

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**T A G E S O R D N U N G**

1. Bauantrag E-2022-60  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück  
Haindlfinger Straße 12, Flst. 1507/2 Gemarkung Freising
2. Antrag auf isolierte Befreiung I-2022-206  
Errichtung einer Sportanlage (Calisthenics Station) auf dem Grundstück  
Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285 Gemarkung Vötting
3. Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 und  
Rechenbauwerk Thalhauser Graben  
- Vorstellung der Entwurfsplanung  
- Beschluss
4. Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten öffentlichen  
Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange  
- Satzungsbeschluss
5. EU-REACT Maßnahme D 2 – Beschilderungskonzept  
- Beschluss
6. Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freisinger Stadtgebiet  
- Beschluss
7. Berichte und Anfragen
- 7.1 „Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten“  
- Antrag der Freien Wähler vom 22.11.2019

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**TOP 1      Bauantrag E-2022-60**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grund-**  
**stück Haindlfinger Straße 12, Flst. 1507/2 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses (13 WE) mit Flachdach. Dabei ist das 2. Obergeschoss an drei Seiten von der Gebäudeaußenkante eingerückt. Das Gebäude ist gekennzeichnet durch viele Vor- und Rücksprünge. Es weist eine maximale Länge von 28,73 m und eine maximale Breite von 17,73 m auf. Diese Werte werden partiell noch durch einzelne Balkone überschritten, so dass sich eine Länge über alles von 31,605 m und eine Breite über alles von 19,23 m ergibt. Die Wandhöhen betragen in der Regel zwischen 9,22 m und 9,25 m, punktuell auch 9,80 m. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll das Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut werden. 18 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich sollen noch zwei oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Die Planung wurde bereits einmal überarbeitet. Bei dieser Überarbeitung wurden die ursprünglich vorgesehenen Gebäudemaße reduziert.

Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße: 986 m<sup>2</sup>

GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO           547,93 m<sup>2</sup>

GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO           274,27 m<sup>2</sup>

gesamt                                       822,20 m<sup>2</sup>

GRZ I                                       547,93 m<sup>2</sup>/ 986 m<sup>2</sup>= 0,56

GRZ I + II                                 822,20 m<sup>2</sup>/ 986 m<sup>2</sup>= 0,83

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

GF 1.195,71 m<sup>2</sup>

GFZ 1.195,71 m<sup>2</sup>/ 986 m<sup>2</sup> = 1,21

BGF: 2.113,75 m<sup>2</sup>

BRI: 6.432,55 m<sup>3</sup>

**Bauplanungsrecht:**

Das Grundstück ist nach dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich somit nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung (Wohnen) und der Bauweise (offene Bauweise) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung überschreitet das Vorhaben jedoch auch nach der Umplanung den durch die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen. Die nähere Umgebung bemisst sich danach, inwieweit sich die Bebauung noch prägend auf das Vorhabengrundstück auswirkt.

Als prägende nähere Umgebung ist das Geviert innerhalb der Gaymannstraße, der Abelestraße, der Düwellstraße und der Haindlfinger Straße sowie die Bebauung auf

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite der Gaymannstraße (ungerade Hausnummern) zu betrachten.

Für die Beurteilung der Frage, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, ist der Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung maßgeblich. Entscheidend sind grundsätzlich die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie bei offener Bebauung zusätzlich das Verhältnis zur umgebenden Freifläche.

Gemessen an diesem Maßstab fügt sich das beantragte Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Geviert kein prägendes Gebäude mit einer vergleichbaren absoluten Grundfläche von ca. 548 m<sup>2</sup> befindet. Das geplante Mehrfamilienhaus mit einer Tiefe von 17,73 m und einer Breite von 28,73 m stellt sich insgesamt zu tief und zu breit dar. Die absoluten Grundflächen der vorhandenen Baukörper bewegen sich in einem Rahmen von ca. 100 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup>. Auch in der Gesamtkubatur überschreitet das geplante Vorhaben den vorgegebenen Rahmen.

Zudem fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, welche durch bauliche Anlagen, Zufahrten und Stellplätze über- und unterbaut werden soll, im Verhältnis zu verbleibenden Freifläche nicht ein. Es ergibt sich durch das Vorhaben ein Missverhältnis der überbauten Fläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Bei Betrachtung des Luftbildes und des Lageplanes ist bereits erkennbar, dass das geplante Gebäude die vorhandene Grundstücksfläche bei einer Grundstücksgröße von 986 m<sup>2</sup> und versiegelten Grundflächen von insgesamt 822,20 m<sup>2</sup> stark beansprucht. Dies spiegelt sich auch in der GRZ gesamt des Grundstückes wider, die mit 0,83 deutlich über der der umliegenden Grundstücke liegt.

Weiterhin fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein. Das Bauvorhaben überschreitet

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

die straßenseitige Bauflucht zur Gaymannstraße mit einem Abstand durch die Tiefgaragenaußenkante von nur 1,90 m zur Straße deutlich. Im weiteren Straßenverlauf beträgt der Abstand der Häuser zur Straße ca. 4 m. Eine begrünte Vorgartenzone, wie im restlichen Straßenzug fehlt. Das Orts- und Straßenbild wird durch die Beschneidung der Vorgartenzone erheblich gestört.

Aufgrund der weiteren massiven baulichen Verdichtung würde das Vorhaben zu einer unerwünschten Vorbildwirkung führen sowie mögliche bodenrechtliche Spannungen durch die - hierdurch eröffnete - mögliche weitere Nachverdichtung in der Umgebung erzeugen. Eine entsprechende bauliche Ausnutzung wie auf dem gegenständlichen Grundstück käme im Falle der Verwirklichung des Vorhabens auf noch weiteren Grundstücken im Geviert in Betracht. Es könnte in diesem Fall entsprechenden Bauwünschen nicht mehr entgegengetreten werden, weshalb durch das gegenständliche Bauvorhaben die Einleitung einer übermäßigen, nicht mehr vertretbaren Verdichtung zu befürchten ist.

