

1. Deckensanierungen 2026
- Beschluss
2. Verkehrsregelung nördliche Griesfeldstraße zwischen Hohenbachernstraße und Gregor-Mendel-Straße - Einbahnstraße
- Beschluss
3. Bebauungsplan Nr. 113 „Osthang Weißenstephaner Berg“ Analyse und Bauturbo
- Beschluss
4. Berichte und Anfragen
- 4.1 Hochwasserschutz Sünzhausen
- Sachstand
- 4.2 Forschungsbericht des Bayer. StMUV in Zusammenarbeit mit LfU;
Weiterführung der Ultrafeinstaub-Messungen am Standort Stadtgärtnerei
- 4.3 Auflassung Bahnübergang Pulling II (Strecke München – Regensburg,
Bahn-km 38,251)

Anwesend sind:	die Stadträte:	Hölzl Hans
		Frankl Anton
		Lintl Maria
		Drobny Manfred
		Dr. Reitsam Charlotte
		Habermeyer Werner
		Habermeyer Sebastian
		Freitag Karl-Heinz

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Warlimont
Gmeiner Norbert
Graß Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Vogl Ulrich

TOP 1 Deckensanierungen 2026
- Beschluss
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gemäß Artikel 9 Absatz 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes sind die Gemeinden als Straßenbaulastträger verpflichtet, nach ihrer Leistungsfähigkeit die Straßen in einem dem gewöhnlichen Verkehrsbedürfnis und den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung genügenden Zustand zu bauen und zu unterhalten. Ein wesentlicher Aspekt hierfür ist aus baulicher Sicht ein schadensarmer sogenannter gebundener Asphaltoberbau, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Eine objektive Bewertung erfolgte hierbei durch die im Jahr 2020 bis 2021 durchgeführte detaillierte Straßenzustandserfassung sowie inzwischen durch ständig laufende Befahrungen und Auswertung des gesamten Straßennetzes mit Hilfe künstlicher Intelligenz.

Schäden an Verkehrsflächen entstehen durch diverse Gründe, die oftmals im Zusammenspiel für eine deutlich verkürzte Nutzungsdauer verantwortlich gemacht werden können. Insbesondere klimatische Verhältnisse sowie häufiger erforderliche Aufgrabungen nehmen hier aus Sicht des Fachamts immer mehr Raum ein. Bekannte Gründe wie Alterung und Verkehrsbelastung werden durch Aspekte wie milde Winter mit vielen Frost-Tauwechseln aber auch extreme Klimaereignisse mit teils massiven Kälte- und/oder Regenereignissen oder längeren großen Hitze-phasen im Sommer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

ergänzt. Diese wirken sich in Summe negativ auf den baulichen Zustand der Verkehrsinfrastruktur aus.

Die Summe der zum jetzigen Zeitpunkt teils stark geschädigten Straßenbereiche ist sehr groß, wenngleich der allgemeine Straßenzustand weiterhin als gut und im Quervergleich als überdurchschnittlich einzustufen ist. Sanierungsmaßnahmen werden daher weiterhin regelmäßig geplant und umgesetzt, um den bestehenden Allgemeinzustand im besten Falle zu verbessern oder zumindest zu halten. Beispiel hierfür ist die umfangreiche Sanierungsmaßnahme der Dr.-von-Daller, Ottostraße und Münchner Straße. Diese stellt mit ihrer Fertigstellung Mitte dieses Jahres einen weiteren großen Meilenstein zur Sicherstellung eines intakten Straßen- und Wegenetzes unserer Stadt dar.

Dennoch ist der finanzielle Rahmen solcher Maßnahmen begrenzt, so dass jährlich nur ein Teil der notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden können. Vollumfängliche Ausbaumaßnahmen sowie erstmalige Erschließungen ergänzen das Programm mit zusätzlich deutlich höheren Herstellungskosten. Zudem sind hierzu vorlaufende Planungsleistungen anderer Fachämter zwingend erforderlich.

