

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Tagesordnung

1. Bauantrag E-2025-42
Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb des Bauhofs der Stadt Freising (Lagerung von gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen und Behandlung nichtgefährlicher Abfälle) - Beteiligung im Verfahren auf dem Grundstück Landshuter Straße, Flst. 865 Gemarkung Neustift
2. Bauantrag E-2024-298
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thalhauser Fußweg 12-14, Flst. 1045 Gemarkung Freising
3. Bauantrag S-2024-260
Sanierung der Studierendenwohnanlage mit Errichtung von Vordächern, Fluchtbalkonen, Rettungsleitern, Feuerwehraufstellflächen und eines Müllhauses auf dem Grundstück Giggenhauser Straße 27-33, Flst. 728 Gemarkung Vötting
4. Rahmenplanung Solar
- Beschluss
5. Ausbau der Ortsdurchfahrt in Altenhausen
- Vorstellung Vorplanung
- Beschluss
6. Geh- und Radweg Abschnitt Vötting – Hohenbachern
- Vorstellung Vorplanung
- Beschluss
7. Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“
- Beschluss zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Berichte und Anfragen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Vorsitzender:	Stadtrat	Hölzl Hans
Anwesend sind:	die Stadträte:	Frankl Anton
		Lintl Maria
		Riesch Monika
		Drobny Manfred
		Habermeyer Werner
		Dr. Reitsam Charlotte
		Hiergeist Johanna
		Weller Robert
		Schwaiger Rudolf
		Graßy Nicolas-Pano
Abwesend und entschuldigt:		Böhme Philomena
		Freitag Karl-Heinz
		Gmeiner Norbert
		Vogl Ulrich

Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wird TOP 4 vorgezogen.

TOP 4 Rahmenplanung Solar
Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Stadt Freising ist dem Aufruf des Beauftragten für Bürokratieabbau der Bayerischen Staatsregierung im März 2023 gefolgt und wurde als eine von drei Modellkommunen neben Coburg und Augsburg für das durch den Freistaat Bayern ausgelobte Pilotprojekt Kommunales Denkmalkonzept zum Thema „Energie und Denkmal“ ausgewählt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Der Anteil der Dachflächen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles im Verhältnis zur Gesamtstadt beträgt 5,3%, die mögliche installierte Leistung/ der mögliche Energieertrag liegt bei 5,1% bzw. 4,9%, der anteilige Stromverbrauch innerhalb des Ensembles liegt bei 3,0%.

Die Rahmenplanung Solar wurde vom beauftragten Planungsbüro G.A.S. Sahner unter Begleitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des für den Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege verantwortlichen Büros Transform Bamberg entwickelt. Das Landesamt für Denkmalpflege fördert das Projekt mit 80 % der Gesamtkosten.

Fachlich begleitet wurde der Prozess vom Klimaschutzmanagement der Stadt Freising, den Stadtwerken sowie der Stadtsanierung, dem Sanierungsarchitekten und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Ziel ist es die Belange des Denkmalschutzes – auch im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarer regenerativer Energie – aber auch einer guten Stadtgestaltung in der historischen Altstadt bestmöglich mit den Belangen des Klimaschutzes in Einklang zu bringen.

Beteiligungsprozess

Der jeweilige Stand der Planung wurde über folgende Beteiligungsformate vorgestellt:

- Erweiterter Innenstadtbeirat am 25.09.2025: 21 Teilnehmerinnen und Teilnehmern
- Bericht im Ausschuss für Planen am 09.10.2024
- Bürgerdialog am 08.11.2024 im Großen Sitzungssaal, ca. 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Grundlagen

Als fachliche Grundlagen stehen die im Jahr 2011 vom Stadtrat der Stadt Freising beschlossene Innenstadtkonzeption mit den Schwerpunkten Handel, Nutzungen und Verkehr zur Verfügung, der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege mit Gestaltungssatzung „Echt.Schön.Freising!“ sowie die Sanierungssatzung II Altstadt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Mit dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege steht der Stadt Freising ein wichtiges und anerkanntes Steuerungsinstrument für eine denkmalgerechte bauliche Entwicklung innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising zur Verfügung. Der Aspekt energetischer Sanierungen wird durch den Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege jedoch nicht abschließend behandelt. Diese Lücke wird durch den Rahmenplan Solar als Modul 3 nun geschlossen.

Die Gestaltungssatzung trifft in § 9 Nr. 2 folgende Regelung: „Die Errichtung von Solarthermie-Anlagen können auf Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständereien sind unzulässig.“ Die Herleitung dieser Regelung, findet sich im Plan zur Städtebaulichen Denkmalpflege. In der Praxis wurde der Begriff „Solarthermie-Anlagen“ weit ausgelegt und auch PV Anlagen damit erfasst.

Die Errichtung und Nutzung von Solaranlagen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles ist seit der Novelle des Denkmalschutzgesetzes möglich, wenn die entsprechenden Anlagen mit dem Erscheinungsbild des Ensembles oder der Einzeldenkmäler denkmalfachlich vereinbar sind. Die Installation einer PV-Anlage (d.h. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme) stellt eine erlaubnispflichtige Maßnahme dar, für die entsprechende Unterlagen durch fachlich geeignete Planer vorzulegen sind.

Aufgabe und Herangehensweise

Neben dem Zusammentragen bereits vorhandener Grundlagen und Maßnahmen im Bereich erneuerbarer Energien erfolgte eine Bewertung des aktuellen stadträumlichen Erscheinungsbildes für die Rahmenplanung. Grundlage dafür war eine kultur- und sozialtopografische Analyse und deren gegenwärtige Anschaulichkeit. Die Methode war Ablaufen/Abfahren von Straßen, Plätzen, die Betrachtung von Randzonen, denkmalrelevanter Ortsansichten und Fernwirkungen. Die Fragestellung lautete: welche Sichtbezüge sind innerhalb des Ensembles denkmalrelevant? Welche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Dachflächen wirken in den öffentlichen Straßenraum? Welche Ansichten auf den Ort sind denkmalpflegerisch wie auch touristisch relevant?

Daraus abgeleitet wurde eine Analyse der Dachlandschaft im Nahwirkungsbereich sowie eine Sichtbarkeitsanalyse der Stadtsilhouette und der Dachlandschaft in der Fernwirkung.

Grundlage für die Bewertung der Solarpotentialflächen waren die Gebäudegeometriedaten LOD2 -Daten vom Bayerischen Landesamt für Vermessung sowie Luftbildanalysen, eine Ermittlung der Dachflächenpotentiale nach Dachgeometrie sowie von topographischen und klimatischen Besonderheiten des Untersuchungsgebietes, auch anhand von Karten aus dem Klimaanpassungskonzept-Klaps 50.

Eine Zonierung der öffentlich einsehbaren Ortsräume in denkmalrelevante Bereiche mit unterschiedlicher Sensibilität gegenüber Veränderungen der Dachansichten und eine Überprüfung unterschiedlicher PV-Systeme auf Denkmalverträglichkeit sowie deren voraussichtliche Erträge auf Grundlage der Solarpotentialflächen und eine Zonierung schlossen sich der Betrachtung an.

Anhand dieser Erkenntnisse wurde eine objektscharfe Kartierung mit Stufenmodell-Kategorien ausgearbeitet, die im Zuge der Planung auch hausscharf bzw. dachflächenscharf ausgebildet wurde.

Dabei wurden vier Kategorien gebildet mit unterschiedlich hohen Anforderungen an PV-Anlagen, die sowohl farblich im Plan dargestellt als auch als Gestaltungsleitlinien ausformuliert sind.