**Bauordnungsrecht:**

Abstandsflächen:

Das geplante Gebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen ein.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising folgenden Stellplatzbedarf aus:

12 WE < 120 m <sup>2</sup>	12 x 1,5 StPl. = 18 StPl.
1 WE > 120 m <sup>2</sup>	1 x 2,0 StPl. = 2 StPl.
	=====
Gesamt	20 StPl.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Auf dem Grundstück werden 18 StPl. in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze in der Vorgartenzone neben der Tiefgarageneinfahrt nachgewiesen. 20 % des Gesamtbedarfes (= 4 StPl.) müssen laut § 5 Abs. 6 der Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Anlage 1 als Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden. Ausnahmsweise dürfen 2/3 der notwendigen Besucherstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn deren allgemeine Zugänglichkeit ständig gewährleistet wird.

Im vorliegenden Fall sollen lediglich zwei Besucherstellplätze oberirdisch und noch dazu in der Vorgartenzone nachgewiesen werden. Die übrigen beiden sollen in der Tiefgarage hergestellt werden. Hierfür werden Abweichungen beantragt.

Nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising und Art. 63 BayBO besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Vorgartenbereich ausnahmsweise bis zu zwei Stellplätze nachzuweisen. Dies ist vorwiegend bei guter, naturnaher Gestaltung der Vorgartenzone denkbar. Da im vorliegenden Fall jedoch das Grundstück und insbesondere auch die Vorgartenzone bereits durch Eingangsbereich, Fahrradabstellanlage und Tiefgaragenzufahrt stark belastet ist, sollte hier von einer Abweichung abgesehen werden.

Fahrräder:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder folgenden Bedarf aus:

7 WE < 70 m <sup>2</sup>	7 x 2 APL = 14 APL
6 WE > 70 m <sup>2</sup>	6 x 3 APL = 18 APL
	=====
Gesamt	32 APL

Diese Anzahl wird grundsätzlich auf dem Grundstück nachgewiesen (10 oberirdische und 22 im Fahrradkeller). Für die Abstellplätze im Keller wird eine Abweichung von §

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

4 Abs. 2 der Satzung (Mindestfläche der Abstellfläche pro Fahrrad 1,90 m x m 0,8 m) wegen der Verwendung eines Fahrradhängesystems beantragt. Der Abweichung kann zugestimmt werden, da das vorgesehene Hängesystem einen geeigneten Nachweis darstellt.

Grünordnung:

Auf dem Baugrundstück befand sich eine Rotbuche, die nach Stadtgünverordnung geschützt war. Der Fällung dieses Baumes wurde seitens der Stadt Freising unter Auflage von Ersatzpflanzungen zugestimmt. Mit den von der Antragstellerin vorgesehenen Ersatzpflanzungen besteht nach § 6 StadtgrünVO Einverständnis. Der ökologische Eingriff wird soweit wie möglich ausgeglichen. Dagegen ist festzustellen, dass 3 der 4 Pflanzungen über einen unzureichenden Wurzelraum verfügen, da die Überdeckung der Tiefgarage hier weniger als 41 cm beträgt. Für Bäume 1. Ordnung ist ein Flächenbedarf von mindestens 24 m<sup>2</sup> pro Baum und eine Baugrubentiefe von mindestens 1,5 m als Soll vorgegeben. Für die Gewährleistung eines dauerhaften Erhalts der Ersatzpflanzungen ist die Planung der Außenanlagen so zu ändern, dass ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung steht.

Kinderspielplatz:

Die Bruttofläche eines Kinderspielplatzes sollte je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche korrekt berechnet, jedoch befindet sich innerhalb dieser Spielplatzfläche die Tiefgaragenentlüftung. Die Fläche für die Entlüftung darf nicht mit in die Spielplatzfläche eingerechnet werden und auch der Abstand zwischen der Aufenthaltsfläche für Kinder und dem Entlüftungsschacht ist zu gering.

**Beschluss-Nr. 267/33a**

**Anwesend: 14**

**Für: 14**

**Gegen: 0**

**den Beschluss**

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**TOP 2      Antrag auf isolierte Befreiung I-2022-206**  
**Errichtung einer Sportanlage (Calisthenics Station) auf dem**  
**Grundstück Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285**  
**Gemarkung Vötting**  
**Anwesend: 14**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Aufstellung einer Sportanlage in Form einer sogenannten Calisthenics Station auf dem Grundstück Weihenstephaner Berg 13, Flst. 285, Gemarkung Vötting.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 – Weihenstephaner Berg – der Stadt Freising.

Beantragt wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da die Sportanlage außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die für die Stadtansicht charakteristischen Grünflächen am Nordhang des Weihenstephaner Bergs zu erhalten und zu verbessern. Die Grün- und Freiflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert.

Die von dem Vorhaben betroffenen Flächen sind als privat begrünte Freiflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich zu halten sind, festgesetzt. Die geplante Anlage liegt am Rand der Freifläche und schließt an bereits versiegelte Fläche an. Der Standort unmittelbar gegenüber dem bereits bestehenden Sportgebäude einer Hochschule bietet Synergieeffekte und ist daher grundsätzlich geeignet.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Freifläche ist die Pflanzung zweier Robinien geplant, die den Alleecharakter bereits vorhandener Bäume fortführen und neben der Ausgleichsfunktion den Sporttreibenden Schatten bieten, vor Überhitzung der Anlage



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

schützen und als Sichtschutz dienen können. Die geplante Pflanzung von zwei Robinien entspricht jedoch nicht der festgesetzten Pflanzenliste des Bebauungsplans. Bei den angrenzenden Bestandsbäumen handelt es sich um Baum-Haseln.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Erhaltung der für die Stadtansicht charakteristischen Grünflächen des Nordhangs des Weihenstephaner Bergs und der Sicherung von Grün- und Freiflächen, werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt.

#### Städtebauliche Beurteilung

Städtebaulich ist die Errichtung der Sportanlage zu begrüßen. Die Errichtung der Sportanlage entwickelt den Nordhang des Weihenstephaner Bergs städtebaulich weiter. Die geplante Sportanlage wird der Öffentlichkeit zugänglich sein; eine bereits bestehende ähnliche Anlage in den Moosachauen wird von der Öffentlichkeit gut angenommen.

