

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Tagesordnung

1. Bauantrag E-2025-27
Grundsanierung eines Wohnhauses - nach Tektur: Abbruch der nördlichen Außenwand und des Anbaus im 1.OG von Teilen des Dachtragwerks und der Geschossdecken auf dem Grundstück Oberer Graben 6, Flst. 1154 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2025-58
Nutzungsänderung eines Ladens in ein Pilatesstudio auf dem Grundstück Mittlerer Graben 33, Flst. 1187 Gemarkung Freising
3. STEP 2030 - Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte
Tüntenhausen und Altenhausen - "Bürgerdialog Spezial"
- Bericht und Beschluss zum weiteren Vorgehen
4. Berichte und Anfragen
 - 4.1 Örtliche Bauvorschriften
- Entwurf einer Stellplatzsatzung
- Entwurf einer Spielplatzsatzung
 - 4.2 Mobilitätskonzept
MIA - Abschlussbericht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Vorsitzender:	Oberbürgermeister	Tobias Eschenbacher
Anwesend sind:	die Stadträte:	Hölzl Hans Frankl Anton Lintl Maria Böhme Philomena Drobny Manfred (ab 14.40 Uhr) Habermeyer Werner Dr. Reitsam Charlotte Hiergeist Johanna Schwaiger Rudolf Warlimont Peter (ab 14.35 Uhr) Vogl Ulrich Graßy Nicolas-Pano
Abwesend und entschuldigt:		Freitag Karl-Heinz Weller Robert Gmeiner Norbert

TOP 1 Bauantrag E-2025-27
Grundsanierung eines Wohnhauses – nach Tektur: Abbruch der
nördlichen Außenwand und des Anbaus im 1. OG von Teilen des
Dachtragwerks und der Geschossdecken auf dem Grundstück
Oberer Graben 6, Flst. 1154 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird eine Änderungsgenehmigung für die Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Oberer Graben 6, Flst. 1154 Gem. Freising.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Die umfassende Instandsetzung des Grabenhauses wurde mit Bescheid vom 23.08.2022 bauaufsichtlich genehmigt. Baubeginn war im Juni 2024. Im Zuge der Baumaßnahme wurden entgegen den genehmigten Eingabeplänen die Außenwand im Norden vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, der Anbau im 1.OG und Teile des überlieferten Dachtragwerks mit Kniestock sowie Teile der Geschossdecken abgebrochen. Die Abweichungen wurden im Rahmen der Baukontrolle festgestellt und die Bauarbeiten mit Anordnung der Bauaufsichtsbehörde vom 07.11.2024 eingestellt. Am 12.02.2025 wurde ein Änderungsantrag nach der tatsächlichen Bauausführung und den noch beabsichtigten Umplanungen eingereicht. Danach ist auch geplant, die hölzerne Geschossdecke über dem 1. Obergeschoss vollständig zu beseitigen, neu zu errichten und höhenmäßig versetzt einzubauen. Außerdem soll die Geschossdecke über dem Erdgeschoss abschnittsweise durch ein neues, ebengleiches Tragwerk ersetzt werden, wobei die verbleibenden Deckenbalken soweit möglich in das neue Tragwerk einbinden. Die Beseitigung der Innenwände war bereits Gegenstand des Erstantrages. Damit bleiben nunmehr lediglich die südliche Außenwand und Teile des Dachstuhls erhalten.

Bauplanungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der bisherigen Genehmigung unverändert und sind demzufolge bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht

Verlust des Bestandsschutzes:

Bei einem Vorhaben, bei dem nur noch einzelne Außenwände eines Gebäudes erhalten bleiben, handelt es sich grundsätzlich um eine Neuerrichtung. Dies hat zur Folge, dass der entsprechende Bestandsschutz für das Gebäude nicht mehr besteht und das Vor-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

haben demzufolge baurechtlich neu zu bewerten ist. Das Rechtsinstitut des Bestandsschutzes für ein Gebäude und seine Nutzung gilt nur soweit, wie das Anpassungsverlangen eines Bauherrn noch das Gebäude und seine Nutzung erkennbar lässt. Vom Bestandsschutz umfasst sind daher Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes, insbesondere bauliche Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition dienen und auf Modernisierung abzielen. Dazu gehören das Wiedererrichten zerstörter oder schadhafter Bauteile und das Beseitigen von Mängeln oder Schäden, die den bisherigen Zustand im Wesentlichen unverändert lassen oder ihn wiederherstellen und erhalten.

Aufgrund der zum Teil erfolgten und noch vorgesehenen Änderungen besteht für das gegenständliche Gebäude kein Bestandschutz mehr. Das Vorhaben ist demzufolge baurechtlich neu zu bewerten.