Parallel zu den im Folgenden genannten Verkehrsflächen werden wie üblich durch den städt. Bauhof weiterhin punktuelle Maßnahmen im Zuge des Unterhalts umgesetzt. Neu ist, dass die bisher großflächigen Deckensanierungen durch den städt. Bauhof zukünftig ebenfalls durch das Fachamt 64 umgesetzt werden.

Bei den im Folgenden genannten Verkehrsflächen handelt es sich teilweise um nicht erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen. Die vorgeschlagenen Deckensanierungen sind aus Sicht des Fachamts aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich und stellen keinen Voll-ausbau oder erstmalige Herstellung dar. Der Status der Flächen ändert sich hierdurch nicht.

Es ist geplant, folgende Verkehrsflächen im Zuge der Deckensanierung 2026 zu überarbeiten:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

1. St.-Erhard-Straße in Attaching (Anwohnerstraße Hs.Nr. 2 bis 6a, Stichstraße)
2. Am Anger in Attaching (Anwohnerstraße Hs. Nr. 19a bis 2, Stichstraße)
3. Bahnstraße in Pulling (Pullinger Hauptstraße bis Bereich Einmündung Amselweg)
4. Mühlenweg in Freising/Vötting (Bereich Hs. Nr. 13 bis Einmündung zw. Hs. Nr. 5 und 3a)
- 5a. Baumgärtnerstraße in Freising/Vötting (Anwohnerstraße)
- 5b. Birkenstraße in Freising/Vötting (Anwohnerstraße)
6. Moltkestraße in Freising/Neustift (Bogen, Einbahnstraße)
7. Josef-Schlecht-Str. in Freising
- 8a., 8b. Rotkreuzstraße in Freising (Anwohnerstraßen Hs. Nr. 54 - 62 und Hs. Nr. 64 - 72, Stichstraßen)
9. OD Itzling, Bereich Nord

Im Rahmen der Planungen erforderlicher Sanierungsmaßnahmen der o.g. Straßen und Straßenbereichen wurden aus jedem Abschnitt je 1 Bohrkern entnommen, um Informationen zum vorhandenen Aufbau sowie ggf. zu vorhandenen Schadstoffbelastungen (PAK, bzw. Teer) und des nachfolgenden Untergrundes zu erhalten. Durch diese durchgeführten Entnahmen konnten der Aufwand sowie die zusätzlich erforderlichen Arbeiten besser abgeschätzt werden.

Umsetzung und Termine:

Die Maßnahmen werden eigenständig durch das Fachamt umgesetzt und überwacht. Aus Kostengründen wird auf ein externes Ingenieurbüro verzichtet. Die Umsetzung soll ab Ende des zweiten Quartal 2026 bis Mitte des vierten Quartals 2026 erfolgen.

Projektkosten:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Die Projektkosten bei 6.200 m² zu bearbeitender Verkehrsfläche werden auf ca. 630.000 € geschätzt.

Unter der Haushaltsstelle 1.6154.9505 stehen hierfür mit einem Neuansatz Mittel in Höhe von 750.000 € ausreichend Mittel zur Verfügung.

Es handelt sich um eine Pflichtaufgabe zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit.

Beschluss-Nr. 745/76a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Sanierung des gebundenen Oberbaus der im Sachbericht genannten Verkehrsflächen (ca. 6.200 m²) wird als Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 630.000 € beschlossen.

**TOP 2 Verkehrsregelung nördliche Griesfeldstraße zwischen Hohenbachern-
straße und Gregor-Mendel-Straße – Einbahnstraße
- Beschluss
Anwesend: 13**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Griesfeldstraße befindet sich im westlichen Stadtbereich von Freising im Stadtteil Vötting.

Die Straße wird dabei in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt eingeteilt. Der nördliche Abschnitt zwischen der Hohenbachernstraße und der Gregor-Mendel-Straße war ursprünglich für den Zweirichtungsverkehr zugelassen.

Mit verkehrsrechtlicher Anordnung vom 09.06.2022 wurde für den Zeitraum der Umbaumaßnahmen an der Grundschule Vötting ein provisorischer Gehweg für Fußgänger im vorgenannten Straßenabschnitt der Griesfeldstraße notwendig. Dies hatte eine Einbahnstraße zur Folge.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Öffnung des Geh- und Radweges entlang der Grundschule Vötting, kann die nördliche Einbahnstraße wieder in den Urzustand zurückgebaut werden.