Die Versiegelung wird auf ein Minimum beschränkt. Zudem werden wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Die Pflanzung der Robinien würde einem einheitlichen Ortsbild in diesem Bereich im Wege stehen. Stattdessen sollten die in der bestehenden Allee verwendeten Baum-Haseln gepflanzt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Öffentliche und nachbarliche Belange

Öffentliche und nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

**Bauordnungsrecht**

Die geplante Errichtung der Sportanlage ist verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe c der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**Beschluss-Nr. 268/33a**

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

Die beantragte Befreiung für die Sportanlage (Calisthenics Sportanlage) außerhalb des festgesetzten Bauraums wird erteilt.

Anstelle der Robinien sind Baum-Haseln zu pflanzen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

- TOP 3      Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 und  
Rechenbauwerk Thalhauser Graben**  
**- Vorstellung der Entwurfsplanung**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Aufbauend auf das beschlossene Integrale Hochwasserschutzkonzept für den Bereich „Freising Nord“ wurde nach dem Thalhauser Graben nun auch für den Bauabschnitt 1 am Wippenhauser Graben die Entwurfsplanung für die ersten beiden stadtnahen Rückhaltebereiche ausgearbeitet.

Dieser Abschnitt umfasst den Bereich nordwestlich des Weihenstephaner Rings bis in den Wippenhauser Forst.

Insgesamt sind gem. dem Integralen Hochwasserschutzkonzept am Wippenhauser Graben vier Rückhaltebereiche vorgesehen. Für die die beiden verbleibenden weiteren Einstauflächen soll, vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel, ab 2023 die entsprechende Detailplanung beauftragt werden.

Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1:

Einstaufläche 3a:

Die Mauer 3a mit zugehöriger Einstaufläche stellt das unterstromigste Becken des Wippenhauser Grabens dar und befindet sich kurz vor dem Ortsbeginn Freising am Fuß des Schafhofs.

Der Einstau wird mit Hilfe einer Staumauer und den topographischen Gegebenheiten erzeugt.

Der Abfluss erfolgt über eine in die Mauer eingebaute, ungesteuerte Drosselung. Bei größeren Abflüssen kann das anfallende Wasser über die Mauer fließen.

Bis zur Fertigstellung aller Bauabschnitte am Wippenhauser Graben kann die Drosselöffnung 3a vorabgeblendet werden, um auch bereits kleinere Regenereignisse als

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

das HQ 100+15 % zurückhalten zu können.

Bei der Einstaufläche 3a beträgt die Höhe der Mauer 1,40 m, bei einer Länge von ca 5 m.

Es wird dabei ein maximales Einstauvolumen von 3.570 m<sup>3</sup> erreicht.

Die Herstellungskosten für das Bauwerk liegen bei ca. 72.000 € brutto.

Einstaufläche 3c:

Die Einstaufläche 3c liegt rund 750 m oberstrom der Einstaufläche 3a. Der Einstau wird mit Hilfe eines Erdschüttdammes und den topographischen Gegebenheiten erzeugt.

Der Abfluss erfolgt ungesteuert über eine in den Damm eingebaute Drosselung.

Abweichend vom Integralen Hochwasserschutzkonzept wurde die Lage der Absperrbauwerke hinsichtlich der Hochwasserschutzwirkung und der Ökologie optimiert, so dass die Dammböschungen und der Arbeitsbereich außerhalb des Kronenbereichs der ersten Baumreihe zu liegen kommen.

So wurde der Damm 3c in den Waldbereich verlegt, um die erste Baumreihe zwischen Bannwald und Versuchshopfungarten erhalten zu können.

Auch wurde, um eine möglichst geringe Dammhöhe zu erreichen, wie bereits beim Thalhauser Graben BA 1, abweichend von der Standardlösung mit Freibord, die Dammkrone voll überströmbar ausgebildet.

Der Damm wird mittels Steinmatratzen befestigt und kann dann beidseitig und auch auf der Dammkrone begrünt werden.

Durch den Damm wird eine bestehende Wegeverbindung (Unterhaltungsweg Forst) unterbrochen. Nach Abklärung mit dem Forst muss dieser Weg nicht wiederhergestellt oder über die Dammkrone geführt werden, der bestehende Weg als Stichweg bis zum Damm ist für Unterhaltungszwecke ausreichend.

Zur Ausgestaltung des Durchlassbauwerks, das auf Grund der Dammgeometrie eine Länge von ca. 24,5 m aufweist, wurden 3 verschiedene Varianten untersucht und

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

hinsichtlich Ökologischer Bewertung, Technischer Bewertung, Unterhaltsaufwand und Herstellungskosten gegenübergestellt.

Die 3 Varianten waren eine Rohrdrossel, eine Rohrdrossel mit Lichtschacht und eine „Ökoschlucht“.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Varianten wurde die Lösung mit Rohrdrossel und Lichtschacht gewählt. Diese Variantenabstimmung wurde auch gegenüber der UNB vorgestellt und das Ergebnis von dieser befürwortet.

Der Lichtschacht ist mit einer Gitterrostabdeckung versehen.

Zur Ablagerung von natürlichem Sohlsubstrat innerhalb des Rohrdurchlasses werden zusätzlich Querriegel eingebaut.

Die Dammhöhe des Bauwerks 3c beträgt an der maximalen Stelle 3,75 m, im Mittel 2,06 m; die Dammkrone ist 3,0 m breit, die Böschungsneigung liegt bei 1:3.

Damit wird ein Einstauvolumen von maximal 32.500 m<sup>3</sup> erreicht.

Die Baukosten für das Dammbauwerk betragen ca. 270.000 € brutto.

Die Flächen der geplanten Einstaubereiche und Gewässerentwicklungsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Freistaats Bayern.

Eine Abstimmung des Planentwurfs mit den jeweils zuständigen Nutzern (Bayerische Staatsforsten, TUM, Bayerische Staatsgüter) wurde im Vorfeld durchgeführt, wobei die Planung grundsätzlich positiv bewertet wurde.

Dabei vorgebrachte Anregungen und Einwände seitens der Nutzer wurden bereits in die vorliegende Planung aufgenommen.

Ebenso wurden der Landschaftspflegeverband, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, die UNB sowie das WWA München in die Planung eingebunden.