Stellplatznachweis Kfz:

Bedingt durch den Verlust des Bestandschutzes sind die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze neu zu berechnen und zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen und herzustellenden Garagen und Stellplätze ist nach der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung -StPLS) zu ermitteln. Das Vorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.3 der StPLS einen Bedarf von 1 Stellplatz aus.

Wohnhaus (1 WE) 1 Stpl./ WE (modifizierten Ensemblebereich)

Der Stellplatznachweis kann weder auf dem Baugrundstück noch in der Nähe erbracht werden und wird zur Ablöse beantragt. Nach § 6 Abs. 1 StPLS kann die Stellplatz- und Garagenbaupflicht innerhalb des modifizierten Ensemblebereiches durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Die Voraussetzungen sind gegeben. Im Übrigen stehen auf dem Grundstück keine Flächen für einen Realnachweis zur Verfügung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Fahrradabstellplatznachweis:

Die Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising findet für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser keine Anwendung. Für das Vorhaben sind keine Abstellplätze für Fahrräder zu erbringen.

Denkmalschutz

Das Gebäude selbst wird nicht in der Bayerischen Denkmalliste geführt, ist jedoch Teil des nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising.

Im Rahmen eines Vorgängerantrages, der auch die Erneuerung des Dachstuhls zum Gegenstand hatte, wurde eine Untersuchung zur bauhistorischen Einschätzung der Historizität des Dachwerks durch die Antragstellerin beauftragt. Die bauforscherische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Dachwerk zweifelsfrei einheitlich und spätestens 1893 aufgerichtet wurde. Um älteren Bestand eines vorhergehenden Dachwerks handelt es sich bei der Balkenlage, die die Decke über dem 1. OG bildet und auf der die Dachkonstruktion des späten 19. Jh. steht.

Damit war der substantielle Erhalt des überkommenen Dachwerks denkmalfachlich zu fordern. Der Antrag wurde infolgedessen zurückgezogen.

Die nunmehr vorgenommenen Eingriffe in das Dachtragwerk wurden ohne die dafür erforderliche Erlaubnis und Abstimmung mit den Denkmalbehörden durchgeführt. Der noch vorhandene Bestand des Dachwerks ist zu erhalten, zimmermannsmäßig und denkmalgerecht instand zu setzen. Fehlende oder nachträglich entfernte Bauteile der historischen Konstruktionen sind nach Bestandsvorbild oder Befundlage zu ergänzen. Die Maßnahmen am Dachwerk sind anhand von Detailplänen, die durch einen Fachplaner zu erstellen sind, mit den Denkmalbehörden vor Ausführung abzustimmen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Beschluss-Nr. 632/65a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Änderungsantrag wird zugestimmt.

Die Ablöse von 1 Stellplatz wird zugelassen.

TOP 2 Bauantrag E-2025-58

Nutzungsänderung eines Ladens in ein Pilatesstudio auf dem Grundstück Mittlerer Graben 33, Flst. 1187 Gemarkung Freising

Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in ein Fitnesscenter (Pilatesstudio) auf dem Grundstück Mittlerer Graben 33, Flst. 1187 Gem. Freising.

Bei dem gegenständlichen Gebäudeteil handelt es sich um das Rückgebäude an der Kammergasse. Das Vorhaben ist als Raum-in-Raum-System konzipiert. Bauliche Eingriffe in die bauliche Organisation im Inneren und die Fassade der baulichen Anlage finden nicht statt. Die Nettoraumfläche nach DIN 277 beträgt 72,92 m² und die reine Sportfläche 50,50 m².

Das Pilatesstudio ist inhabergeführt, wobei durchschnittlich zwei Einzelstunden pro Tag und 10 Gruppenstunden pro Woche mit maximal 8 Teilnehmern stattfinden.

Bauplanungsrecht

Das Gebäude liegt im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes II Altstadt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung für sportliche Zwecke ist zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig und stimmt mit den Sanierungszielen überein.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 Abs. 1 BayBO.

Die Anzahl der erforderlichen und herzustellenden Garagen und Stellplätze ist nach der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung -StPlS) zu ermitteln. Nach § 3 Abs. 2 StPlS ist für Verkehrsquellen, die in der Richtzahlliste nicht erfasst sind, der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Verkehrsquelle Fitnesscenter ist in der Richtzahlliste zur Stellplatz- und Garagensatzung nicht erfasst. Nach der bisherigen Verwaltungspraxis wurde der Stellplatzbedarf für Fitnesscenter mit 1 Stpl./30 m² Nettoraumfläche bemessen. Danach sind für das beantragte Pilatesstudio 2,43 Stellplätze zu erbringen. Der an das Vorhaben angrenzende extern genutzte Lagerraum bleibt unverändert.