Mit Schreiben vom 01.11.2025 wurde eine Unterschriftenliste mit 224 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern aus Hohenbachern an den Oberbürgermeister gesandt, mit der Bitte, die nördliche Griesfeldstraße wieder in den Urzustand zurückzusetzen. Als Gründe wurden unter anderem der Umweg, die Unsicherheit des Schulwegs in der Hohenbachernstraße, der ansässige Kindergarten am Kirchenweg und ein Einwand der Freiwilligen Feuerwehr Hohenbachern genannt, die im Einsatzfall zur Westtangente eine weitere Anfahrt in Kauf nehmen müsste.

Des Weiteren wurde mit Schreiben vom 28.02.2024 eine Unterschriftenliste mit ca. 60 Unterschriften von hiesigen Anwohnerinnen und Anwohnern der Griesfeldstraße an den Oberbürgermeister gesandt, mit der Bitte, dass die Einbahnstraße in der nördlichen Griesfeldstraße bestehen bleibt, da sich die Einbahnstraße als geeignet bewährt habe.

Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrszählung gemäß der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2025/2026 weist die nördliche Griesfeldstraße im Analysefall 2024 (Anlage 1, Betrachtungsfall Griesfeldstraße Nord als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Süd) im Gesamtquerschnitt eine Verkehrsbelastung von rund 550 Kfz/Tag mit bis zu 20 Schwerverkehrsfahrzeugen auf.

Auf dem südlichen Abschnitt der Griesfeldstraße zwischen der Hohenbachernstraße und Giggenhauser Straße verkehren hingegen nur rund 250 Kfz/Tag unter dem derzeit vorliegenden Betrachtungsfall.

Der Zweirichtungsverkehr führte aufgrund der sehr schmalen vorhandenen Fahrbahnbreite im nördlichen Abschnitt zu einer ständigen Befahrung des Banketts bzw. der steilen Hanganten, sodass diese regelrecht abgetragen wurden. Entsprechend kann hergeleitet werden, dass die Fahrbahnbreite bei heute typischen Kfz-Fahrzeugbreiten für einen Zweirichtungsverkehr ungeeignet bzw. nicht ausreichend ist. Weiterhin ist ergänzend zu erwähnen, dass ein Ausbau der nördlichen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Griesfeldstraße für die gegenläufige Befahrbarkeit in Zusammenhang mit den stattgefundenen Untersuchungen „Grüne Hänge“ gleichfalls nicht erwünscht ist.

Das Baurecht für die Gregor-Mendel-Straße (Campusstraße) wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 133 „Südwestliche Hochschulerschließung“ geschaffen. In diesen Zusammenhang erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Schalltechnische Beurteilung auf deren Grundlage an der Gregor-Mendel-Straße in Teilabschnitten aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wurden. Die schalltechnische Untersuchung erfolgte auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Dr. Ing Kurzak mit Verkehrsprognosen 2025 für den Abschnitt Griesfeldstraße bis Hohenbachernstraße (Einmündung neu) mit 3.300 Kfz/Tag bzw. im Abschnitt Hohenbachernstraße (Einmündung neu) bis Vöttinger Straße mit 4.600Kfz/Tag mit einem Schwerverkehrsanteil von 4,0 / 3,0% (Tag/Nacht).

Um die schalltechnischen Auswirkungen der derzeit vorliegenden Einbahnstraßenregelung in der nördlichen Griesfeldstraße untersuchen zu können, muss die Änderung des Verkehrsaufkommens ermittelt werden. Hierzu wurde durch das Büro Schlothauer & Wauer in einer Verkehrsuntersuchung die Auswirkung der Einbahnstraßenregelung gegenüber dem Zweirichtungsverkehr in der nördlichen Griesfeldstraße unter Berücksichtigung des Prognosehorizonts 2040 analysiert. Die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz können den beiliegenden Anlagen entnommen werden. Dieses wäre wie folgt:

Anlage 1: Analyse 2024, Betrachtungsfall Griesfeldstr. Nord als Einbahnstr. in
Fahrtrichtung Süd

Anlage 2: Prognose 2040 auf Basis Analyse 2024; Betrachtungsfall Griesfeldstraße
Nord als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Süd

Anlage 3: Prognose 2040 auf Basis Analyse 2024; Betrachtungsfall Griesfeldstraße
Nord in beiden Richtungen befahrbar

Anlage 4: Differenz Prognose 2040 Einbahnrichtung minus Prognose 2040 im
Zweirichtungsverkehr

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Entsprechend der Gegenüberstellung des Betrachtungsfalls mit Einbahnstraße minus dem Betrachtungsfall im Zweirichtungsverkehr in der nördlichen Griesfeldstraße (Anlage 4) ergibt sich eine Zunahme des Verkehrs auf der Gregor-Mendel-Straße mit bis zu 1.000 Kfz/24h, auf der Hohenbachernstraße mit ca. 530 Kfz/24h und in der Vöttinger Straße mit ca. 620 Kfz/24h.

Die derzeit vorliegende Einbahnstraßen-Verkehrsführung in der nördlichen Griesfeldstraße verbessert maßgeblich die Sicherheit für Fußgänger, reduziert die Befahrung der Bankettbereiche bzw. unmittelbare Seitenbereiche im Bereich des Hohlwegs und trägt zur Bündelung des fließenden Kfz-Verkehrs auf den besser ausgebauten Erschließungsnetz bei.

In Zusammenhang mit der Festsetzung einer dauerhaften Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung im nördlichen Abschnitt der Griesfeldstraße erfolgte weiterhin auf der Grundlage der veränderten Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz der durchgeführten Maßnahme eine Überprüfung durch das Büro Steger & Partner GmbH, welche Geräuschauswirkungen die Einbahnstraßenregelung im Nordabschnitt der Griesfeldstraße im betroffenen umliegenden Straßennetz verursacht.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass eine dauerhafte Einbahnstraßenregelung im Nordabschnitt der Griesfeldstraße mit Fahrtrichtung von Nord nach Süd zu keinen Verkehrsverlagerungen führt, deren Geräusche im Umfeld der Maßnahme die Grenze der Zumutbarkeit überschreiten.

Es treten zwar Geräuschpegelerhöhungen in der Hohenbachernstraße auf, die im Sinne von § 1 Abs. 2 Nummer 2 der 16. BimSchV als wesentlich beurteilt werden können. Diese wesentliche Erhöhung führt jedoch nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) nachts, die für die hier vorliegende Anwendung die niedrigste Schwelle der Zumutbarkeit definieren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Höhere Zumutbarkeitsschwellen wie sie zum Beispiel in der Lärmschutz-Richtlinie - StV oder mit den Auslösewerten der Lärmsanierung nach der VLärmschR 97 seit 27.07.20220 mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts festgelegt sind, werden erheblich unterschritten.

Die Verkehrsbelastung in der südlichen Griesfeldstraße (zwischen Giggenhauser Straße und Hohenbachernstraße) hat auch aufgrund der Ergebnisse aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung beachtlich abgenommen, da der Abkürzungsverkehr zur Westtangente entfällt. Dies führte zu mehr Sicherheit auf dem Schulweg und die Lärmbelastung sank.

Diese Einbahnstraßen-Verkehrsführung verbessert maßgeblich die Sicherheit für Fußgänger, reduziert die Befahrung der Bankettbereiche bzw. unmittelbaren Seitenbereiche des Fahrbahnbelags und trägt zur Bündelung des fließenden Kfz-Verkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen bei.

In Anbetracht der sicherheitsrechtlichen Vorteile für die nördliche Griesfeldstraße ist nach Meinung der Sicherheitsbehörden eine Verkehrsregelung auf die Gregor-Mendel-Straße hinnehmbar.