Das Erfordernis für die Rückhalte- und Gewässerentwicklungsmaßnahmen wird dabei von allen beteiligten Stellen als zutreffend gesehen und die Maßnahme daher unterstützt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Nutzung der betroffenen Flächen, wie auch die Zuständigkeit für Unterhaltsmaßnahmen sind nach Vorliegen von Grunderwerbsplänen und –verzeichnissen mit der IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) abzuklären.

Bei den durch die Maßnahme verursachten Eingriffen wurden als Summe des erforderlichen Kompensationsumfangs für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen rund 13.000 Wertpunkte entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können durch die Ausgleichsmaßnahmen 1 A und 2 A kompensiert werden. Mit den Maßnahmen kann ein Kompensationsumfang von zusammen 17.500 Wertpunkten durch die jeweiligen Entwicklungsziele Artenreiches Extensivgrünland (1 A, Gesamtumfang: 0,54 ha.) und Naturnaher Laubmischwald mit gestuftem Waldmantel (2 A, Gesamtumfang: 0,2 ha) erzielt werden. Ausgleichsfläche 1 A liegt im geplanten Einstaubereich 3a. Ausgleichsfläche 2 A grenzt an den Freisinger Forst südöstlich Pettenbrunn an.

Mit der Errichtung des Dammbauwerkes 3c geht ein Verlust von rund 0,2 ha Bannwaldfläche einher. Dieser Verlust wird durch die geplante Bannwaldaufforstung südöstlich von Pettenbrunn (2 A) in gleichem Umfang ausgeglichen. Das Vorgehen ist mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Neben den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ist in Anlehnung an das Gewässerentwicklungskonzept zur Verbesserung der Gewässerökologie die Anlage von mehreren wechselfeuchten Senken entlang des Wippenhauser Grabens auf einer Fläche von 0,23 ha geplant (1 GÖ). Mit dieser Maßnahme ist das Ziel verbunden, sowohl die Struktur-/ und Artenvielfalt innerhalb des Wippenhauser Grabens zu verbessern als auch zusätzlichen Wasserrückhalt im unmittelbaren Umfeld des Gewässers zu schaffen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz am Wippenhauser Graben liegen außerhalb des Geltungsbereiches der „Stadtgrünverordnung“.

Die Ergebnisse der bereits im Vorfeld durchgeführten faunistischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurden dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt bereits am 24.01.2018 vorgestellt.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Die geschätzten Kosten (brutto) für die Gewässerökologischen Maßnahmen betragen ca. 16.000 € für die Herstellung und ca. 40.000 € für die Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege über 25 Jahre).

Für die landschaftspflegerischen Maßnahmen einschl. Aufforstung von ca. 0,2 ha Bannwald betragen die Herstellungskosten ca. 29.000 € und die Pflegekosten ca. 23.000 €.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht und somit kein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß bereits erfolgter Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden ist für die Umsetzung der Maßnahmen ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich.

Laut Kostenberechnung sind als Herstellkosten für die technischen Anlagen für den Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 ca. 342.000 € (brutto) und für die ökologischen Maßnahmen ca. 45.000 € (brutto), somit insgesamt 387.000 € (brutto) zu veranschlagen.

Insgesamt wird ein Einstauvolumen von ca. 36.070 m<sup>3</sup> erreicht.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Thalhauser Graben:

Zusätzlich zu den Maßnahmen am Wippenhauser Graben wurde in diesem Zuge noch eine Rechenanlage am Thalhauser Graben geplant, die ebenfalls als Maßnahme aus dem Integralen Hochwasserschutzkonzept stammt.

Die Rechenanlage befindet sich als eigenständiges Bauwerk etwas oberstrom des Brückenbauwerks „Am Staudengarten“ und dient dem Rückhalt von angeschwemmtem Treibgut, bevor der Thalhauser Graben in den Bereich der Wohnbebauung, bzw. den verrohrten Abschnitt gelangt.

Die Rechenanlage wird aus verzinktem Stahl gefertigt.

Die Maßnahme Rechenbauwerk am Thalhauser Graben liegt zwar innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtgrünverordnung. Bäume die unter die „Stadtgrünverordnung“ fallen, sind dabei jedoch nicht betroffen.

Die Baukosten belaufen sich hier auf ca. 42.000 € brutto.

Eine Förderung der Maßnahmen ist durch das WWA grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Förderhöhe kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt beziffert werden. In der Regel können bis zu ca. 60 % der zuwendungsfähigen Herstellungskosten und bis zu 15 % der zuwendungsfähigen Investitionskosten für Ingenieurleistungen gefördert werden, unter der Voraussetzung, dass rund 5 % der Herstellkosten der Rückhaltebecken für die Verbesserung der Gewässerökologie vorzusehen sind, was bei der aktuellen Planung zutrifft.

**Beschluss-Nr. 269/33a**

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

1. Die vorliegende Entwurfsplanung zum Hochwasserschutz Wippenhauser Graben Bauabschnitt 1 für die Rückhaltebereiche 3a und 3c am Wippenhauser Graben wird genehmigt.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

2. Die vorliegende Entwurfsplanung zum Rechenbauwerk am Thalhauser Graben wird genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, aufbauend auf der genehmigten Entwurfsplanung Grunderwerbspläne und –verzeichnisse zu erstellen und eine vertragliche Regelung mit der IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) bezüglich der geplanten Nutzung und dem späteren Unterhalt der überplanten Grundstücksflächen herbeizuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen einer vertraglichen Regelung mit der IMBY, das erforderliche Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Freising zu beantragen.

**TOP 4      Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“**  
**- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten**  
**öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und**  
**Sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**- Satzungsbeschluss**  
**Anwesend: 14**

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 15.09.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Grüner Hang - Alte Poststraße" beschlossen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 24.11.2021 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf gefasst und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 22.06.2022 wurde die Abwägung der Einwände vorgestellt, ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf gefasst und die Verwaltung beauftragt eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022.

In diesem Zeitraum konnte der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2022 im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Planunterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik "aktuelle Auslegungen" einsehbar.

Aus der Öffentlichkeit sind 4 Stellungnahmen / Einwände eingegangen.

Die Stellungnahmen der internen Fachämter wurden im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.07.2022 (übermittelt per Mail) unter Fristsetzung bis 26.08.2022 beteiligt.