Fitnesscenter	72,92 m ² NRF	1 Stpl./ 30 m ² NRF	2,43 Stellplätze
Lager (extern)	18,88 m ² NRF	1 Stpl./ 100 m ² NRF	1,00 Stellplätze

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen für das Rückgebäude beträgt 3,43.

Aus dem Altbestand sind 3,51 Stellplätze vorhanden (2,51 Stellplätze fiktiv, 1 Stellplatz real). Im Übrigen befindet sich unmittelbar im Norden der öffentliche Parkplatz Kammergasse.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Fahrradabstellplatznachweis:

Ein durch die Änderung zu erbringender Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen ist aufgrund des Altbestands von 3,49 fiktiven Abstellplätzen nicht zu fordern.

Beschluss-Nr. 633/65a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP 3 STEP 2030 – Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte
Tüntenhausen und Altenhausen – „Bürgerdialog Spezial“
- Bericht und Beschluss zum weiteren Vorgehen
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Planungsanlass

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 ist die Absicht einer maßvollen und nachhaltigen Entwicklung für die Stadt Freising formuliert. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sollen nach und nach Rahmenpläne für alle Ortsteile (Maßnahme 7) erstellt werden. Diese dienen dazu, die jeweiligen örtlichen Potenziale aufzuzeigen und bilden so eine Grundlage für die Darstellung in der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Begleitet werden die Rahmenpläne von ortsspezifischen Maßnahmen, die in Form von kurz-, mittel- und langfristigen Projekten die jeweiligen Orte unabhängig von der Flächennutzungsplanung stärken.

Seit 2018 wurden so dialogorientierte Ortsteilentwicklungskonzepte mit integrierten Rahmenplänen für Pulling, Acherling, Hohenbachern, Kleinbachern und Attaching erstellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Prozess und weiteres Vorgehen

Im Januar 2025 haben die Ortsteilentwicklungsprozesse für die Orte im Freisinger Westen (Sünzhausen, Haxthausen, Pallhausen, Lageltshausen), im Freisinger Nordwesten (Haindlfing, Untergartelshausen, Itzling, Feldhof, Garten) sowie im Freisinger Nordosten (Tüntenhäusen, Erlau, Zellhausen, Edenhofen, Gut Piesing, Zurnhausen, Altenhausen) begonnen. Gestartet wurde mit einer Bestandsanalyse durch Fachplaner*innen des Amts für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz, welche die vorhandenen Qualitäten und Herausforderungen aufgenommen haben. Ergänzt wurde die Kartierung durch Bürgerveranstaltungen und Fragebögen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Bürgerdialog spezial“ wurden die Bürger*innen zu den Themen Ortsbild & bauliche Entwicklung, Freiraum & Klimaanpassung sowie Mobilität befragt. Die so gewonnenen Informationen wurden fachlich in die Kategorien „Relevanz für die Darstellung im Rahmenplan“ und „Umsetzung als ortspezifische Maßnahme“ untergliedert und geprüft. Sofern städtebaulich umsetzbar fließen die Anregungen je nach Kategorisierung in die Rahmenpläne ein oder werden in die Liste an potenziellen Maßnahmen aufgenommen. Im Herbst 2025 sollen die auf dieser Grundlage erstellten Rahmenplanentwürfe öffentlich vorgestellt werden. Bezüglich der Maßnahmen werden den Bürgerinnen und Bürgern die bereits umgesetzten Vorschläge erläutert, die auf ihre Anregungen zurückgehen, sowie jene Maßnahmen, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden können. Zudem werden die Bürgerinnen und Bürger an diesem Abend gefragt, welche zukünftigen Maßnahmen ihrer Meinung nach besonders dringend sind und von der Verwaltung prioritär angegangen werden sollten – natürlich abhängig von den verfügbaren Haushaltsmitteln und personellen Kapazitäten.