Ableitend aus einer verkehrlichen Beurteilung bzw. Zusammenstellung von Vor- und Nachteilen der jeweiligen Erschließungsvarianten ergibt sich, dass das Prinzip einer gegenläufigen Einbahnstraßenanordnung, wie sie zum aktuellen Analysezustand 2024 vorhanden ist, auch zukünftig favorisiert bzw. erhalten werden sollte.

Beschluss-Nr. 746/76a

Anwesend: 13

Für: 12

Gegen: 1

den Beschluss

An der Verkehrsführung in der nördlichen Griesfeldstraße als Einbahnstraße zwischen der Gregor-Mendel-Straße und Hohenbachernstraße wird festgehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Verkehrsanordnung zu erlassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“
Analyse und Bauturbo
- Beschluss
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Anlass

Anlass zur Prüfung des Bebauungsplans Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" sind zwei Vorhaben, die entsprechend der Festsetzungen nicht zugelassen werden konnten.

Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und der dazu beschlossenen Freisinger Vorgehensweise wurde das Plangebiet einer Analyse unterzogen und Befreiungsmöglichkeiten - auch von den Grundzügen der Planung - zur Realisierung der angestrebten baulichen Entwicklung untersucht.

Die beiden Vorhaben werden kurz vorgestellt:

V-2024-167 Korbinianstraße 10

Auf dem Flurstück mit der Nummer 1657/32 befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, das auf der straßenabgewandten Seite auf Grund der natürlich gewachsenen Topografie viergeschossig ausgebildet ist. Die Anzahl an Wohneinheiten beträgt vier. Mit dem Vorbescheid V-2024-167 wurde der Abbruch und anschließend identischer Wiederaufbau des bestehenden Wohngebäudes beantragt. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans, die sowohl zwingend zwei Vollgeschosse als auch maximal 2 Wohneinheiten in dem Bauraum des Flurstücks mit der Nummer 1657/32 vorsehen, wurde der Antrag gesamtheitlich abgelehnt.

V-2020-298 Korbinianstraße 4

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Auf dem Flurstück mit der Nummer 1657/28 befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Wohneinheit. Mit dem Vorbescheid V-2020-298 wurde der Umbau der Wohnräume von einer Wohneinheit zu drei Wohneinheiten und die Positionierung der benötigten Stellplätze außerhalb der festgesetzten Bauräume beantragt.

Auf Grund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" konnten die beantragten Fragen gesamtheitlich nicht positiv bewertet werden.

Um zu prüfen, ob die aufgezeigten Vorhaben im Zuge des Bauturbos positiv bewertet werden können, wurde eine Rahmenplanung mittels Steckbriefs erstellt und anschließend mögliche Befreiungsmöglichkeiten herausgearbeitet.

Umgriff

Die Prüfung umfasst das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg"

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Nachverdichtungsstudie planerisch mittels Bebauungsplan Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" während der Jahrtausendwende städtebaulich geordnet.

Unter Beachtung des beschlossenen Grundsatzbeschlusses vom 25.02.2026 zur Freisinger Vorgehensweise im Bauturbo wurde ein Rahmenplan zur Überlagerung des Bebauungsplan Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" mit Befreiungsvorschlägen erarbeitet.

Planungsziel

Die Stadt Freising führte vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" eine Nachverdichtungsuntersuchung im gesamten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

Stadtgebiet durch. Ziel der Untersuchung war es differenzierte Aussagen über die Nachverdichtungspotentiale der einzelnen Stadtquartiere zu erhalten. Das Stadtgebiet am östlichen Hang des Weihestephaner Berges im Bereich der Korbinian- Lintner- und Weihestephaner Straße wurde als schutzwürdig eingestuft und 1996 in den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 113 "Osthang Weihestephaner Berg" aufgenommen. Das Stadtgebiet besaß demnach an der Stelle kein Nachverdichtungspotential und sollte zum Schutz des Bestandes städtebaulich geordnet werden. Das historisch gewachsene Plangebiet zeichnet sich durch einen ruhigen Charakter ohne Durchgangsverkehr für gehobene Wohnansprüche aus.

Das übergeordnete Ziel der Bauleitplanung ist die Erhaltung der vorhandenen Bau- und Freiraumstruktur.