Kategorie 1, Maximale Anforderungen an Solaranlagen: Historische Deckungen und Gebäude mit besonderer städtebaulicher Signifikanz und Einsehbarkeit (Besonders herausragende, raumprägende und in den historischen Stadtraum ausstrahlende Bauten. Es handelt sich in der Regel um Denkmäler mit besonderer stadtfunktionaler und künstlerischer Bedeutung oder um Denkmäler mit historischer, denkmalwerter Dachdeckung. Photovoltaik Anlagen müssen den maximalen Anforderungen entsprechen und eine detaillierte Planung ist Voraussetzung.)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Kategorie 2, Erhöhte Anforderungen an Solaranlagen: Ensembleprägende einsehbare Dachflächen von Straße, Platz und/oder Aussichtspunkt

(Ensembleprägende Bauten, deren Dächer stark in Erscheinung treten aus dem Straßenraum, von Plätzen und oder von Aussichtspunkten.)

Kategorie 3, Mittlere Anforderungen an Solaranlagen: Einsehbare Dachflächen von Straße/Platz und/oder Aussichtspunkt (Gebäude mit Dächern, die vom öffentlichen Raum in Erscheinung treten.)

Kategorie 4, Mindestanforderungen an Solaranlagen: Nicht deutlich/nicht einsehbare Dachflächen (Dachflächen, die nicht oder nur sehr hintergründig in Erscheinung treten vom öffentlichen Raum, insbesondere Gebäude in historisch weniger bedeutenden Stadträumen. Auch hier gelten die grundsätzlichen Anforderungskriterien an die Ausbildung von Solaranlagen.)

Flächen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, werden in der verwaltungsinternen dachflächenscharfen Darstellung schraffiert gezeigt; bei diesen Flächen findet eine Herabstufung auf Kategorie 4 statt.

Im Rahmen von Begehungen wurde folgendes festgelegt:

- Historische Deckungen sind unantastbar
- Balkon Solaranlagen innerhalb des Ensembles sind zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.
- Solaranlagen an Fassaden sind unzulässig.
- Von einer Nordbelegung ist aus wirtschaftlichen und stadtbildprägenden Erwägungen abzuraten, außer auf Nebengebäuden und Flachdächern.
- Ensemble nahe Gebäude, die aus dem Ensemble heraus sichtbar sind, sind mit Sorgfalt zu behandeln.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Stadtbausteine (Kategorie 1)

Die gemeinsam festgelegten Stadtbausteine (Mariendom, Diözesanmuseum, St. Georg, Ziererhaus, Rathaus Freising, Asamgebäude, Heiliggeistspital) sind mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. PV-Anlagen an den Stadtbausteinen können nur in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde außerhalb der Kategorien geplant und umgesetzt werden.

Modellprojekte

Alle offenen Anfragen (derzeit 13) zu PV-Anlagen innerhalb des Ensembles werden als Modellprojekte im Sinne einer Erstbegutachtung in den Blick genommen und Lösungsmöglichkeiten beispielhaft gezeigt.

Nutzen

Ein Rahmenplan Solar dient der Transparenz des Verwaltungshandelns auf der Grundlage der rechtlichen Rahmenbedingungen und damit der Entbürokratisierung. Das bedeutet ganz konkret:

- Möglichkeit einer grundlegenden Information vor Antragstellung
- Die Informationen stehen kostenlos zur Verfügung
- Planungssicherheit durch Bekanntheit der Anforderungen
- Vereinfachung und Beschleunigung der Antragsbearbeitung, da grundlegende Informationen bereits vorhanden sind
- Integration in das Beratungsportfolio des Sanierungsarchitekten
- Beschleunigt Genehmigungsprozesse –
BLfD braucht i.d.R. nicht mehr beteiligt werden
- Fördermöglichkeiten des denkmalpflegerischen Mehraufwands

Informelle Rahmenplanung

Der Rahmenplan Solar ist ein informelles Planungsinstrument, um unterschiedliche Voraussetzungen und Anforderungen zur Errichtung von Solaranlagen im Ensemble und an Einzeldenkmälern mit den Mitteln einer Kartierung darzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Der Rahmenplan Solar ergänzt die Gestaltungssatzung, legt die Bestimmung (§ 9 Nr. 2 Gestaltungssatzung) im Sinne des Klimaschutzes erweiternd und denkmalverträglich aus, trägt damit dem Staatsziel des Klimaschutzes sowie der Novelle des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes Rechnung und dient damit nicht zuletzt der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes. Maßgebend ist dabei die Energiegewinnung für das Gebäude selbst einschließlich Energie für die Nutzung von Elektromobilität.

Der Rahmenplan Solar dient der Entbürokratisierung, schafft Transparenz und Planungssicherheit, dient als Differenzierungsinstrument und Kanalisierungsinstrument, kann die Errichtung von Solaranlagen ermöglichen, aber auch unter Würdigung der Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege diese erschweren und dient nicht zuletzt der Beschleunigung von Genehmigungsprozessen.

Die Rahmenplanung Solar stellt ein Verwaltungsinternum dar, bindet als informelles Planungsinstrument die Verwaltung, ergänzt insofern die Gestaltungssatzung „Echt.Schön.Freising!“ und bildet die Grundlage für die Sanierungsberatung durch den Sanierungsarchitekten.

Die Vorgaben der Rahmenplanung Solar entsprechen den Zielsetzungen der Sanierungssatzung II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen); eine gesonderte sanierungsrechtliche Genehmigung ist deshalb im Einzelfall nicht erforderlich.

Als Serviceleistung wird die Rahmenplanung in Form der grundstücksscharfen/gebäudescharfen Darstellung als Zonenplan auf der Homepage veröffentlicht und dient damit den Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising sowie allen Interessierten als Informationsquelle und Planungsgrundlage.

Der ausgearbeitete dachflächenscharfe Plan dient der Sanierungsstelle und der Unteren Denkmalschutzbehörde als verwaltungsinternes Papier für Information, Beratung der Bauwilligen und nicht zuletzt als Grundlage für Erlaubnisverfahren. Der Rahmenplan Solar unternimmt den Versuch, den Belangen der Erhaltung und Gestaltung des denkmalgeschützten Ensembles trotz der Beachtung des vorrangigen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Belanges erneuerbarer Energien zu seiner Geltung zu verhelfen; der Rahmenplan zeigt als Orientierung Möglichkeiten auf, die sich in der Beratung, abhängig von der Einsehbarkeit im Einzelfall, noch relativieren können.

Der Rahmenplan Solar ist ein weiterer Baustein, die Innenstadt konsequent ganzheitlich, integriert und partizipativ und damit zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Kosten

Der Planungsprozess wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert mit 80 % der Kosten im Rahmen einer Festbetragsfinanzierung; die Zuwendung beträgt 55.536,44 € (Zuschussvertrag vom 12.06.2024).

Förderung von Einzelanlagen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

Die gesamte Freisinger Altstadt mit dem Domberg ist ein Denkmalensemble (E-1-78-124-1) mit zahlreichen Einzeldenkmälern. Daraus ergeben sich denkmalpflegerische Anforderungen für die Errichtung von PV-Anlagen, die eine Förderfähigkeit bedingen können.

Maßnahmen sind im Rahmen des „Denkmalpflegerischen Mehraufwandes“ (DMA) förderfähig, insofern eine Anlage dem Eigenbedarf dient und die Planung die Anforderungen des Solarrahmenplans berücksichtigt. Der DMA entspricht den eventuellen Mehrkosten, die aufgrund erhöhter Anforderungen an die Anlage bei der Belegung eines Einzeldenkmals oder eines Gebäudes innerhalb eines Ensembles entstehen.

Förderfähig ist die Differenz (zu 100%) zwischen den Kosten einer hypothetisch angenommenen, unangepassten Anlage und der angepassten Anlage gleicher Leistung. Bisher konnten nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege alle Mehraufwendungen gefördert werden, allerdings unterliegen die Förderungen einem jährlichen Gesamtbudget.