Der Umfang der Ergebnisse hängt dabei von der Größe des jeweiligen Ortsteils ab. Für größere Ortsteile werden in der Regel Rahmenpläne und Maßnahmen entwickelt, während bei kleineren Weiler oder Siedlungen der Schwerpunkt auf konkreten Maßnahmen liegt. Je nach Wunsch der Bürgerinnen und Bürger können dabei auch Projekte wie eine Klarstellungssatzung sinnvoll sein, die beispielsweise das Vorhandensein eines Innenbereichs gemäß § 34 BauGB prüfen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Rahmenplan Tüntenhäusen

Historisch ist der Ortskern Tüntenhäusens westlich der Zollinger Straße gewachsen. Die unorganische Entwicklung entlang der Zellhauser Straße wird als städtebauliche Fehlentwicklung bewertet, welche nicht fortgeführt werden soll. Eine bauliche Entwicklung des Ortes ist daher in Richtung Westen jeweils oberhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets in Kombination mit einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets mit angrenzender Pufferzone ist ein Suchraum für Retention dargestellt, der ebenfalls von baulicher Entwicklung freigehalten werden soll. Dieser Bereich deckt sich mit den bereits laufenden Hochwasserschutzmaßnahmen durch das Büro Inros Lackner und dient dem Rückhalt von Wasser, der Verzögerung des Oberflächenabflusses sowie der Möglichkeit Raum zur Renaturierung des Grabens freizuhalten.

In Richtung Altenhausen soll in diesem Zusammenhang ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg entstehen, der die beiden Ortsteile verbindet. Die durch die Pfeilmarkierung definierten Bereiche sind Großteils bereits über den Klosterweg und die Itzlinger Straße erschlossen.

Tüntenhäusen weist innerhalb des baulichen Zusammenhangs einige Baulücken auf, welche als Nachverdichtungspotenziale der Innenentwicklung genutzt werden können. Die große Freifläche westlich des Eberhardswegs ist von hoher naturräumlicher Qualität und durch ihre partielle Lage im Überschwemmungsgebiet nicht zur Bebauung geeignet.

Ein wesentlicher in der Bürgerveranstaltung genannte Belang der Bewohnerinnen und Bewohner war die Frage nach einem Treffpunkt im öffentlichen Raum. Die Gestaltung eines solchen Dorfplatzes könnte im Bereich um Feuerwehr und Schützenheim erfolgen, wo sich derzeit das öffentliche Dorfleben konzentriert. Alternativ ist auch eine Situierung im Bereich um den Wirt/ den Maibaum denkbar. Dieser Standort ist

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

städtebaulich günstiger gelegen, erfordert aber Grunderwerb. Um die unterschiedlichen Potenziale beider Standorte zu verdeutlichen, wurden beide Standorte eingezeichnet.

Maßnahmenliste Tüntenhausen & Erlau

Bereits umgesetzt / vorrangig umgesetzt bis Oktober 2025 (Auszug)

- Prüfaufträge
 - Höhen in der HQ 100 Festsetzung wurden geprüft
 - Private Bauwünsche wurden in Rahmenplanung integriert sofern möglich
- Verkehr/Mobilität/Beschilderung
 - Die Itzlinger Straße ist nun Vorfahrtsstraße
 - Tempo 30-Zonen im Allgemeinen Wohngebiet eingeführt (Am Straßfeld, Michaelsweg, Klosterweg)
 - Geschwindigkeitsbegrenzungen in Zollinger Straße am nördlichen Ortsrand eingeführt (Bergauf: 70 km/h, Bergab: 60 km/h)
 - Beschilderung der Sackgassen (Hirtenweg, Eberhardsweg)
 - Defi-Schild bei Schützenheim
 - In Erlau wird eine überdachte Bushaltestelle errichtet (Baubeginn 2026)
 - Die Geschwindigkeit an der Bushaltestelle am südlichen Ortsausgang von Erlau wurde auf 70 km/h begrenzt.
- Sonstiges
 - Es ist eine Grünflächenpflege vor der Feuerwehr/Schützenheim erfolgt
 - Neue Ausstattung für den Spielplatz wurde angeschafft

„Sowieso-Aufgaben“ / Bereits im Unterhalt enthalten

- Unterhaltsaufgaben
 - Kanal spülen (Versandung)
 - Gitter vor Verrohrungen der Gräben säubern

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

- Verrohrungen (Versandung) säubern
- Gräben pflegen (einschließlich Mahdgut entfernen)
- Sickergrube zwischen Untergartelshausen und Tüntenhäusern leeren
- Hochwasserschutz
 - Maßnahmen und Planungen zur Starkregenvorsorge und Verhandlungen zum notwendigen Grunderwerb werden weiterhin fortgeführt.
- Radweg
 - Planungen und Verhandlungen zum notwendigen Grunderwerb werden weiterhin fortgeführt.