Im Zuge der Aufstellung eines Rahmenplanes wurden die Grundzüge der Planung herausgearbeitet und Befreiungsmöglichkeiten geprüft. Diese sind in der beiliegenden Broschüre dargestellt und werden in der Ausschusssitzung erläutert.

Folgende Festsetzungen, welche die Grundzüge der Planung betreffen, wurden in den Blick genommen:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen.
- Maß der Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten, max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenzen und Bauräume: für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Stellplatzschlüssel
- Dachgestaltung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

- Profilgleiche Erweiterung: von bestehenden Gebäuden sowie Doppelhaushälften
- Gärtnerische Anlegung von Grünflächen: Verbot zur Nutzung als Lagerfläche

Zur Befreiung ausgewählte Festsetzungen sind:

- Maß der Nutzung: Anzahl der Wohneinheiten
- Maß der Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maß der Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenzen und Bauräume: Bauräume für Stellplätze

Über § 31 Abs 3 BauGB sind zugunsten des Wohnungsbaus und auf der Basis der vorgestellten Rahmenplanung Befreiungen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht möglich. Es gilt: Eine Befreiung für eine zusätzliche Wohneinheit kann für alle Wohngebäude erteilt werden, wenn die benötigten Stellplätze innerhalb der vorgegebenen Bauräume hergestellt werden könne oder kein zusätzlicher Stellplatz benötigt wird (z.B. Dachausbau oder Mobilitätskonzept). Eine Befreiung für zwei zusätzliche Wohneinheiten kann für die Wohngebäude erteilt werden, für die lediglich eine Wohneinheit festgesetzt ist und wenn die benötigten Stellplätze innerhalb der vorgegebenen Bauräume hergestellt werden könne oder kein zusätzlicher Stellplatz benötigt wird (z.B. Dachausbau und Mobilitätskonzept). Hierfür ist eine Zustimmungsentscheidung des PBU herbeizuführen. Ziel ist es, Dachgeschossausbauten im Gebiet zuzulassen, sowie den Einbau weiterer Wohneinheiten (ein bis zwei) entsprechend der Intentionen der Modernisierungsgesetze, sofern der Gebietscharakter von freistehenden Wohngebäuden innerhalb großzügiger Gärten mit einem geringen Versiegelungsgrad gewahrt bleibt. Vorgartenzonen und die rückwärtigen Gärten sind freizuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Bauräume zu realisieren. Darüber hinaus können erforderliche Stellplätze über Tiefgaragen bzw. in Freiflächen zwischen den Gebäuden nachgewiesen werden.

Die vorgestellte Rahmenplanung bildet die Grundlage für eine Zustimmungsentscheidung gem. § 36a BauGB für Befreiungen nach § 31 Abs. 3

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

BauGB. Auf der Basis dieser Zustimmung können beide angefragte Vorhaben ins Baugenehmigungsverfahren überführt und bauplanungsrechtlich zugelassen werden.

Für weitere Nachverdichtungspotentiale wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss-Nr. 747/76a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Überlagerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 113 "Osthang Weihenstephaner Berg" mit der vorgestellten Rahmenplanung, die wesentlicher Bestandteil der Beschlussvorlage ist, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Freising erteilt die Zustimmung gem. § 36a BauGB für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB für Vorhaben, die dieser Rahmenplanung entsprechen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, weitere erforderliche Zustimmungen auf der Grundlage der Rahmenplanung "Osthang Weihenstephaner Berg" als Geschäft der laufenden Verwaltung zu erteilen.

TOP 4 Berichte und Anfragen

TOP 4.1 Hochwasserschutz Sünzhausen

- Sachstand

Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 4.2 Forschungsbericht des Bayer. StMUV in Zusammenarbeit mit
LfU; Weiterführung der Ultrafeinstaub-Messungen am Standort
Stadtgärtnerei**

Anwesend: 12

Der Bericht dient zu Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (76.) vom 15.04.2026

**TOP 4.3 Auflassung Bahnübergang Pulling II (Strecke München – Regensburg,
Bahn-km 38,251)
Anwesend: 12**

Der Bericht dient zur Kenntnis.