Berechnungsbeispiel: Rote Aufdachanlage

DMA = (Kosten rote Module) - (Kosten schwarze Module gleicher Leistung)

Berechnungsbeispiel: Indachanlage

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

DMA = (Kosten Indachanlage) - (Kosten Dacheindeckung gleicher Fläche) - (schwarze Module gleicher Leistung)

Die Kosten sind anhand von Angeboten nachzuweisen. Der Eigenbedarf ist aufzuzeigen. Es ist ein maßstabsgetreuer Belegungsplan zu erstellen. Diese Unterlagen sind dem Förderantrag beizulegen. Dieser ist gemeinsam mit dem Erlaubnisantrag vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat auf seiner Webseite weiterführende Informationen sowie eine Checkliste für die Antragstellung eingestellt unter [Klimaschutz und Denkmalpflege](#).

Beschluss-Nr. 611/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

1. Der Rahmenplan Solar wird in der vorgestellten Form als Planungskonzept und Grundlage für die Sanierungsberatung innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising zustimmend zur Kenntnis genommen; er ergänzt insofern den Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege mit Gestaltungshandbuch und bildet die Grundlage für denkmalpflegerische Erlaubnisverfahren im Bereich erneuerbarer Energien.
2. Die Vorgaben der Rahmenplanung Solar entsprechen den Zielsetzungen der Sanierungssatzung II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen); eine gesonderte sanierungsrechtliche Genehmigung ist deshalb im Einzelfall nicht erforderlich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

- TOP 1 Antrag E-2025-42**
Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung
und zum Betrieb des Bauhofs der Stadt Freising (Lagerung von gefähr-
lichen und nichtgefährlichen Abfällen und Behandlung nichtgefähr-
licher Abfälle) – Beteiligung am Verfahren auf dem Grundstück
Landshuter Straße; Flst. 865, 625/3 Gemarkung Neustift
Anwesend: 10

Beschlussvorlage der Verwaltung

Für die Errichtung und zum Betrieb des Bauhofs der Stadt Freising hinsichtlich der Lagerung von gefährlichen und nicht-gefährlichen Abfällen und die Behandlung von nicht-gefährlichen Abfällen auf dem Grundstück Landshuter Straße, Flst. 865 und 625/3 Gemarkung Neustift ist ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. In dessen Rahmen wurde die Stadt Freising als Träger öffentlicher Belange durch das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, beteiligt und um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.

Beantragt wird die zeitweilige Lagerung gefährlicher Abfälle bis max. 49 Tonnen geschützt unter Dach oder in gedeckelten Containern kleinerer Anliefermengen aus den städtischen Baustellen und dem Unterhalt der städtischen Einrichtungen wie Spiel- und Sportplätzen, Parkbänke, Friedhof sowie Unterhalt des Straßen- und Kanalnetzes. Größere Baustellen mit größeren anfallenden Mengen werden üblicherweise ausgeschrieben und durch externe Unternehmen abgewickelt. Die Lagerzeit beträgt in der Regel zwischen vier und sechs Wochen. Auf ca. 100 m² der neuen Lagerhalle wird eine Fläche zum Abstellen von durch Polizei oder Ordnungsamt beschlagnahmten Kraftfahrzeugen bereitgestellt. Zur Zwischenlagerung werden hierher die illegal im Stadtgebiet abgestellten und/oder aufgegebenen, mit behördlichen Plaketten gekennzeichneten Autos transportiert und für ca. 6-8 Wochen abgestellt zur behördlichen Halterermittlung. Anschließend werden die nicht abgeholten Fahrzeuge an zugelassene Kfz-Zerlegebetriebe abgegeben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Des Weiteren werden nicht-gefährliche Abfallstoffe, überwiegend von Erdaushub "Boden und Steine", andere mineralische und nicht mineralische Abfallstoffe aus den städtischen Baustellen sowie Straßenkehrriecht aus Straßenreinigung und Winterdienst bis max. 5.050 Tonnen gelagert.

Beton- und Pflastersteine werden abgesiebt und anschließend je nach Baustelle, Farbe, Größe getrennt gelagert zur Wiederverwendung. Der verbleibende Splitt wird als Haufwerk gelagert und später zum Wiedereinbau verwendet oder im Winter als Streugut eingesetzt.

Die Zweckbestimmung der Anlage ist entsprechend der Antragsunterlagen der Umgang mit Abfällen mit dem Ziel des Werterhalts zur vorrangigen Wiederverwendung oder der Erreichung einer stofflichen Verwertungsfähigkeit. Die Prioritäten des Kreiswirtschaftsgesetzes werden somit umgesetzt. Sämtliche Anlieferungen stammen aus dem kommunalen Betrieb und/oder eigenen Bauvorhaben. Durch Störstoffentnahme und Getrennthaltung vor allem der mineralischen Fraktionen und Baustoffe soll der weitestgehende Wiedereinsatz als gesteuerte, fachgerechte Rückführung der Wiederverwendung in eigenen Bauvorhaben erreicht werden. Nicht wiederverwendbare Stoffe werden an geeignete Verwerter- und Entsorgebetriebe abgegeben.

Für die Lagerung der Abfälle unter Dach sowie für den Abstellplatz für aufgegebene Fahrzeuge wird eine dreiseitig geschlossene Halle mit asymmetrischem Satteldach mit einer Firsthöhe $FH=8,87$ m und einer Grundfläche von ca. $103,5 \text{ m} \times 14,5 \text{ m} = 1.500 \text{ m}^2$ vorgesehen. Die nördliche Rückwand wird straßenseitig in die Böschung eingebunden und begrünt, die Südseite mit einer Traufhöhe von ca. $7,15$ m bleibt offen. Auf die größere, südseitige Satteldachhälfte soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden.

Zudem werden eine Waage und eine Containerabstellfläche, die nach Norden durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $4,20$ m abgegrenzt wird, sowie verschiedene Lagerflächen errichtet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Für die Erweiterung von Lagerflächen östlich der gegenständlichen Fläche mit einem Büro- und Aufenthaltscontainer, Lagergebäuden und Lärmschutzwänden wird derzeit parallel ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Bestand

Auf der früheren Deponie wurde angrenzend an die gegenständliche Fläche bereits Anfang der 1980 Jahre ein Lagerplatz für den Bauhof genutzt. 1994 wurde die Befestigung von Lagerflächen für Baustoffe und Kehrgutzwischenlager, 1996 eine Überdachung des Kehrgutzwischenlagers und 2016 eine Gerätehalle baurechtlich genehmigt. 2003 wurde für die nordöstlich liegende Schlammhalterhalle eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Beurteilung für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen erfolgt nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

In Anlehnung an das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 04.10.2024 sind die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gegeben. Es sind sowohl besondere Anforderungen an die Umgebung als auch eine nachteilige Wirkung auf die Umgebung vorhanden. Die Situierung ermöglicht, die bereits dort genehmigten Anlagen des Bauhof-Lagerplatzes sinnvoll weiter zu nutzen. Des Weiteren kennzeichnet die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit eines Anlagentypes ein anlagentypisches Gefährdungspotenzial. Planungsrechtlich darf/muss daher ein beeinträchtigendes Störpotenzial unterstellt werden. Eine atypische Betriebsweise, die von vornherein keine Störungen befürchten lässt, ist nicht gegeben. Bestehende ausgewiesene Flächen, die für die Unterbringung der beantragten Anlagen geeignet sind, sind im

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Stadtgebiet nicht vorhanden. Der Betrieb ist daher faktisch auf einen Standort im Außenbereich angewiesen.

Weitere Voraussetzung ist, dass das Vorhaben nur singulären Charakter hat, d. h. nicht in größerer Zahl zu erwarten ist. Dies ist ebenfalls gegeben, da es sich um eine spezielle kommunale Sondernutzung handelt. Zudem liegt ein besonderer Standortbezug vor, da die Fläche dort bereits als Lagerplatz genutzt wird.