Maßnahmen, welche momentan durch die Stadt Freising nicht weiterverfolgt werden können

- Zum jetzigen Zeitpunkt kann durch die Stadt Freising kein/e:
 - Dorfplatz um den Maibaum als Ortsmitte hergestellt werden
 - Dorfladen welcher durch die Stadt betrieben wird errichtet werden
 - Kein weiterer Spielplatz hergestellt werden
 - Umbau des Verkehrskreisels an der Mainburger Straße erfolgen
 - Kein Stromanschluss am Spielplatz hergestellt werden
 - Parkverbote in der Zellhauser Straße erlassen werden
 - Beschilderung von öffentlichen Parkplätzen im Dorfgebiet angeordnet werden
 - Bauliche Änderung an der Einfahrt „Am Weiherfeld“ durchgeführt werden

Maßnahmen, über die in der nächsten BV abgestimmt, bzw. besonders diskutiert werden soll:

- Umgestaltung des "Platzes rund um die Feuerwehr" in Zusammenarbeit mit den BürgerInnen
- Wie soll das Parkplatzproblem im Bereich der Dorfmitte begegnet werden? (Verkehr von Friedhof, Kindergarten, Kirche, Schulbushaltestelle und Durchfahrtsverkehr)
- Wird ein Mehrgenerationenhaus gewünscht? Welche Optionen sind denkbar? (z.B. alte Hofstellen)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

- Sollte auf dem Spielplatz ein „Kompostklo“ als Pilotprojekt installiert werden?

Rahmenplan Altenhausen

Altenhausen ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Laufe der Jahre hat sich die ehemalige Ansammlung von Gehöften zu einem Ortsteil mit einer Bebauung von gewissem Gewicht entwickelt. Wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung ist daher die Änderung der dargestellten Art der Nutzung in ein Mischgebiet.

Auch in Altenhausen verläuft der Tüntenhauser Graben mit dem begleitenden vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet von West nach Ost durch den Ortskern. Wichtiges Ziel ist daher möglichst viel Wasser zu versickern bevor es von Westen in den Ort fließt und gleichzeitig den Abfluss zu verzögern. Daher ist in der Rahmenplanung westlich des Ortseingangs ein Suchraum für Retention in Kombination mit einer Renaturierung des Grabenverlaufs eingezeichnet. Dieser wird von einem Fuß- und Radweg begleitet, der die Verbindung nach Tüntenhäusen herstellt.

Eine ähnliche Funktion haben die geplanten Ortsrandeingrünungen an den nördlichen- und südlichen Hängen. Sie sollen den Abfluss des Hangwassers in die Tallage verzögern.

In Altenhausen gibt es bislang keinerlei öffentliche Gemeinbedarfsfläche. Da die Flächen innerhalb des Suchraums für Retention ohnehin nicht bebaut werden können, eignet sich ein Teilbereich für eine unversiegelte Dorfweiese, einen Spielplatz o.ä., welcher als Treffpunkt für die Altenhauser fungieren kann.

Eine bauliche Entwicklung wird im Süden und Osten des Ortsteils im Hangbereich oberhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gesehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Maßnahmenliste Altenhausen

Bereits umgesetzt / Umgesetzt bis Oktober 2025

- Verkehr/Mobilität/Beschilderung
 - Die Marzlinger Straße wird als Sackgasse beschildert.
 - Das Schild bei der frisch sanierten Kapelle „Xaveriental“ wurde erneuert
 - Im Kreuzungsbereich des Hollerwegs wird ein Parkverbot angeordnet
 - Die St. Valentien-Str. wird durchgehend eine Vorfahrtsstraße (Aufhebung Rechts-vor-Links)
 - Rahmenplanung:
 - Private Bauwünsche wurden bei der Erstellung der Rahmenplanung geprüft
 - Wichtige und prägenden Bauten und Freiraumelemente werden in der Rahmenplanung gewürdigt
- Hochwasser/Starkregen
 - Unterschiedlichste Prüf- und Unterhaltsanfragen wurden und werden mit den jeweiligen zuständigen Fachämtern diskutiert.
 - Die Starkregenthematik wird im Rahmen der Straßensanierung berücksichtigt.
- Es gibt nun gewählte Vertreter die einen direkten Draht in die Stadtverwaltung haben.

„Sowieso-Aufgaben“ / Bereits im Unterhalt enthalten

- Die Radwege in Freising werden kontinuierlich verbessert
- Die Pflege des Grabens 542 erfolgt in einem ausreichenden Intervall
- Eine Geschwindigkeitsanzeigetafel wird in ausreichender Häufigkeit am Ortseingang aufgestellt

Maßnahmen, welche momentan durch die Stadt Freising nicht weiterverfolgt werden können

- Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Stadt Freising:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

- keine Beleuchtung nach von Altenhausen nach Freising verwirklichen
- keinen Verkehrsspiegel am Hollerweg anbringen (obwohl hier noch eine jur. Prüfung aussteht)
- die Westtangente inkl. Tunnel nicht für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben

Maßnahmen, über die in BV abgestimmt bzw. diskutiert werden soll

- Wie wichtig wäre ein neuer Kinderspielplatz direkt im Ort?
- Sollte sich die Stadt verstärkt darum bemühen eine Fläche im Sinne einer Dorfweise zu erwerben, oder sind die Treffen/Feste in den verschiedenen Höfen genau richtig?

