155.

**TOP 7                      Neuaufstellung „ILEK“**

**- Beschluss**

**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Bereits seit 2006 arbeiten im Rahmen des Kulturraum Ampertal die mittlerweile 12 Kommunen auf freiwilliger Basis interkommunal zusammen. Grundlage dafür ist ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), gefördert durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern.

Rechtlich geregelt wurde die freiwillige Zusammenarbeit der ILE-Gemeinden Allershausen, Attenkirchen, Fahrenzhausen, Haag a. d. Amper, Hohenkammer, Kirchdorf a. d. Amper, Kranzberg, Langenbach, Paunzhausen, Wolfersdorf, Zolling und der Stadt Freising mit der Gründung des eingetragenen Vereins "Kulturraum Ampertal".

Die Gemeinden stehen vor Herausforderungen, aber auch Potenzialen, wie unter anderem dem demographischen Wandel, Innenentwicklung, Digitalisierung, Energiewende, Unterwanderung der Demokratie. Sie möchten diesen auch weiterhin

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

durch die gemeinsame Erarbeitung und Umsetzung eines ILEKs begegnen und gemeinsame Synergien und Chancen nutzen.

Im Jahr 2008 wurde das erste ILEK in Auftrag gegeben und vom ALE Oberbayern anerkannt. Diese Fassung stellt die aktuelle Arbeitsgrundlage der ILE dar.

Da seither weitreichende Veränderungen stattgefunden haben, bedarf es nun einer Neuaufstellung des ILEKs. Dies entspricht auch dem Prozessablauf gemäß ILE Handlungsleitfadens 2022.

[https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le\\_ile\\_handlungsleitfaden\\_2022.pdf](https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_ile_handlungsleitfaden_2022.pdf)

2018 erfolgte die Ergänzung des ILEKs anhand der Ausarbeitung einer Projektliste mit rund 40 Projektideen. Im Jahr 2019 erfolgte die Vereinsgründung und die Einstellung einer Umsetzungsbegleitung. Arbeitsschwerpunkte der ILE bilden seit jeher die Handlungsfelder Mobilität und Siedlungsentwicklung. Ein weiterer Aspekt der ILE und Tätigkeitsfeld der ILE Umsetzungsbegleitung stellt die Vernetzung mit den lokalen Regionalinitiativen und der Aufbau und Pflege der interkommunalen Zusammenarbeit der Mitgliedskommunen.

Zur Überprüfung und Optimierung der laufenden Prozesse und Projekte wurde im Jahr 2021 eine Abschlussevaluierung (siehe Prozessablauf gemäß ILE-Handlungs-Leitfaden 2022) unter Leitung der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten e.V. (SDL) durchgeführt.

Kernaussage der Evaluierung lautet, dass alle zwölf Kommunen die ILE-Arbeit fortführen wollen und eine Neuaufstellung des ILEKs begrüßen.

Das aktualisierte ILEK soll als Orientierung und Entscheidungshilfe für die Politik und Verwaltung dienen. Im Sinne eines Fahrplans sollen konkrete Maßnahmen erarbeitet werden, die von der ILE zukünftig umgesetzt werden.

Planungszweck ist somit die Erarbeitung eines "Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes" (ILEK) für die nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung der ILE Kulturraum Ampertal.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Das Konzept soll auf der Grundlage eines querschnittsorientierten und auf Bürgerbeteiligung beruhenden Entwicklungsprozesses erarbeitet werden. Für die ILE Kulturraum Ampertal sollen strategische, übergeordnete Ziele sowie konkrete Maßnahmen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinden und der Gesamtregion entwickelt werden.

Vorgehensweise und Kosten

Der Kulturraum Ampertal e.V. stellt den Förderantrag für die Planerkosten und regelt die Abrechnung.

Das ILEK wird voraussichtlich vom ALE mit 75% und einem max. Betrag von 70.000€ der Bruttosumme gefördert.

Es wurde bereits eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

Beauftragt der Verein das Büro Planwerk inklusive der optionalen Positionen, beträgt das Honorar laut Angebot vom 11.06.2024 brutto 80.093,90€.

Bei den Eventualpositionen handelt es sich um zwei digitale Verfahren, mit denen die Bevölkerung und politische Mandatsträger aktiviert werden.

Die Umlegung des Eigenanteils soll nach Einwohnern erfolgen. Die Einwohnerzahl der Stadt Freising wird gleichgesetzt mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde (aktuell Allershausen). Stichtag sind die Einwohnerzahlen vom 30.06 2023 (siehe Anlage zur Kostenaufteilung).

Die Stadt Freising würde sich somit mit 2.673 Euro beteiligen.