Letztendlich verlangt die Rechtsprechung zur Begründung eines besonderen Außenbereichsbezugs eines Vorhabens noch eine Rechtfertigung gegenüber der primären städtebaulichen Zielsetzung (Produktionsraum für die Landwirtschaft und Erholungsraum für die Allgemeinheit) dergestalt, dass ausgehend vom Gleichheitsgrundsatz das Privileg einer bevorzugten Außenbereichsnutzung unter Ausschluss Dritter nur aus sachgerechtem Grunde eingeräumt werden darf. Insoweit wird im genannten Rundschreiben ein prioritäres Interesse am Baustoffrecycling im Rahmen der geordneten Kreislaufwirtschaft bejaht. Bei der gegenständlichen Anlage ist Ziel ebenfalls die vorrangige Wiederverwendung oder Erreichung einer stofflichen Verwertungsfähigkeit von Baustoffen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine ehemalige Deponiefläche handelt, die so eine geeignete Nachnutzung erfährt und an anderer Stelle im Außenbereich auf eine Ausweisung von Flächen für diese Nutzung und damit auf eine weitere Versiegelung verzichtet werden kann.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht:

Es werden auf dem Gesamtgrundstück fünf Stellplätze errichtet (Bereich Bauantrag).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Beschluss-Nr. 612/63a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Eine Rückbauverpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist durch den Antragsteller abzugeben.

Der Lagerplatz hat seit Jahrzehnten Bestand und wird genutzt.

Eine rechtliche Genehmigung hat bisher nur für einzelne Bereiche und Gebäude stattgefunden. Im Flächennutzungsplan blieb die Nutzung unberücksichtigt.

Nach Prüfung von Alternativstandorten im Stadtgebiet ist die vorliegende Nutzung in Tuching geeigneter als andere mögliche Flächen.

Der Lagerplatz wird als geeignete Nachnutzung der ehemaligen Deponiefläche angesehen. Die Stadt Freising möchte darauf verzichten an anderer Stelle im Außenbereich Flächen für diese Nutzung auszuweisen und so die Versiegelung unnötig voranzutreiben- zudem ist die Erschließung und Anbindung an das Straßennetz damit vollumfänglich gesichert.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, dessen Aufstellung in öffentlicher Sitzung im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 13.12.2023 beschlossen wurde, wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des Antrags als Sonderfläche Lagerplatz vorschlagen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Darstellung der Flächen entsprechend zu ändern und im weiteren Verfahren der Neuaufstellung zu berücksichtigen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

TOP 2 Bauantrag E-2024-298
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück
Thalhauser Fußweg 12-14, Flst. 1045, 1046 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit Freiflächenstellplätzen auf den Grundstücken Thalhauser Fußweg 12 und 14, FL.Nrn. 1045 und 1046 Gem. Freising.

Beide Grundstücke sind im Bestand dicht bebaut. Der jeweilige Altbestand zeigt sich 2-geschossig mit Satteldach, wobei die Wohnhäuser grenzständig bzw. grenznah ohne Einhaltung von Abstandsflächen und heutige Anforderungen an den Brandschutz errichtet sind. Der Gebäudebestand wird abgebrochen und die Grundstücke verschmolzen.

Der Neubau entwickelt sich 2-geschossig (E+1+D) mit Satteldach. Die Abmessung beträgt 11,115 m x 17,99 m, wobei die nördliche Außenwand in einem Teilbereich zweigeschossig in einer Tiefe von 1,50 m und Breite von 8,925 m versetzt wird. Die Grundfläche der baulichen Anlage beträgt 213,35 m². Die straßenseitige Wandhöhe misst 7,27 m bis 7,48 m. Aufgrund der leicht ansteigenden Geländetopografie beträgt die Wandhöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen 6,37 m und 6,60 m. Der Neubau hat zwei Vollgeschosse, die Geschossfläche beträgt 426,70 m². Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und wird als Satteldach geplant. Die Dachhöhe beträgt 5,555 m. Im Süd- und Norddach ist jeweils eine horizontal ausgedehnte Dachgaube geplant, die nach Süden auch die Funktion eines überdeckten Freisitzes übernimmt. Die übrigen Räume im Dachgeschoss werden über Dachliegefenster und die Giebelseiten belichtet.

Mit dem Bauvorhaben werden 4 Wohnungen realisiert. Die Wohnfläche beträgt zwischen 100 m² und 115 m² je Wohnung.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden 5 Freiflächenstellplätze, eine Fahrradabstellanlage sowie ein Kinderspielplatz geplant. Die den Straßenzug

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

prägende Charakteristik des begrünten Vorgartens wird aufgenommen und lediglich durch den Hauszugang und die neue Grundstückszufahrt unterbrochen. Die übrigen Freiflächen werden angemessen begrünt und bepflanzt.

Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für Wohnen dar. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens bemisst sich demzufolge nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Kennwerte der baulichen Nutzung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Grundstücksgröße (Fl.Nrn. 1045, 1046)	663,00 m ²
---------------------------------------	-----------------------

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Hauptgebäude	213,35 m ²
Terrassen	15,25 m ²
Außentreppe/ Kellerabgang	7,71 m ²
Lichtschächte	3,85 m ²
Außentreppen (>3 Stufen)	7,10 m ²
Vordächer	6,84 m ²
Summe	254,10 m ²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Stellplätze mit Zufahrten und Rangierfläche	148,96 m ²
Abstellfläche für Fahrräder, Müllanlage	21,28 m ²
Wege (> 1,50 m)	3,74 m ²
Summe	173,98 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Grundfläche gesamt	428,08 m ²
--------------------	-----------------------

Grundflächenzahl (GRZ)	0,65
------------------------	------

Geschossflächen nach § 20 BauNVO

EG	213,35 m ²
----	-----------------------

OG	213,35 m ²
----	-----------------------

Summe	426,70 m ²
-------	-----------------------

Geschossflächenzahl (GFZ)	0,64
---------------------------	------

Die beantragte Wohnnutzung ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Kennwerten des städtebaulichen, überwiegend stark verdichteten Umfelds. Der räumliche Kontext, in den das zur Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist, wird durch die Bebauung entlang des Thalhauser Fußwegs, der Schönbichlstraße und der Schönmetzlerstraße geprägt. Die Bebauung entlang des Thalhauser Fußwegs weist 2-geschossige Hausgruppen und Einzelhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen auf dicht bebauten Grundstücken auf. Die Bebauung im Norden zeigt überwiegend Mehrfamilienhäuser, die sich 2- bis 3-geschossig entwickeln.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Thalhauser Fußweg.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.1.1 zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPLS) einen Bedarf von 6 Stellplätzen aus.

4 WE $\leq$ 120 m² Wohnfläche 1,5 Stpl./ WE

Zahl der erforderlichen Stellplätze: 6

Auf dem Baugrundstück werden 5 Freiflächenstellplätze erbracht. Ein Stellplatz wird zur Ablöse beantragt.

Das Ablösen von Stellplätzen ist nach § 6 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising grundsätzlich eine zulässige Form des Stellplatznachweises. Es muss jedoch im Einzelfall geprüft werden, ob durch den fehlenden Realnachweis nicht Defizite bei der Stellplatzversorgung oder Missstände im Bauquartier entstehen. Im vorliegenden Fall erscheint das Ablösen eines Stellplatzes aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und der Anbindung an den ÖPNV vertretbar. Für jede Wohnung ist wenigstens ein Stellplatz auf dem Grundstück selbst real vorhanden. Ein zusätzlicher Stellplatz wird als Besucherstellplatz ausgewiesen. Darüber hinaus werden entsprechend ausgestattet Fahrradstellplätze nachgewiesen. Auch in vergleichbaren Fällen hat die Stadt Freising eine solche Ablöse im Quartier zugelassen.

Fahrradabstellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.2 der städtischen Fahrradabstellplatzordnung (FABs) einen Bedarf von 12 Abstellplätzen aus.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

4 WE > 70 m² Wohnfläche 3,0 Apl./ WE

Zahl der erforderlichen Abstellplätze: 12

Auf dem Baugrundstück werden 12 Fahrradabstellplätze erbracht.

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Grundforderung nach Abstandsflächen regelt Art. 6 Abs. 1 BayBO, wonach Abstandsflächen vor Außenwänden von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Die Abstandsflächen sind nach den Bemessungsregeln der Novelle der BayBO i.d.F. vom 01.02.2021 i.V. mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising i.d.F. vom 22.01.2021 zu berechnen und müssen in der Regel auf dem Baugrundstück selbst liegen.