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

Beschluss-Nr. 634/65a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Rahmenplanentwürfe für die Ortsteile Tüntenhausen und Altenhausen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenpläne den Bürgern der Ortsteile vorzustellen und die Maßnahmen zu priorisieren.

Die Rahmenpläne, sowie die aus dem Bürgerdialog resultierenden Maßnahmen werden dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt zum Beschluss vorgelegt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

TOP 4 Berichte und Anfragen

TOP 4.1 Örtliche Bauvorschriften

- Entwurf einer Stellplatzsatzung
- Entwurf einer Spielplatzsatzung

Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung

Änderungsbedarf aufgrund von Anträgen und Beschlüssen

Das Erfordernis für den Neuerlass der Stellplatzsatzung bzw. den Erlass einer Spielplatzsatzung ergibt sich aus untenstehenden Anträgen, Beschlüssen und den Auswirkungen der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Zuge des 1. Modernisierungsgesetzes.

Anträge:

- ÖDP vom 22.08.16: Überarbeitung Stellplatzschlüsselsatzung (Änderung der Richtzahl im geförderten Wohnungsbau, Beschluss –Nr. 491/33a vom 29.03.2017)
- FW vom 22.11.19: Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten, 26.10.22 Bericht im PBU
- FW vom 1.9.2020: Verbot von geschotterten Steingärten bei Neu- und Umbauten, Verweis auf Biodiversitätskonzept angenommen am 07.05.2025 im PBU
- SPD vom 13.01.2022: Neubauten Wohnen & Gewerbe:
Lade-Infrastruktur für die Elektromobilität – dieser Antrag gilt mit Verweis auf die Arbeitsgruppe als behandelt, Vorgaben im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)
- Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 12.01.2025:
Änderung der Stellplatzsatzung, Bericht im PBU am 05.03.2025

Beschlüsse:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Mobilitätskonzept Maßnahme 27

Beschluss vom 09.02.2022, Parkraumbewirtschaftungskonzept – Maßnahme 11

Arbeitsgruppe

Eine Arbeitsgruppe befasste sich vorrangig mit der Evaluierung der Abstandsflächensatzung, aber auch mit weiteren örtlichen Bauvorschriften. Die Arbeitsgruppe hat sich bisher viermal getroffen.

Der Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung wurde daraufhin verwaltungsintern erarbeitet und im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in der Sitzung vom 31.07.2024 im Rahmen eines Berichts zu den angekündigten Änderungen im Modernisierungsgesetz zur Verfügung gestellt.

Modernisierungsgesetze

Im Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der Bayerische Bauordnung (BayBO) und haben das Ziel der Deregulierung, um die Verwaltungsabläufe zu vereinfachen und insgesamt zum Bürokratieabbau beizutragen.

Mit dieser Gesetzesänderung wird das Stellplatzrecht vollständig kommunalisiert. Die Übergangsregelung im Art. 83 Abs. 5 BayBO bestimmt, dass Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, fortgelten, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Stellplatzpflicht – Auswirkungen auf bestehende Satzungen und Bebauungspläne:

Die satzungsgemäße Richtzahlliste ist mit Ausnahme des Bereichs Wohnen über der künftigen Obergrenze der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV); damit wird die seit 2003 gültige Stellplatzsatzung der Stadt Freising mit Ablauf des 30.09.2025 kraft Gesetzes außer Kraft treten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Mit Ablauf des 30.09.2025 werden auch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dynamischen Verweisen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Freising außer Kraft treten. Eine kursorische Überprüfung hat ergeben, dass es im Stadtgebiet Bebauungspläne mit Verweis auf die früher geltende Stellplatzrichtlinie sowie solche mit statischen oder dynamischen Verweisen auf die Stellplatzsatzung von 2003 gibt. Mit Anpassung der neuen Stellplatzsatzung mit einem Abweichen von der staatlichen Richtzahlliste im Bereich Wohnen nach unten, wird sichergestellt, dass die Abweichungen zu den Festsetzungen in betroffenen Bebauungsplänen gering sind.