**Beschluss-Nr. 545/55a**

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

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt beschließt, sich an der gemeinsamen Neuaufstellung des ILEKs - gefördert durch das Amt für ländliche Entwicklung- zu beteiligen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

**TOP 8            Berichte und Anfragen**

**TOP 8.1        Örtliche Bauvorschriften**

- **Sachstand**

**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Mit Beschluss der Abstandsflächensatzung (Stadtratsbeschluss Nr. 59/7a vom 20.01.2021) wurde die Verwaltung beauftragt, eine aktualisierte Stellplatz- mit Freiflächengestaltungssatzung zu erarbeiten und dem Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Dieser Auftrag ergänzt weitere Anträge, die die Befassung mit örtlichen Bauvorschriften zum Ziel haben:

- ÖDP (22.08.16): Überarbeitung Stellplatzschlüsselsatzung
- FW (22.11.19): Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten
- FW (1.9.2020): Verbot von geschotterten Steingärten bei Neu- und Umbauten
- SPD (13.01.2022): Neubauten Wohnen & Gewerbe: Lade-Infrastruktur für die Elektromobilität

Auch das Mobilitätskonzept sowie das Parkraumbewirtschaftungskonzept leiten eine Änderung der Stellplatzsatzung als Maßnahme ab.

Vorrangig für die Evaluierung der Abstandsflächensatzung wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Fraktionen, der Referenten des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt sowie Vertretern der Bauordnung und der Stadtplanung eingerichtet. Die Befassung mit den weiteren örtlichen Bauvorschriften wurde der Arbeitsgruppe ebenfalls aufgetragen.

Die Arbeitsgruppe hat sich bisher viermal getroffen - der Fokus lag dabei vorrangig auf der Evaluierung der Abstandsflächensatzung. Dieser Prozess wurde mit Bericht vom 22.06.2022 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt abschließend beendet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich Regelungen für eine Freiflächengestaltungssatzung und eine Stellplatzsatzung diskutiert und Entwürfe erarbeitet. Dabei ließ man sich von dem Gedanken leiten, dass die Regelungen nur soweit erforderlich getroffen werden sollten und der Freiraum und das Stellplatzerfordernis - insbesondere vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus dem KLAPS zusammen gedacht werden müssen. Verwaltungsintern diskutiert wurden Mobilitätskonzepte, aber auch das generelle Erfordernis einer eigenständigen Stellplatzsatzung. Auch die Möglichkeit eines Verzichts auf eine kommunale Stellplatzsatzung mit der Folge, dass die Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern heranzuziehen wäre, wurde in den Blick genommen, sowie mögliche Ablösebeträge und der Zusammenhang mit der Parkraumbewirtschaftung - eine Befassung der Arbeitsgruppe erfolgte dazu nicht.

Rund zwei Jahre nach der letzten Novelle der Bayerischen Bauordnung hat nun der Ministerrat nach der Regierungserklärung des Ministerpräsidenten erste Eckpunkte für die geplante Novelle der Bayerischen Bauordnung zum Abbau weiterer bürokratischer Hemmnisse und zur Beschleunigung privater und staatlicher Initiativen auf den Weg gebracht und den Entwurf gebilligt.

Die Pressemitteilung vom 25. Juni 2024 benennt für das Bauordnungsrecht folgende Eckpunkte:

1. Erweiterung der Verfahrensfreiheit
2. Reduktion von Sonderbauten
3. Aufstockung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum
4. Typengenehmigung
5. Kinderspielplätze
6. Stellplatzpflicht für Fahrzeuge
7. Freiflächengestaltungssatzungen
8. Solaranlagen

Die Verbandsanhörung wurde bis Dienstag den 23.07.2024 durchgeführt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (55.) vom 31. Juli 2024**

---

Die geplanten Änderungen betreffen unter anderem das gemeindliche Satzungsrecht. Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Freiflächengestaltungssatzungen soll gänzlich entfallen zugunsten einer konkretisierten allgemeinen Begrüpfungspflicht nach Art. 7 BayBO.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung soll aufgehoben, die Stellplatzpflicht vollständig kommunalisiert werden; ebenso die Kinderspielplatzpflicht.

Bestehende Stellplatzsatzungen sollen aufgehoben werden, mit der Folge, dass die Kommune die Möglichkeit hat, innerhalb von drei Monaten die Anordnung der Stellplatzpflicht per Satzung vorzunehmen und von der überarbeiteten Richtzahlliste dabei nur nach unten abweichen kann.

Bis zur Rechtsänderung gibt es noch eine Rechtsgrundlage für den Erlass von Freiflächengestaltungssatzungen. Soweit man den Verlautbarungen entnehmen kann, sollen auch bestehende Freiflächengestaltungssatzungen per Gesetz aufgehoben werden.

Beigelegt ist ein erster Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung sowie einer überarbeiteten Stellplatzsatzung als Diskussionsgrundlage.

Die weitere Entwicklung der Novelle der Bayerischen Bauordnung bleibt abzuwarten. Die Verwaltung schlägt dennoch vor, dass der Arbeitskreis "Örtliche Bauvorschriften" zeitnah zusammentritt, um das weitere Vorgehen zu diskutieren.

**TOP 8.2      Rahmenplanung „Solar“**  
**Anwesend: 12**

Der Bericht dient zur Kenntnis.