Vorliegend erstrecken sich die Abstandsflächen der Giebelseiten des Neubaus teilweise auf das jeweils benachbarte Grundstück und liegen auch bereichsweise innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen. Der Umfang der nicht einzuhaltenden Abstandsflächen beträgt 42 m² bzw. 49 m². Die Belastung des Baugrundstücks durch die Abstandsflächen der benachbarten baulichen Anlagen ist vom Umfang als gleichwertig zu betrachten. Entgegen dem bisherigen Altbestand, der auf einer Länge von bis zu 16 m nahezu grenzständig errichtet ist, wird der Neubau mit einem Grenzabstand von mindestens 3,50 m im Osten und 3,40 m im Westen situiert. Die Tiefe des Neubaus reduziert sich um bis zu 4,855 m. Die Mindestabstandsfläche von 3 m sowie die Brandschutzabstände nach Art. 28 BayBO von mindestens 2,50 m werden eingehalten. Damit verbessert sich die Situation der an das Vorhaben angrenzenden Nachbarn wesentlich. Das aufgrund der städtebaulichen Situation vom Regelfall abweichende Vorhaben lässt Einbußen an Belichtung, Belüftung und Sozialabstand im konkreten Fall als vertretbar erscheinen. Eine nachteilige Betroffenheit der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht zu erkennen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter der Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 BayBO, vereinbar und wird zugelassen.

Stadtgrünverordnung

Mit dem Bauvorhaben ist das Entfernen eines nach Stadtgrünverordnung (StadtgrünVO) geschützten Obstbaumes verbunden. Nach §§ 6, 7 StadtgrünVO ist für das Entfernen von geschützten Bäumen eine Ersatzpflanzung zu fordern. Ist diese auf dem Baugrundstück nicht möglich oder zumutbar, kann eine entsprechende Ausgleichszahlung verlangt werden.

Der Antrag sieht eine entsprechende Ersatzpflanzung vor. Die im Grundriss EG mit Grünordnung dargestellte Ersatz-/ Neupflanzung gleicht den ökologischen Eingriff für die Baumfällung aus.

Für die vorgesehenen Baumfällung wurde bereits eine Teilbaugenehmigung erteilt.

Beschluss-Nr. 613/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Ablöse von 1 Stellplatz wird zugelassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

TOP3 Bauantrag S-2024-260
Sanierung der Studierendenwohnanlage mit Errichtung von
Vordächern, Fluchtbalkone, Rettungsleitern, Feuerwehraufstellflä-
chen und eines Müllhauses auf dem Grundstück Giggenhauser Str.
27-33, Flst. 728/2, 728/5 Gemarkung Vötting
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Sanierung der Studierendenwohnanlage mit Errichtung von Vordächern, Fluchtbalkonen, Rettungsleitern, Feuerwehraufstellflächen und eines Müllhauses auf dem Grundstück Giggenhauser Straße 27-33, Flst. 728/2, 728/5 Gemarkung Vötting. Der antragsgegenständliche Gebäudekomplex Studierendenwohnanlage besteht aus drei Häusern mit insgesamt 236 Wohnplätzen für Studierende. Die Unterkünfte unterteilen sich in 12 achter-WG Zimmer, 11 sechser-WG Zimmer, 34 Doppelzimmer und 6 Einzelappartements zzgl. einer Hausmeisterwohnung. Die 236 Wohnplätze sind ganzjährig an die Studierenden vermietet, der Zugang erfolgt über eine Schließanlage, damit das Wohnheim nur für die Studierenden zugänglich ist. Die Bewohnerzimmer in den 6er und 8er Wohngruppen sind mit Duschen und WCs sowie einem Gemeinschaftsraum mit Küche und Essplatz ausgestattet. Die Einzel- und Doppelappartements verfügen über je ein Bad und eine Küchenzeile im Vorraum. Allgemeine Gemeinschaftsräume und Lager- bzw. Technikräume für den Hausmeister sind im Dachgeschoss untergebracht. Unter den Gebäuden befindet sich eine offene Parkebene mit Stellplätzen für PKW und Fahrräder. Die Sanierungsmaßnahmen, die im Wesentlichen dem erarbeiteten Brandschutzkonzept zugrunde liegen und mit der Feuerwehr abgestimmt sind, betreffen sowohl die Gebäude als die umliegenden Freiflächen. Zusammengefasst sind folgende Maßnahmen im Einzelnen betroffen:

Am Gebäude

- Überarbeitung der Fassaden und Austausch der Fenster
- Sanierung der Eingangssituation

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

(Abbruch und Neubau Vordächer bei allen Häusern + Abbruch und Neubau Eingangstreppen Haus I + Neubau von Fluchtbalkonen Haus II+III)

- Anbau einer Absturzsicherung an den Überdachungen der PKW- und Fahrradstellplätze bei Haus I+II
- nachträglich errichtete Fluchtleiteranlagen (waren bisher nicht genehmigt)
- Erhöhung der Brandwand über Dach bei Haus I und Einbau von Brandschutztüren im Verlauf dieser Brandwand
- Ertüchtigung der Lüftungszentralen in den Dachgeschossen von allen Häusern
- Sanierung der WC Kerne aller Wohneinheiten
- Umbau einer Hausmeisterwohnung bei Haus I

An den Freianlagen

- Neue Geländemodellierung für Anleiterbarkeit der Fenster durch die Feuerwehr und neue Feuerwehraufstellflächen
- Neubau eines Müllhauses

Die Sanierungsmaßnahmen sollen abschnittsweise getrennt für die drei Gebäude durchgeführt werden, um zumindest noch in 2 Gebäuden die Möglichkeit für die Unterbringung von Studenten zu gewährleisten.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben auf den Flurstücken mit den Nr. 728/2 und 728/5 der Gemarkung Vötting liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 63 „Wäschanger“ 1. Änderung. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderfläche für Forschung und Lehre dar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW:

Der erforderliche PKW-Stellplatzbedarf ist im Bebauungsplan festgelegt. Gemäß der Festsetzung 7 sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Freising für die Sondergebiete SO 1.1-1.9 insgesamt 266 Stellplätze nachzuweisen.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Moosach. Vorsorglich auf Grund der Freianlagenmaßnahmen wurde die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft vom LRA beteiligt: Antwort steht derzeit noch aus.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen von
 - neuen Mauern inkl. Treppenanlage (westlich Haus II und östlich Haus III)
 - neuen Vordächern (aller Häuser)
 - Fluchtbalkonen (Haus II und III) und
 - neu geplantem Müllhaus

Die Gebäude werden um neue zusätzliche Aufstellflächen für die Feuerwehr erweitert: Die Mauern bzw. Treppenanlagen sind erforderlich, um die Höhenunterschiede zwischen Zufahrts- bzw. Eingangsniveau an den Gebäuden abfangen zu können. Die Vordächer und Treppenanlagen im Bestand liegen auch bereits außerhalb des Bauraums, sie waren nicht genehmigt und brandschutztechnisch nicht geprüft. Die Vordächer und Treppenanlagen sind auf Grund des erstellten Brandschutzkonzeptes erforderlich. Das Brandschutzkonzept sieht vor die Eingangstreppen vom Haus 1 um

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

90° zu drehen, um Brandüberschlag auf die beiden Erschließungstreppen zu verhindern. Die Fluchtbalkone werden über die Außenwand hinaus vergrößert, um die Anleiterbarkeit der Feuerwehr mit einem zusätzlichen Rettungsweg zu gewährleisten.