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

- Bayerische Staatsforsten - Forstbetrieb Freising (20.07.2022)
- Regierung von Oberbayern - Landes- und Regionalplanung (21.07.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat - Pastoralraumanalyse (22.07.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (22.07.2022)
- Polizeiinspektion Freising (25.07.2022)
- Regionaler Planungsverband München (26.07.2022)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

- Freisinger Stadtwerke (02.08.2022)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (26.08.2022)
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (26.08.2022)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwand zum Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2022 abgegeben:

**Landratsamt Freising – Altlasten vom 26.08.2022**

**Beschluss-Nr. 270/33a**

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

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

In den eingegangenen Stellungnahmen privater Grundstückseigentümer werden zum Teil grundstücksspezifische Auswirkungen einzelner Festsetzungen geltend gemacht.

Die Stadt hat auch im Rahmen nachfolgender Abwägungsentscheidungen versucht, das zugrundeliegende planerische Konzept des Bebauungsplans auch grundstücksbezogen mit den dort zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Der Stadt ist bewusst, dass hier ein interessengerechter Ausgleich zwischen den Planungszielen einerseits und den Eigentümerbelangen andererseits erforderlich ist. Die Stadt hat dies nach fachlicher und rechtlicher Prüfung jeweils im Einzelfall bewertet. Naturgemäß hängen solche Entscheidungen von Wertungsentscheidungen ab. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass künftig etwa im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung im Einzelfall eine andere Wertung vorgenommen wird. In diesem Zusammenhang stellt die Stadt klar, dass sie selbst dann am grundsätzlichen Planungskonzept festhält, wenn auf einzelnen Grundstücken Festsetzungen gerichtlich für unwirksam gehalten werden sollten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

**Stellungnahme Nr. 1 vom 18.08.2022**

**Beschluss-Nr. 271/33a**

**Anwesend: 13                      Für: 13                      Gegen: 0                      den Beschluss**

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Stellungnahme Nr. 2 vom 24.08.2022**

**Beschluss-Nr. 272/33a**

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

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Stellungnahme Nr. 3 vom 25.08.2022**

**Beschluss-Nr. 273/33a**

**Anwesend: 13                      Für: 13                      Gegen: 0                      den Beschluss**

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Stellungnahme Nr. 4 vom 26.08.2022**

**Beschluss-Nr. 274/33a**

**Anwesend: 13                      Für: 13                      Gegen: 0                      den Beschluss**

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**Beschluss-Nr. 275/33a**

**Anwesend: 13                      Für: 13                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“ wird in der Fassung vom 13.06.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**TOP 5                      EU-REACT Maßnahme D 2 – Beschilderungskonzept**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Am 09.02.2022 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Abgabe der Interessensbekundung im Rahmen des Operationellen Programms EFRE-IWB 2014-2020 Bayern, Maßnahmengruppe 7.5 (REACT-EU) zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ziel der Förderinitiative ist es, Synergien zwischen städtebaulicher und gewerblicher Entwicklung herzustellen. Durch die Verbesserung der lokalen Infrastruktur und die Anpassung der Innenstädte an digitale, klimatische und energetische Herausforderungen soll die Bedeutung des Stadorts Innenstadt für das Gemeinwohl gestärkt werden. Das Programm REACT-EU verfolgt damit das Ziel der Stärkung der Innenstädte.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Gremium regelmäßig über die Umsetzung der Maßnahmen zu informieren. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Stand der Maßnahme D2 - Beschilderungskonzept vorgestellt.

Mit der Maßnahme 5 "Beschilderung / Wegweisung" wurde bereits 2011 bei der Erstellung des ISEKs das Ziel formuliert, die Wegweisung und Beschilderung für den motorisierten Individualverkehr bzw. den Fuß/ Radverkehr zu überprüfen und ggf. zu

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

ergänzen. Im Rahmen des Förderprogramms REACT-EU sollen die damals von der Öffentlichkeit und Verwaltung gemeinsam erarbeiteten Ziele und Umsetzungsschritte nun an aktuelle Herausforderungen, wie die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Innenstadt, angepasst werden.

Ziel des geplanten Beschilderungskonzeptes ist eine aussagekräftige Vereinheitlichung der Beschilderungssituation innerhalb der Freisinger Innenstadt sowie eine Entschlackung und Erneuerung der bestehenden Schilderinfrastruktur. Um dabei insbesondere die innerstädtischen Händler und Geschäftsleute zu stärken, soll bei der Attraktivierung der fußläufigen Erreichbarkeit besonderer Fokus auf der Verbesserung und Stärkung der Auffindbarkeit des Stadtzentrums liegen.

Basis des Konzepts bilden Gespräche mit in- und externen Fachstellen, in denen bilateral wichtige Quell- Zielpunkte definiert worden sind. Aufbauend auf diesen Abstimmungen ist ein System aus Pfeilwegweisern und Übersichtstafeln entwickelt worden, das von den definierten Quellpunkten (Standort Übersichtstafeln) über Pfeilwegweiser zu ausgewählten Zielpunkten führt. Die Auswahl der Strecken, an denen Ortsfremde geleitet werden, erfolgt dabei bewusst so, dass die wohndominierten Lagen als Ruhezonen und Rückzugsorte erhalten bleiben. Stattdessen wird beabsichtigt, die Besucher\*innen entlang der Ladenzone zu leiten und so die Geschäftsleute wirtschaftlich zu stärken.

Die Gestaltung der Pfeilwegweiser ist geradlinig und intuitiv verständlich. Eine reduzierte Farbgebung und starke Kontraste gewährleisten eine klare Lesbarkeit. Piktogramme sorgen ergänzend dafür, dass die Schilder für Analphabeten und Fremdsprachler verständlich sind.

Die verwendete Piktogrammsprache orientiert sich an allgemein gültigen und international verständlichen Symbolen. Besondere Punkte und Sehenswürdigkeiten, die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

kennzeichnend für die Stadt Freising sind, wie zum Beispiel der Domberg (Türme) oder das Rathaus (Stadt Wappen) werden durch spezifisch entwickelte Symbole der Piktogrammsprache hinzugefügt.

Die Gestaltung des auf das Zentrum verweisenden Schildes hebt sich grafisch von den übrigen Pfeilwegweisern ab. Durch Umkehrung der Farbgebung (anthrazitfarbener Hintergrund mit weißer Typographie) soll die Auffindbarkeit der Stadtmitte gestärkt werden und so die beabsichtigten Synergien zwischen städtebaulicher und gewerblicher Entwicklung erwirkt werden.