Interne Abstimmung

Eine interne Beteiligung erfolgte zu den Anforderungen an eine neue Stellplatzsatzung mittels Fragebogenaktion und ein weiteres Mal zum Entwurfsstand. Der Entwurf basiert im Wesentlichen auf dem Entwurfsstand vom Juli 2024 sowie Teilen aus der zwischenzeitlich veröffentlichten Mustersatzung sowie Anpassungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren.

Regelungsgehalt der Stellplatzsatzung (Entwurf)

Die Stellplatzpflicht wird angeordnet. Im Bereich Wohnen werden z.T. geringere Anforderungen als in der Richtzahlliste der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehen angeordnet. Darüber hinaus gilt die Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzverordnung.

Eine gegenseitige Anrechnung von Stellplätzen ist bei zeitlich getrennter Nutzung vorgesehen.

Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze werden formuliert. Dabei sind auch Regelungen zur Beschaffenheit einschließlich stellplatzbegleitender Baumpflanzungen vorgesehen. Regelungen zur Beschaffenheit können nur noch auf der bis 30.09.2025 geltenden Rechtsgrundlage getroffen werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen lassen sich hydrologische Belastungen minimieren und durch die Pflanzung von Bäumen im unmittelbaren Bereich der Stellplätze thermische Belastungen reduzieren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Die Stadt Freising ordnet Baumpflanzungen bereits seit in Kraft treten der ersten Stellplatzsatzung an und beeinflusst damit seit 2003 das Ortsbild von Freising nachhaltig. Die Anordnung von begleitenden Baumpflanzungen stellt auch eine besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Freising dar.

Eine Ablöseregelung ist vorgesehen. Dabei werden das Stadtgebiet und das Ensemble zur Förderung der Innenstadt differenziert betrachtet. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen. Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Dies dient der Verwaltungsvereinfachung und erzeugt eine gewisse Verbindlichkeit.

Ein Inkrafttreten der Satzung zum 01.09.2025 wird angestrebt.

Zur Klarstellung werden eine Reihe von Hinweisen auf weitere rechtliche Grundlagen angefügt.

Dabei wird auch auf die Möglichkeit einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels über ein qualifiziertes anlagenbezogenes Mobilitätskonzept für Wohngebäude ab 25 Wohnungen im Wege einer Abweichungsentscheidung hingewiesen.

Entwurf einer Spielplatzsatzung

Die Novelle der Bayerischen Bauordnung führt dazu, dass ab 01.10.2025 eine Spielplatzpflicht nur noch besteht, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung anordnet. Eine Pflicht muss also erst durch Satzung begründet werden. Die bis 30.09.2025 geltende staatliche Spielplatzpflicht gilt für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen (Art. 7 Abs. 2

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

BayBO). Die künftige kommunale Spielplatz-Pflicht kann jedoch erst ab der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen begründet werden. Es bestehen nach der neuen Ermächtigungsgrundlage folgende Regelungsmöglichkeiten: die „Pflicht, einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht“.

Der Bayerische Gemeindetag und Städtetag hat eine Mustersatzung vorgelegt mit zwei Varianten einer Ablöse, die als Anlage beiliegt.

Von Seiten der Verwaltung wird im Falle ein Ablösevertrag von 1.000 € pro m² nach dem Vorbild von Augsburg und Regensburg vorgeschlagen, um den Verwaltungsaufwand gering zu halten.

Eine Entscheidung ist erforderlich, ob eine kommunale Spielplatzpflicht eingeführt werden soll und wenn ja, mit welchem Regelungsgehalt.

Die Stadt Freising hatte bislang keine Spielplatzsatzung.

Weiteres Vorgehen und Zeitschiene

Die Satzungsentwürfe und rechtlichen Hintergründe werden in der Sitzung am 04.06.2025 erläutert und dem politischen Diskurs zugeführt. Rückmeldungen aus den Fraktionen werden erbeten bis 12.06.2025 an zPE-Stadtplanung-Umwelt@freising.de.

Der Empfehlungsbeschluss wird angestrebt am 25.06.2025, der Satzungsbeschluss am 17.07.2025.

Das Klimaschutzmanagement sowie der Mobilitätsbeauftragte wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

TOP 4.2 Mobilitätskonzept
MIA – Abschlussbericht
Anwesend: 13

Im Jahr 2020 wurde das Mobilitätskonzept für die Isarregion und das Ampertal (MIA) durch das Büro Schlothauer & Wauer, die TU München sowie Green City Experience erarbeitet.