Aus Sicht von Amt 63 können die beantragten Befreiungen der Überschreitungen des festgesetzten Bauraumes von den neuen Mauern inkl. Treppenanlagen, neuen Vordächern und Fluchtbalkonen erteilt werden, da sie auf Grund des Brandschutzkonzeptes erforderlich sind. Dem neu geplanten Müllhaus wird nicht zugestimmt, da er brandschutztechnisch nicht erforderlich ist und dadurch erforderliche PKW-Stellplätze ausschließen würde. Zudem könnten aus Sicht von Amt 63 die Müllcontainer beispielsweise innerhalb der Parkgarage abgestellt werden, was keine erhöhte Stellplatzminderung im Vergleich zum Neubau des Müllhauses zur Folge hätte.

- Befreiung des erforderlichen Stellplatzbedarfs

Der Bebauungsplan setzt eine Mindestzahl für die Sondergebiete 1.1 – 1.9 nachzuweisenden Stellplätzen von 266 und die dafür notwendigen Flächen fest. Dabei wurde gegenüber der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising der Schlüssel von 0,7 StPl./App. auf 0,45 StPl./App. reduziert.

Auf Grund der erforderlichen und freizuhaltenden Feuerwehranfahrtszone sollen laut Planung ca. 6 von den 266 im B-Plan geforderten und auch baulich errichteten PKW-Stellplätzen entfallen.

Die Stadt Freising erkennt die Notwendigkeit, die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr an den für die gegenständlichen Stellplätze festgesetzten Stellen anzuordnen und würde hinsichtlich der örtlichen Situierung der Stellplätze auf dem Grundstück eine entsprechende Befreiung erteilen. Nicht erteilt werden kann jedoch eine Befreiung für eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Die Stellplätze sollten an anderer Stelle nachgewiesen werden. Über einen eventuellen Antrag auf

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

(teilweise) Ablöse der Stellplätze müsste gesondert entschieden werden.

Eine temporäre Verwendung von nicht benötigten PKW-Stellplätzen für Fahrradabstellplätze mit mobilen Fahrradanklehnsystemen würde geduldet werden, falls aus Sicht des Studentenwerks ein erhöhter Fahrradabstellplatzbedarf (als im B-Plan gefordert) erforderlich wäre.

- Gehölzauswahl abweichend von der Artenliste des Bebauungsplans

Auf Grund der Geländeanpassungen muss geschützter Baumbestand gefällt werden und diese durch Ausgleichspflanzungen ausgeglichen werden:

Es wird aus grünplanerischer Sicht nicht befürwortet anstatt „Prunus avium“ die wesentlich kleinere Zierkirsche „Prunus accolade“ zu pflanzen. Dies entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans ein angemessenes Grünvolumen sicherzustellen. Ebenso wird auch das Verwenden der kleinwüchsigeren Sorte „Populus tremula ‚erecta‘ “ anstatt der Art „Populus tremula“ nicht befürwortet. Auch hier wird die Absicht des Bebauungsplans, eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen nicht erfüllt.

Zum Hochwasserschutz teilt Herr Mayer ergänzend mit, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zwischenzeitlich eingegangen ist. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts liegen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben vor. Es wird darauf hingewiesen, dass jederzeit extremere Hochwasserereignisse auftreten können, als das berechnete 100-jährliche Hochwasser. Ein höherer Schutzgrad liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

Beschluss-Nr. 614/63a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 „Wäschanger“ 1.

Änderung werden hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch neue Mauern

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

inkl. Treppenanlagen, neuen Vordächern und Fluchtbalkonen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Befreiungen für die Nichterfüllung des vom Bebauungsplan festgesetzten Stellplatznachweises, die Neuerrichtung eines Müllhauses und die Bepflanzung abweichend von der festgesetzten Artenliste des Bebauungsplans werden nicht erteilt.

TOP 6 Ausbau der Ortsdurchfahrt in Altenhausen
- Vorstellung Vorplanung
- Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Ausgangslage:

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Altenhausen ist seit gut 20 Jahren im Finanzplan enthalten, allerdings wurde dieser auch aufgrund der fehlenden B 301 Nordostumfahrung Freising immer geschoben. Bereits im Jahr 2000 hat von sechs Eigentümern in der St.-Valentin-Straße ein Grunderwerb für den Ausbau stattgefunden. Die Straßenbestandsermittlung, welche am 15.09.2021 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt durch Amt 64 vorgestellt wurde, zeigt den Handlungsbedarf der OD Altenhausen auf.

Es sind im Verlauf der St.-Valentin-Straße kaum Einrichtungen zur Straßenentwässerung vorhanden.

Von Süden kommend besteht ein Gefälle von bis zu ca. 10% zur Ortsmitte beim Tüntenhauser Graben. Über eine Länge von ca. 500 m besteht ein Höhenunterschied von 30 m. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor der Ortschaft zum Teil nicht zur Seite abgeleitet, sondern in die Ortschaft hineingeführt. Der Tüntenhauser Graben verläuft am niedrigsten Punkt des Ortsteils über ca. 50 m verrohrt unter einem Privatgrundstück (Flst. 694 Gem. Neustift). Bei Starkregenereignissen verstärkt die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

zusätzliche Einleitung des Oberflächenwassers von der Straße das Ausmaß der Überschwemmungen. So kam es im Juni 2019 und zuletzt im Juni 2024 zu größeren Feuerwehreinsätzen im Ortsteil Altenhausen.

Nördlich von Altenhausen verläuft die Nordostumfahrung der Bundesstraße 301. Zwischen der Umfahrung und der nördlichen Ortseinfahrt befindet sich ein Regenrückhaltebecken das im Zuge des Baus der Nordostumfahrung durch das Staatliche Bauamt Freising angelegt wurde. Gemäß dem Bauwerksverzeichnis zur Planfeststellung ist die Stadt Freising Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger des umgesetzten Regenrückhaltebeckens. Bei Starkregenereignissen hält dieses Becken offenbar nicht ausreichend Wasser vor dem Ort zurück, sondern es ist seit Bau des Beckens vielmehr eine Ableitung über die Gemeindeverbindungsstraße und in Folge in die Ortsmitte von Altenhausen zum Tüntenhauser Graben zu beobachten.

Grundlagen:

Am 26.07.2023 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt eine Machbarkeitsstudie zum Ausbau der Straße vorgestellt. Demnach soll ein bestandsnaher Ausbau weitergeplant werden. Daraufhin wurde die Verkehrsanlagenplanung bis zur Vorplanung an das Planungsbüro Stefan Schimmer vergeben.

Der Umgriff beginnt im Süden ab der Altenhauser Straße, nördlich des Umspannwerks. Im Weiteren wurde der gesamte Verlauf der St.-Valentin-Straße inklusive Anschluss der Grundstückszufahrten und Seitenstraßen bis zum Bauende der Nordostumfahrung der B301 aufgenommen.

Stand der Planung

Im Zuge der Vermessung wurde festgestellt, dass bestehende Grundstückseinfassungen und Fahrbahnränder teilweise in erheblichen Umfang nicht mit den Eigentumsverhältnissen übereinstimmen. So sind sowohl private Flächen durch Straßenflächen überbaut, als auch Grundstückseinfassungen auf öffentlichem Grund vorhanden, wodurch die Straßenbreite eingeschränkt wird. Daher wird in Zusammenhang mit dem Ausbau der Ortseinfahrt Altenhausen von mehreren

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Grundstückseigentümern ein Grunderwerb erforderlich, wodurch der Zeitpunkt zur Umsetzung der Maßnahme schwer vorhersehbar ist.

Es ist über ca. 1100 m ein Vollausbau mit Herstellung einer geregelten Oberflächenentwässerung über Sinkkästen vorgesehen. Der Gesamtaufbau soll 50 cm betragen (entspricht Belastungsklasse Bk 0,3 nach RStO 12).

Vor der Einleitung des Oberflächenwassers an zwei Stellen in den Tüntenhauser Graben soll das Oberflächenwassers in Staurationkanäle zurückgehalten und in Reinigungsanlagen von Schmutzstoffen befreit werden. Eine Abstimmung dazu mit dem WWA hat erfolgt.