Entsprechend ihrer Funktion, eine grundlegende Orientierung zu ermöglichen, verfügen die Übersichtstafeln über einen vereinfachten Lageplan mit symbolischen Verweisen auf wichtige Ziel- und Orientierungspunkte. Die in den Übersichtstafeln verwendeten Piktogramme entsprechen jenen auf den Pfeilwegweisern, wodurch die Verbindung zur Wegleitung intuitiv hergestellt wird.

Ein QR Code weist auf die Tourismus-Homepage der Stadt Freising hin und ermöglicht so den Zugang zu weiterführenden Informationen, wie aktuellen Veranstaltungen oder Führungen.

Zur bestmöglichen Integration der Übersichtstafeln ins Stadtbild werden sich die Übersichtstafeln in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort in ihrer Größe unterscheiden. Je nach Platzangebot und Bedeutung der betreffenden Einstiegsstelle/ des betreffenden Knotenpunkts im Stadtgefüge kann eine größere (Typ C) oder kleinere (Typ B) Übersichtstafel installiert werden.

In der Gestaltung der Schilder spielen die Themen der Inklusion und Barrierearmut eine wichtige Rolle, weshalb die Expertise entsprechender Fachstellen in die Erstellung des Beschilderungskonzepts miteingeflossen ist. Im Zuge einer möglichst inklusiven Wegeführung werden auf den Übersichtstafeln spezielle barrierearme Wege ausgewiesen werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Routenführung für den

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

schnellsten und barriereärmsten Weg voneinander abweichen. Auf diese Weise können Betrachter\*innen je nach körperlicher Beschaffenheit selbst entscheiden, welchen Weg sie wählen werden.

Zusätzlich dazu werden an ausgewählten Pfosten haptische Elemente mit Informationen für sicht- und geheingeschränkte Bürger\*innen angebracht. Über eine Integration der Koordinaten dieser ausgewählten Pfosten in einen Geodatendienst, können die Masten mit den haptischen Elementen via eine App auch von vollständig erblindeten Menschen aufgefunden werden. Die haptischen Elemente sind auf einer Höhe von ca. 1,05m gut ertastbar ohne den Raum zu versperren. Sie gliedern sich in drei Bereiche:

1. Ein vergrößerter und so deutlich sichtbaren QR-Code, welcher auf die Homepage der Stadt Freising verweist und so den Zugang zu audiodeskriptive Richtungsangaben gewährt.
2. Wegweisung in Brailleschrift und geprägten lateinischen Buchstaben
3. Zeitangabe für Rollstuhlfahrer\*innen mit maximaler Gefälleangabe auf der Route

Neben der fest installierten Beschilderung sollen an einer maßvollen Auswahl an Ampelpfosten auch eine Beklebung mit Wegweisungsfolien stattfinden. Diese Folien werden sowohl auf dauerhafte Zielpunkte als auch temporäre Events verweisen. Durch eine entsprechende Farbgebung wird eine Assoziation mit dem jeweiligen Event (z.B. Landesausstellung) erwirkt und so eine einfache Orientierung für Ortsfremde geschaffen. Das Element der Ampelpfostenbeklebung ermöglicht eine Flexibilität der Beschilderung und die Fähigkeit kurzfristig reagieren zu können.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird bei der technischen Umsetzung der Beschilderung die Wiederverwendung bestehender Befestigungsstangen und Fundamente angestrebt.

Das Konzept legt großen Wert darauf, im Corporate Design und Stadtbild vorhandene Typologien und Farbcodes aufzugreifen und so ein einheitliches Stadtbild zu erwirken.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Der gelbe Akzent der Übersichtstafeln verweist auf die Corporate Identity der Stadt Freising, die Farbbeschichtung der Masten stellt optisch den Bezug zur Gestaltung der Innenstadt her. Die Gleichfarbigkeit der Masten mit den Leuchtstehlen an den historischen Zugängen zur Innenstadt sowie den Fahrradständer und Mülleimer tragen zu einem einheitlichen Bild bei.

Im Sinne eines einheitlichen Stadtbilds ist das Konzept so ausgearbeitet, dass die Möglichkeit besteht, es zu einem späteren Zeitpunkt auf die Gesamtstadt zu übertragen.

**Beschluss-Nr. 276/33a**

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

Das Konzept zur Teilmaßnahme D2 – Beschilderungskonzept aus dem Förderprogramm REACT-EU wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Die Verwaltung wird mit der weiteren Ausarbeitung und Umsetzung des vorgestellten Konzeptes beauftragt.

**TOP 6                      Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freisinger Stadtgebiet**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Im Februar 2022 (PBU 09.02.2022) wurde ein Beschluss zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Freisinger Stadtgebiet gefasst. Die Grundlagen dafür waren die im Jahr 2010 von einem externen Büro durchgeführte Standortuntersuchung für PV-FFA im Stadtgebiet (2010), der Flächennutzungsplan, die aktuellen Förderbestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2021 (EEG) sowie eine Bachelorarbeit zum Thema PV-FFA auf kommunalen Flächen (Jahr 2021).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Kurz nach dem Beschluss, hat der Landkreis Freising, zwischen März und Juli 2022, zusammen mit Studierenden der Hochschule Weihenstephan Triesdorf (HSWT) unter der Leitung von Prof. Dr. Markus Reinke (Prof. für Landschaftsökologie und Umweltplanung) eine Potenzialanalyse für PV-FFA im Landkreis erarbeiten lassen, namens **PFiFFiG**-Studie = **P**hotovoltaik auf **F**reiflächen im Landkreis **F**reising – **F**lächenpotential inkl. **G**estaltungsempfehlungen. Ziel war die flächendeckende Analyse der planungsrelevanten Entscheidungskriterien für die Verortung von PV-FFA im Landkreis. Die Ergebnisse der Studie liegen mittlerweile vor.

Die Ergebnisse aus der PFiFFiG-Studie, die Berücksichtigung der Ackerzahl im Stadtgebiet sowie das aktualisierte EEG 2023 waren Anlass für eine erneute Betrachtung der Potenzialflächen und die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für PV-FFA im Stadtgebiet Freising.