Das Konzept wurde 2022 mit fünf Schlüsselprojekten, die umgesetzt werden sollten, fertiggestellt:

- Verkehrsberuhigung
- ÖV (On-Demand-Verkehre, Überregionale Buslinien, Expressbusse)
- Mobilitätsknoten
- Innerörtlicher Radverkehr
- Raum- und Verkehrsstrukturen

Für die Umsetzung wurde das Büro team red beauftragt. Die Umsetzungsbegleitung wurde im Rahmen des Programms LEADER gefördert. Die Auftaktveranstaltung für das Projekt fand im Mai 2023 und die Abschlussveranstaltung im Jahr 2025 statt.

Zu den eingangs erwähnten Schlüsselprojekten gab es folgende fünf Arbeitsgruppen:

AG Verkehrsberuhigung

Schwerpunkt 1: Tempo 30

- Ziel mit Änderung StVO mehr Möglichkeiten umzusetzen (damals zurückgestellt)
- Resolution an den Bundestag (behandelt im PBU am 15.11.2023)

Schwerpunkt 2: Schulwegsicherheit

- Einführung von „Schulstraßen“
- Zusätzliche Straßenquerungen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

AG ÖPNV – Expressbusse

- Petershausen – Moosburg
→ Gutes Potenzial durch zentrale Orte, Haushaltslage jedoch schwierig
- Freising – Pfaffenhofen
→ mangelnde Finanzierungsbereitschaft seitens LK Pfaffenhofen
Perspektive ab 2026

AG ÖPNV – Ride Sharing

Projekt „Mitanand“

- Schnittstelle zwischen ÖPNV und Mitfahrplattformen
 - Keine Vollintegration geplant
 - Registrierung /Buchung bei Plattformanbieter
 - keine intermodale Fahrplanauskunft
 - keine tarifliche Integration
- Keine weitere Beteiligung am „Mitanand“-Projekt
- Gewinnung von Unternehmen als Teil eines betrieblichen Mobilitätsmanagements

AG ÖPNV – On-Demand-Verkehre

- Ergänzungsangebot in Bereichen mit niedriger Bevölkerungsdichte
 - Umsetzung Pilotprojekt FLEX in Moosburg durch LRA Freising
- Ergebnisse abwarten vor Umsetzung weiterer Projekte (z.B. nördl. Lkr. Freising)

AG Mobilitätsknoten

Projekt MVV und MoveRegioM

- Aufbau Mobilitätspunkte in der Region
- Einheitliches Design
- Leitfaden für Kommunen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

- Umgesetzt im LK Fürstenfeldbruck / Stadt Freising
- Ansatz übernehmen

AG Radnetze

Zielsetzung

- Weiterbildung der Akteure
- Gemeinsame Netze bilden

„Radverkehrskonzept light“

- Für kleinere Kommunen (Allershausen, Kranzberg)
- Schwerpunkt Neubau (Abstellanlagen, Verbindungen, Querungen)
- Erstellung einer Prioritätsliste, Kostenschätzung und Fördermöglichkeiten
- Verzicht auf zeitaufwändige Themen (Bestandsanalyse, Öffentlichkeitsarbeit)

AG Raum-/Verkehrsstruktur 2040

In dieser AG ging es darum die Ideen des sog. Transit-Oriented Development aufzugreifen und den Städtebau in bereits sehr gut an den ÖPNV angebundenen Bereichen zu priorisieren. Es wurde eine Karte mit der Erreichbarkeit der Kommunen im Landkreis mit dem ÖPNV und dem MIV erstellt. Diese Karte zeigt die Bereiche mit bereits gutem Anschluss sowohl an den ÖV als auch an den MIV und auch die Bereiche mit überwiegend gutem ÖV-Anschluss. Auch die Bereiche mit einem sehr schlechten ÖV-Anschluss sind in dieser Karte ersichtlich. Es sind auch die Bereiche gekennzeichnet, die gut an das überregionale Straßennetz angebunden sind und der ÖV nur eine geringe Rolle spielt.

Gemäß dieser Analyse ist die Stadt Freising sehr gut erschlossen.

Im Rahmen dieser AG wurde auch ein Diskussionspapier mit drei Handlungsfeldern entwickelt und an die Kommunen verteilt. Eine Vorstellung ist noch geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (65.) vom 04. Juni 2025

Handlungsfelder

- Innenentwicklung / Nachverdichtung vor Außenentwicklung
- verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen fördern
- Mobilitätskonzepte als Standard für Bauvorhaben

Folgende Leistungen sind durch das team red noch angedacht:

- Newsletter mit Rück- und Ausblick an Kommunen
- Event zur Schulwegsicherheit (an der St 2054) inkl. Pressearbeit
- Kurzworkshops für Kommunen (je 30 Minuten)
 - Erreichbarkeitsanalyse
 - Schulwegsicherheit

Der Bericht dient zur Kenntnis.