Es wurden Berechnung für einen 3-jährigen und einen 5-jährigen Regen durchgeführt. Des Weiteren wurden die Außengebietsflächen bzw. Ackerflächen berücksichtigt, die privaten Grundstücksflächen wurden nicht berücksichtigt. Ziel der Berechnungen war, dass beim 5-jährigen Regen ein Freispiegelabfluss im Kanal herrscht. Da in diesem Netz beim 100-jährlichen Ereignis nur an vier Schächten ein Überstau zu verzeichnen war, wurden drei Haltungen um eine Dimension vergrößert. Das geplante Netz ist nun so dimensioniert, dass es auch ein 100-jähriges Regenereignis ableiten kann, zwar mit Einstau, aber ohne Überstau.

Der Straßenkoffer wird über Sickerleitungen entwässert und in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Um eine Verbesserung der beschriebenen Situation rund um das im nördlichen Ortseinfahrtbereich von Altenhausen gelegene Regenrückhaltebecken zu erreichen, wird derzeit vom beauftragten Ingenieurbüro die Auswirkung auf das Umfeld ausführlich geprüft.

Kostenschätzung:

Die Kostenschätzung für den am Sachbericht beiliegende Planungsumgriff der Ausbaumaßnahme beläuft sich auf ca. 2.500.000 € Gesamtkosten. Darin nicht enthalten sind Kosten für den Grunderwerb.

Laut einer Überprüfung durch das Amt 60 "Zentrale Aufgaben, Bau und Planung" wird die Verkehrsanlagen innerhalb der Ortschaft Altenhausen als sogenannte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

"vorhandene Straße" bzw. "Traditionsstraße" eingestuft. Eine Abrechnung der Ausbaukosten für die Ortsdurchfahrt auf die anliegenden Grundstückseigentümer erfolgt damit nach dem derzeitigen Sachstand nicht.

Weiteres Vorgehen:

- Beauftragung der weiteren Leistungsphasen
- Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim WWA München
- Abstimmung zur Förderfähigkeit mit der ROB
(Stand Mitte 2023: Förderung nach BayGVFG evtl. möglich)
- Grunderwerb (benötigter Zeitraum unklar)
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe (Leistungsverzeichnis)
- Baubeginn (frühestens ab Frühjahr 2026 möglich)

Beschluss-Nr. 615/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

1. Die Vorplanung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Nach Überprüfung des Regenrückhaltebeckens der Nordostumfahrung Bundesstraße 301 soll das weitere Vorgehen mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Vorplanung die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu entwickeln und diese dem Ausschuss erneut vorzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

TOP 5 Geh- und Radweg Abschnitt Vötting – Hohenbachern
 - Vorstellung Vorplanung
 - Beschluss
 Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Bisheriger Vorgang:

1985:

Die Stadt Freising hat bereits die Planung einer durchgehenden Geh- und Radwegeverbindung zwischen Freising Vötting und Hohenbachern entlang der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Hohenbachern beschlossen.

1995:

Enteignung von fünf Grundstückseigentümern zur Verbreiterung der Straße. Der Geh- und Radweg war hier bereits geplant, wurde jedoch aufgrund des schwierigen Grunderwerbs nicht umgesetzt.

1993/2005:

Flächennutzungsplan sieht Geh- und Radweg nach Hohenbachern vor.

2007:

Einreichung von Unterschriftenlisten von Bürgern aus Hohenbachern und darüber hinaus mehrfach geäußerter Wunsch nach einer Geh- und Radwegeverbindung nach Hohenbachern

2019:

Das Ortentwicklungskonzept für Hohenbachern sieht ebenfalls einen Geh- und Radweg nach Hohenbachern vor. Darüber hinaus ist hier eine Baumallee entlang der Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen.

2022:

Anfrage bei den Eigentümern zur Verkaufsbereitschaft. Auf der Nordseite der Straße sind die Aussichten auf Grunderwerb besser. Amt 62 hat im Vorfeld bereits bei den Grundstückseigentümern bzgl. eines Verkaufs nachgefragt. Nach damaligem Stand würden auf der Nordseite mehr Eigentümer einem Verkauf zustimmen als auf der Südseite.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

2022/2023:

Zwei Verkehrszählungen zeigen, dass es sich bei ca. ¼ des täglichen Verkehrsaufkommens um Radverkehr handelt: Insgesamt ca. 700 Fahrzeuge sowie ca. 280 Radfahrende pro Tag. Auf der Strecke gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h.

2023:

Neben den Grunderwerbsaussichten sprechen auch die Topografie, die Führung am Ortseingang Hohenbachern zurück auf die Straße sowie die beschlossene Weiterführung über die Lise-Meitner-Straße nördlich der Hohenbachernstraße in Vötting für eine Umsetzung auf der nördlichen Seite der GVS. Daher wurde der Weg auf der Nordseite forciert.

Es folgte der Beschluss vom 26.07.2023 (PBU):

„Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2 die Errichtung eines Geh- und Radwegs an der GVS Vötting - Hohenbachern einschließlich einer Baumpflanzung auf der nördlichen Seite im Abschnitt Egilbert-Straße bis Ortseinfahrt Hohenbachern zu planen und die Entwurfsplanung dem Ausschuss zur Entscheidung zum weiteren Vorgehen erneut vorzustellen.“

Grunderwerb

Für die Herstellung des Geh- und Radwegs wird Grund von acht Eigentümern und Eigentümerinnen auf der Nordseite der bestehenden GVS benötigt.

Aktueller Stand der Planung

Der Geh- und Radweg soll in etwa auf Höhe der Egilbert-Straße beginnen und dort an die geplante Verbindung zur Lise-Meitner-Straße anschließen. Von dort soll er auf der Nordseite der Gemeindeverbindungsstraße nach Hohenbachern verlaufen, wo er am Ortseingang von Hohenbachern wieder auf die Gemeindeverbindungsstraße führt (ca. 1,1 km Länge, vgl. Anlage 1).

Die vorhandene Fahrbahnbreite der GVS entspricht nicht mehr den aktuell erforderlichen Anforderungen der Richtlinien und Empfehlungen im Straßenbau. Der Begegnungsverkehr LKW/LKW ist nicht innerhalb der vorhandenen Fahrbahnbreite möglich. Der Vorentwurf sieht die Berücksichtigung einer Verbreiterung der GVS um

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

0,5 m vor (mehr Informationen vgl. Anlage 1). Für Radfahrende stellen Überholvorgänge durch Kfz ein Risiko dar, da die außerorts erforderlichen 2,0 m Überholabstand nur schwer eingehalten werden können.

Für die Führung des Geh- und Radwegs gibt es aktuell drei Varianten (vgl. Anlage 3), die sich in der Wegeführung am Ortsrand Hohenbachern sowie in der Anzahl und Positionierung der Baumpflanzungen unterscheiden. Beide Faktoren hängen von den Möglichkeiten beim Grunderwerb ab. Eine Beleuchtung des Geh- und Radwegs ist auf der freien Strecke nicht geplant.

Variante 1:

- Ohne Bäume, bzw. nur Bäume auf zwei städtischen Grundstücken
- Die Variante, für die am wenigsten Grunderwerb benötigt wird.

Variante 2:

- Bäume nördlich des Geh- und Radwegs, keine Verschattung des Weges möglich
- Hier ist mehr Grunderwerb nötig als bei Variante 1, weniger als bei Variante 3.

Variante 3:

- Bäume zwischen Geh- und Radweg und Straße, Verschattung des Weges möglich
- Mehr Grunderwerb nötig als in Var. 1 und 2

Aus Sicht der Verwaltung wird die Variante 3 aufgrund der Bäume zwischen Straße und Weg und der damit verbundenen Beschattung des Wegs als sinnvoller als Variante 2 eingestuft.

Auf den städtischen Grundstücken können in jedem Fall Baumpflanzungen vorgenommen werden, sowie Sitzbänke positioniert werden.