Mit dem vorliegenden Standortkonzept wird das Ziel verfolgt, das Standortkonzept mit Beschluss vom 09.02.2022 auf Grundlage der aufgeführten Analysen und Betrachtungen, der Ergebnisse der PFiFFiG-Studie, der Bodenwerte und der neuen EEG-Förderkulisse (EEG 2023) zu aktualisieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung gilt es Strategien zu entwickeln, um die erforderlichen Flächenansprüche und die teils konkurrierenden Belange von Stadtentwicklung, Energieerzeugung, Landwirtschaft, Naturschutz, Landschaftsbild, Erholung und Tourismus in Einklang zu bringen. Die Berücksichtigung dieser Aspekte und die entsprechende Vorgehensweise bei der Flächenauswahl sind daher von großer Bedeutung. Die Ausweisung von Flächen in konzentrierten Bereichen minimiert die Eingriffe ins Landschaftsbild und reduziert den Aufwand für den Ausbau von Anschlusspunkten und Leitungstrassen. Die Konzentration erfolgt an den verträglichsten Standorten und vermeidet, dass landwirtschaftliche und auch naturschutzfachlich wertvolle Flächen unnötigerweise mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Konkurrenz stehen. Konkret sollen daher Flächen ausgewiesen werden,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

- die sich im 500m-Korridor entlang der Autobahn und Bahn befinden (gemäß EEG 2023)
- deren Bodenwert (Ackerzahl) nicht über der Durchschnitts-Ackerzahl von 54 liegt
- die keinen zukünftigen Planungen entgegenstehen und die Restriktionsflächen naturschutzfachlicher und öffentlicher Belange berücksichtigen.

Insgesamt stellt die Ausweisung dieser Flächen einen weiteren Beitrag dar, um den Klimaschutzziele der Stadt Freising näher zu kommen und den Erfordernissen der Abkehr von fossilen Energieträgern zu entsprechen. Für die Genehmigung von PV-FFA bedarf es für die betrachteten Flächen weiterer bauleitplanerischer Schritte, die mit diesem Konzept erleichtert werden sollen.

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung auf dem größten Teil der Flächen ist bei Etablierung einer PV-FFA nicht mehr zielführend und auch nicht im Interesse des Anlagenbetreibers. Es kann deshalb auf Düngung, den Einsatz von Pestiziden etc. verzichtet werden. Zudem kann durch entsprechende Ausgestaltung der dann als extensives Grünland genutzten Flächen mit entsprechender Artenausstattung die Standorteignung für gefährdete Tiere und Pflanzen bei frühzeitiger Einbeziehung in die Planung ermöglicht werden. Um diesen Prozess für den Anlagenbetreiber zu erleichtern, werden ökologische Kriterien definiert, die in textlichen Erläuterungen zum Standortkonzept aufgeführt werden, verpflichtend umzusetzen sind und mit der Karte veröffentlicht werden sollen. Diese Kriterien betreffen beispielsweise die Zusammensetzung der Wiesenansaat, die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere und Wild, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf das unbedingt notwendige Maß und die Extensivierung der Pflege.

Neben ökologischen Mindestkriterien ist auch die regionale Wertschöpfung und die Wahrung kommunaler Interessen von Bedeutung. Dahingehend wird das Ziel verfolgt, städtische Flächen primär durch die Freisinger Stadtwerke umzusetzen. Außerdem ist eine Beteiligung der Bürger\*innen an der Finanzierung der Anlagen wünschenswert.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Standortkonzepte bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Daher kann eine Gemeinde mit der Ausweisung von Flächen für PV-FFA in einem Standortkonzept in diesem Prozess eine aktive, steuernde Rolle übernehmen und damit aktiv das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen schützen. Dabei können nach eindeutigen und nachvollziehbaren fachlichen Kriterien geeignete Bereiche oder mögliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets festgelegt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

PV-Freiflächenanlagen werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird in aller Regel ausscheiden, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird. Für PV-FFA, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, ist deshalb generell eine gemeindliche Bauleitplanung und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Bei der Ausweisung von Flächen für PV-FFA und die gesetzlich notwendigen Ausgleichsflächen sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht allerdings kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es obliegt daher in jedem Einzelfall der Entscheidung der für die Planung zuständigen Stadt oder Gemeinde, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

Grundsätzlich sind bei der Planung von PV-FFA die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung, sowie insbesondere des Naturschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Laut Landesentwicklungsprogramm sollen PV-FFA besonders auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Verkehrswege oder Konversionsstandorte. Auch über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist die Förderkulisse für Photovoltaikfreiflächenanlagen so definiert, dass Anlagen überwiegend an vorbelasteten Standorten, wie entlang von Autobahnen und Schienenwegen, realisiert werden sollen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Das vorliegende Standortkonzept wurde auf Basis dieser Vorgehensweise erstellt. Neben den Analysen, die die Grundlage für den Beschluss zur Ausweisung von PV-FFA (PBU 09.02.2022) gebildet haben, sind die neue EEG-Förderkulisse (EEG 2023), die Ackerzahlen sowie die Ergebnisse der PFiFFiG-Studie eingeflossen. Die Flächen entlang der Autobahn und Bahnlinie innerhalb des 500m-Korridors werden entsprechen kategorisiert

- Geringer Raumwiderstand – Eignungsflächen PV-FFA
- Mittlerer Raumwiderstand – unterliegt der gemeindlichen Abwägung
- Flächen, die einer Detailprüfung durch die UNB unterzogen werden müssen

Berücksichtigt werden muss, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Netzkapazität entlang der Autobahn nicht ausreichend ist und ein neues Umspannwerk erforderlich ist, um die ausgewiesenen Flächen realisieren zu können. Die Freisinger Stadtwerke sind in den Prozess eng eingebunden.

Für die PV-Freiflächenanlage bei Pulling entlang der Bahnlinie wurde ein Aufstellungsbeschluss am 19.05.2021 gefasst (B-Plan Nr. 161). Da sich die geplante PV-Freiflächenanlage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist ein Herausnahmeverfahren notwendig. Bezüglich einer Rückmeldung durch die Untere Naturschutzbehörde zu dieser Thematik, wurde seitens des Landratsamtes auf die Fertigstellung der PFiFFiG-Studie verwiesen. Laut den Ergebnissen aus der PFiFFiG-Studie fällt die Fläche unter die Kategorie eines sehr hohen Raumwiderstands und unterliegt damit nicht der Kategorie, die eine Einzelfallprüfung bedingt. Nach Prüfung der Kriterien der PFiFFiG-Studie wurde jedoch durch die Verwaltung festgestellt, dass die Fläche beim Schutzgut Arten- und Lebensräume genauso als geringwertig eingestuft ist, wie beim Landschaftsbild und auch in Teilbereichen beim Boden. Lediglich der nördliche Teilbereich des Bodens mit einer Ackerzahl von 55 wurde knapp über dem Durchschnitt mit mittel bewertet. Auch wenn in diesem Bereich eine „Ackerdominanz“ lt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

PFiFFiG-Studie nicht gegeben ist, liegt die Fläche doch im definierten vorbelasteten Bereich im Landschaftsschutzgebiet, mit einem Abstand von weniger als 200 m zur Bahntrasse. Die Kombination dieser Vorgaben rechtfertigt von Seiten der Verwaltung deshalb nicht die Einstufung in eine Fläche mit hohem Raumwiderstand, sondern ermöglicht aus Sicht der Verwaltung die Einzelfallprüfung durch die UNB. Bei Umsetzung der Fläche wird von der Stadt Freising zudem eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung angestrebt, was der höheren Bewertung des Ackerbodens entgegenkommt. An den bisherigen Absichten der Ausweisung einer PV-FFA in diesem Bereich wird deshalb festgehalten. In einem nächsten Schritt wird eine Stellungnahme mit Begründung, warum die Fläche in die Einzelfallprüfung aufgenommen werden soll, verfasst und an das Landratsamt versendet.

Die Betrachtung des prognostizierten Freisinger Strombedarfs im Jahr 2030 in Zusammenhang mit der möglichen Stromproduktion durch die im Standortkonzept ermittelten Flächen für PV-FFA stellt dar, dass die PV-FFA dieser Flächen ca. 37,2 % des Strombedarfs decken würden. Dabei wird von einer konservativen Steigerung des Strombedarfs um 20% im Vergleich zum Jahr 2020 ausgegangen (Berechnung des BMWi). Der Strombedarf im Stadtgebiet Freising lag im Jahr 2020 bei 312.000.000 kWh und wird auf 374.400.000 kWh im Jahr 2030 prognostiziert. Für die Aufstellung des Stromertrags wurden die Bruttoflächen entlang von Autobahn und Bahnlinie ermittelt, wobei größere Wald- und Gehölzflächen sowie Straßen und Wege ausgenommen wurden. Bei den Flächen an der Autobahn wurde mit 85% nutzbarer Fläche gerechnet, entlang der Bahn mit 80%. Bei den Flächen an der Autobahn wurde bereits die 40m-Bauverbotszone entlang der Autobahn berücksichtigt. Bei den Bruttoflächen an der Bahn wurden zudem Flächen für Wildtierkorridore abgezogen. Nach diesen Abzügen verbleiben an der Bahn noch 48,5 ha und an der Autobahn 92 ha, die für PV Freiflächen genutzt werden können. Das ergibt eine Gesamtfläche von 140,5 ha mit einer Gesamterzeugung von 139.095.000 kWh.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

Für die Berechnung der Leistung wurde angenommen, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Flächen selbst erfolgen und die Anlagen nach Süden ausgerichtet sind.

Somit ergibt sich:

- Für 48,5 ha entlang der Bahn: Anlagenleistung: 43,7 MW; Stromerzeugung: 48.015.000kWh
- Für 92 ha entlang der A92: Anlagenleistung: 82,8 MW; Stromerzeugung: 91.080.000 kWh

Geht man von einem sehr ambitionierten Zubau der PV-Dachanlagen bis 2030 aus (7,3 %), d.h. der jährliche Zubau aus 2021 verdoppelt sich bis 2030, kommt man zusammen mit der Stromerzeugung aus Biomasse, Wasserkraft und den PV-FFA im Jahr 2030 auf eine regenerative Gesamterzeugung von 47,7 % (Angaben: Freisinger Stadtwerke).

Bezieht man beim prognostizierten Strombedarf jedoch die Sektorenkopplung mit ein, liegt der Bedarf deutlich höher als die 20%ige Steigerungsannahme des BMWi. Das vorliegende Konzept sollte daher nicht als endgültig angesehen werden, sondern bedarf bei Änderung der Rahmenbedingungen einem Anpassungsprozess.

Die genannten vorhandenen Studien, aktuelle naturschutzfachliche Betrachtungen, die neue EEG-Förderkulisse 2023 und der Strombedarf aus Erneuerbaren Energien sind in die Aktualisierung der Ausweisung von Flächen für PV-FFA miteinbezogen worden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen lassen sich die Flächen entlang der Autobahn und Bahnlinie als besonders geeignete Flächen darstellen. Zum aktuellen Zeitpunkt wäre die Netzkapazität für die Einspeisung nicht ausreichend. Ein Umspannwerk ist dafür zwingend erforderlich.

Dieses Standortkonzept soll bei der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt werden.

Für die Fläche in Pulling entlang der Bahnlinie erhofft man sich durch die Stellungnahme an das Landratsamt, dass für die Fläche eine Einzelfallprüfung aufgrund der dargestellten Argumente durchgeführt wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (33.) vom 26. Oktober 2022**

---

**Beschluss-Nr. 277/33a**

**Anwesend: 14                      Für: 12                      Gegen: 2                      den Beschluss**

Das vorliegende Standortkonzept wird beschlossen.

Um das Klimaschutzziel einer regenerativen Stromversorgung bis 2035 zu erreichen, wird die Verwaltung beauftragt, die dargestellten Flächen für PV-Freiflächenanlagen, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften, Stromversorgern und dem Landkreis, prioritär umzusetzen.

Das vorgestellte Standortkonzept soll bei der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt werden.

**TOP 7                      Berichte und Anfragen**

**TOP 7.1                      „Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten“**

**- Antrag der Freien Wähler vom 22.11.2019**

**Anwesend: 13**

Der Bericht dient zur Kenntnis.