Wie oben dargestellt werden die Grunderwerbsverhandlungen zeigen, inwieweit die Varianten 2 und 3 realisierbar sind.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Die Verwaltung schlägt vor, als nächsten Schritt erneut auf die Grundstückseigentümer zuzugehen und abzufragen, inwieweit Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke herrscht und ob ggf. einige Eigentümer bereit wären, etwas mehr Grund abzugeben, um Baumpflanzungen zu realisieren.

Auf dieser Basis könnte dann der Entwurf weiterentwickelt werden, der eine Hybridvariante zwischen den Varianten 1 und 3 sein könnte: Einerseits könnte auf den Flurstücken von Eigentümern, die nur die Mindestfläche hergeben möchten, nur der Radweg geplant werden. Andererseits könnte man auf den Flurstücken, deren Eigentümer bereit wären, mehr Grund abzugeben, die Baumpflanzungen wie in Variante 3 zwischen Weg und Straße planen. So könnten wenigstens auf ein paar Grundstücken Bäume gepflanzt werden.

Kostenschätzung

Bisher wurde der Vorentwurf (LPH 1-2) beauftragt. Die geschätzten Planungskosten für die Leistungsphasen 3-4 liegen bei ca. 16.000 €. Insgesamt belaufen sich die Planungskosten (LPH 1-9) auf ca. 88.000 €.

Die Kostenschätzung für den Bau des Geh- und Radwegs ohne Grunderwerb beläuft sich je nach Variante auf ca. 850.000 € (ohne Bäume, frühe Rückführung auf die Straße bei Hohenbachern) bis 2,5 Mio. € (mit Baumpflanzungen).

Die Kostenschätzung nur für die Verbreiterung der GVS um 0,5 m liegt bei ca. 170.000 €.

Die Kostenschätzung für die Deckensanierung und Verbreiterung der GVS um 0,5 m liegt bei ca. 1,77 Mio. €.

Variante	Var. 1	Var. 2	Var. 3
Beschreibung	Ohne Bäume	Bäume nördlich des G+R	Bäume zwischen G+R und Straße; mehr Erdbauarbeiten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Variante	Var. 1	Var. 2	Var. 3
			durch größere Böschung
Flächenbedarf [m²]	13.810	17.055	19.377
Kostenschätzung (zzgl. Grunderwerb)	880.000 €	1,48 Mio. €	2,5 Mio. €

Beschluss-Nr. 616/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

- a) Die Vorentwurfsplanung für den Geh- und Radweg von Vötting nach Hohenbachern wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Grundstücksverhandlungen zu führen und auf Grundlage der Grundstücksverhandlungen die Leistungsphasen 3-4 zu beauftragen, um eine Entwurfsplanung auf Basis der Variante 1 mit Option zu zusätzlichen Baumpflanzungen entsprechend der Variante 3 zu erstellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit Grünordnungsplan sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplans**
- Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Am 10.07.2019 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" sowie die 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel und Zweck der Bauleitpläne ist die Schaffung eines Schulstandortes mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität sowie einer eigenen Identität in kompakter, flächenschonender Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Sicherstellung einer geeigneten Erschließung.

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Freising, es wird im Norden vom Wettersteinring und dem Weihenstephaner Ring, nordöstlich von der Wohnbebauung an der Burgrainer Straße und südöstlich von der Wippenhauser Straße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Straße "Lange Point". Die westliche Grenze bildet im Norden die Steinbreite und im Süden die Versuchsflächen auf dem Flurstück Nr. 271/8. Der Planungsumgriff umfasst Flächen des Landkreises Freising, der Stadt Freising, der Stadtwerke Freising, des Freistaats Bayern sowie der Deula Bayern GmbH.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 18,5 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

a) Gemarkung Freising: 1576/31, 1577/7, 1606/6, 1618, 1618/2, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620, 1620/1, 1622, 1623, 1629, 1629/1, 1629/2, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1629/6, 1630, 1630/1, 3219

b) Gemarkung Vötting: 254, 254/1, 255/3, 257, 257/1, 260, 261, 262, 263.

Der Umgriff der 37. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Fläche von ca. 15 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

a) Gemarkung Freising: 1606/6, 1618, 1618/2, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620, 1620/1, 1622, 1623, 1629, 1629/1, 1629/2, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1629/6

b) Gemarkung Vötting: 254, 254/1, 255/3, 257, 257/1, 260, 261, 262, 263

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 11.09.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung vorgestellt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.10.2024 bis einschließlich 22.11.2024 statt. In diesem Zeitraum waren die Entwürfe des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.2024 und 30.07.2024 jeweils mit Begründung sowie allen zugehörigen Planungsunterlagen auf der Webseite der Stadt Freising veröffentlicht. Gleichzeitig konnten die Planunterlagen im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2024 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 22.11.2024 beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

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

- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (16.10.2024)
- Stadtwerke München Infrastruktur GmbH & Co. KG (16.10.2024)
- Bundesnetzagentur (22.10.2024)
- Regierung von Oberbayern, Landes und Regionalplanung (23.10.2024)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (24.10.2024)
- Landesbund für Vogelschutz (25.10.2024)
- Staatl. Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau (07.11.2024)
- Regionaler Planungsverband München (11.11.2024)
- Landratsamt Freising, Brandschutz (13.11.2024)
- Vodafone GmbH (18.11.2024)
- Landratsamt Freising, Bodenschutz (19.11.2024)
- IHK für München und Oberbayern (21.11.2024)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen zu den Entwürfen der Bauleitpläne abgegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (11.11.2024)
- Ericsson Services GmbH (02.11.2024)
- Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (23.10.2024)
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München (18.11.2024)
- Landratsamt Freising: SG 61 Tiefbau (21.11.2024)
- Landratsamt Freising: SG 41 Immissionsschutz (19.11.2024)
- Landratsamt Freising: SG 42 Naturschutz (18.11.2024)
- Landratsamt Freising: SG 41 Wasserrecht (16.10.2024)
- MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (19.11.2024)
- Wasserwirtschaftsamt München (20.11.2024)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ebenso die Belange der beteiligten Behörden und Fachstellen werden deshalb in der beiliegenden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Dokumentation (Stand 07.04.2025) zusammengestellt und gewürdigt und sind Bestandteil des Protokolls.

Zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Einwendungen vorgetragen worden bzw. ergeben sich daraus keine Änderungen in der Planung.

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

Beschluss-Nr. 617/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die **Festsetzungen durch Text** werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert

- 3.3. Im sonstigen Sondergebiet SO Forschung und Lehre ist im Bereich der Fläche für Sportanlagen eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,45 und im Bereich der Fläche für Freizeiteinrichtung eine GRZ von 0,1 zulässig. Diese kann durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 auf der Fläche für Sportanlagen und bis zu einem Wert von 0,2 auf der Fläche für Freizeiteinrichtung überschritten werden.

Die **Hinweise durch Text** werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert

- 5.10.1. In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielbetrieb vergleichbar einem Basketballspiel in einem Abstand von mindestens 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu folgenden Zeiten zulässig:
 - Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
 - Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- 11. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG ergibt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet, SO Bildungszentrum, SO Forschung und Lehre und die Gemeinschaftsgarage einen Kompensationsbedarf von 46.069 Wertpunkten. Hierfür werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt. Für die Flächen Gemeinbedarf 2 und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 33.794 Wertpunkten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (63.) vom 16. April 2025

Hierfür werden die Flächen mit der Flur-Nr. 543 und Flur-Nr. 536, beide Gemarkung Sünzhausen, festgelegt. Genauer zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen ist der Begründung sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplans

In der **Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplans** wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz überarbeitet.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten

Beschluss-Nr. 618/63a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ in der Fassung vom 11.09.2024 gemäß den heute beschlossenen Änderungen zu überarbeiten und eine erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB, eingeschränkt auf die textliche Festsetzung Nr. 3.3 (SO Forschung und Lehre), die textlichen Hinweise Nr. 5.10.1 (Schallschutz) und Nr. 11 (Naturschutzfachlicher Ausgleich) sowie die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, durchzuführen.

TOP 8 Berichte und Anfragen