

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

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

öffentlich:

1. Bauantrag E-2021-257  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexparkanlage auf dem Grundstück Untere Hauptstraße 26 , Flst. 681 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2022-220  
Abriss eines bestehenden Wohn-/Ladenhauses und Neubau eines Einfamilien-hauses auf dem Grundstück Kulturstraße 1 a, Flst. 1957/9 Gemarkung Freising
3. Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“
  - Verlängerung der Veränderungssperre
  - Beschluss
4. Fahrradabstellanlagen Bahnhof Pulling  
Bewerbung für die B+R-Offensive
  - Beschluss
5. Lastenradmietsystem
  - Sachstand und Anpassungen
  - Beschluss
6. Überarbeitung und Aktualisierung der Wiesenbrüterverordnung im Landkreis Freising
  - Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Freising
  - Stellungnahme der Stadt Freising
  - Beschluss
7. Berichte und Anfragen
- 7.1 Moorwiedervernässung - Sachstand

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

**TOP 1            Bauantrag E-2021-257**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexparkanlage auf dem**  
**Grundstück Untere Hauptstraße 26, Flst. 681 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Duplexparkanlage auf dem Grundstück Untere Hauptstr. 26, Fl.Nr. 681 Gem. Freising.

Derzeitiger Gebäudebestand ist ein Ökonomiegebäude, das beseitigt und durch einen Ersatzbau ersetzt werden soll.

#### Bisherige Vorgänge

Das Bestandsgebäude stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, wurde aber in den Jahren 1918 bis 1941 mehrfach überformt. Aufgrund der Eingriffe zeigen sich heute erhebliche statisch-konstruktive Mängel bei Wänden, Decken und insbesondere im Dachtragwerk. Darüber hinaus ist das Mauerwerk im Erdgeschoss durch die jahrzehntelange Nutzung des Gebäudes als Salzlager und –verarbeitungsstätte mit bauschädlichen Salzen belastet. Die substanzielle Erhaltung der baulichen Anlage konnte infolgedessen nicht gefordert werden.

Dem denkmalpflegerischen Erlaubnisantrag wurde mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt in seiner Sitzung vom 03.08.2016 zugestimmt. Zur Sicherung der Wiederbebauung wurde durch die Antragstellerin eine selbstverpflichtende Erklärung abgegeben, den Abbruch erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung für einen Ersatzbau vorzunehmen. Mit dem gegenständlichen Bauantrag wird der Ersatzbau beantragt.

#### Planung

Das geplante Vorhaben sieht einen Ersatzbau in Form eines Mehrfamilienhauses (5 WE) vor. Die bauliche Anlage wird an gleicher Stelle, in gleicher Abmessung und Gestalt errichtet. Das Gebäude entwickelt sich 2-geschossig mit Krüppelwalmdach. Die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

trapezförmige Grundfläche misst 17,265 m bzw. 19,405 m x 11,835 m. Die Grundfläche beträgt 217,07 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe misst 7,04 m, die Dachhöhe 5,56 m. Die Geschossfläche beträgt 540,08 m<sup>2</sup>.

Mit dem Vorhaben werden insgesamt 5 Wohnungen realisiert. 1 Wohnung befindet sich im EG, 2 Wohnungen im OG und 2 Wohnungen im DG. Der Wohnung im EG wird ein privater Freibereich mit Terrasse zugeordnet. Die Wohnungen im OG erhalten jeweils einen Südbalkon. Die im Dach liegenden Wohnungen erhalten keinen Austritt und werden im Wesentlichen über Gauben entsprechend der Bestandssituation belichtet.

Die für das Vorhaben notwendigen 5 Stellplätze werden über zwei Doppelparkanlagen im Erdgeschoss des Neubaus und einen Freiflächenstellplatz nachgewiesen. Im Rahmen der Freianlagenplanung werden für nachfolgende Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen des übrigen Gebäudebestands 6 weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt. Das bisher überwiegend asphaltierte Grundstück wird rückwärtig im Bereich der Freiflächenstellplätze und Rangierfläche mit einem Rasenpflaster belegt. Der Privatgarten wird begrünt und mit einer Hainbuchenhecke eingefasst. Die Stellplätze im Süden werden durch zwei Baum-Neupflanzungen gegliedert und zum benachbarten Grundstück durch einen Bepflanzungsstreifen abgegrenzt.

#### Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich zudem im Sanierungsgebiet II Altstadt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Altbestand und fügt sich in den historisch-städtebaulichen Kontext ein.

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

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz

Das Vorhaben löst nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 5 Stellplätzen aus.

5 WE (modifizierten Ensemblebereich) 1 Stpl./WE                      5 Stellplätze

Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Abstellplatznachweis Fahrräder

Das Vorhaben löst nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising einen Bedarf von 15 Abstellplätzen aus.

5 WE > 70 m<sup>2</sup>    3 API./WE                      15 Abstellplätze

Die Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück erbracht.

Abstandsflächenrecht

Für die Abstandsflächen des Ersatzbaus wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 BayBO beantragt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der historischen, dicht bebauten Altstadt von Freising. Für den gegenständlichen Planbereich ist ein Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Im Rahmen des § 34 BauGB kommt der tatsächlich vorhandenen Bauweise grundsätzlich der Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht zu. Denn aus § 34 Abs. 1 BauGB folgt, dass sich ein Vorhaben auch im Hinblick auf die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Eine grenzständige Bebauung der Fl.Nr. 681 mit gleichzeitig einseitiger Unterschreitung der Regelabstände fügt sich in den durch die Umgebung gesetzten Rahmen ein.

Zwischen der Unteren Hauptstraße und der Hummelgasse im Westen und der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Luckengasse im Osten als maßstabsbildender Umgebungsbebauung findet sich eine Mischung von Grenzbebauung und halboffener Bauweise. Die Gebäude an der Unteren Hauptstraße sind durchgängig an der Grundstücksgrenze errichtet. Im rückwärtigen Bereich ist in der Regel eine einseitig grenzständige Bebauung vorherrschend. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist Teil der gewachsenen Bebauung innerhalb des historischen und denkmalgeschützten Stadtraums. In diesem Bereich stehen an kaum einer Stelle vor Ort genügend Freiräume für die Unterbringung der Regelabstände zur Verfügung. Die gewachsene Bebauung weist vielmehr auch im Umfeld des gegenständlichen Vorhabens eine besondere Verdichtung auf, die regelmäßig abweichende Abstandsflächentiefen erkennen lässt. Die Zulassung der Grenz- bzw. grenznahen Bebauung lässt auch nicht die gebotene Rücksichtnahme auf die geschützten nachbarlichen Belange der Nachbarn vermessen. Durch das Vorhaben ergibt sich eine sinnvolle, dem historischen Stadtgefüge angepasste und denkmalverträgliche Ersatzbebauung.

Im Übrigen liegen die Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO vor, wonach von den Anforderungen des Art. 6 BayBO Abweichungen insbesondere zugelassen werden sollen, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

Kinderspielplatznachweis (Art. 7 BayBO)

Der für das Vorhaben erforderliche Kinderspielplatz soll nicht hergestellt werden. Es wird daher eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 7 Abs. 3 BayBO beantragt.

Der Antrag wird damit begründet, dass ein ausreichend großer Kinderspielplatz innerhalb der äußerst beengten Innenhofsituation nicht hergestellt werden kann und dass in unmittelbarer Nähe, an der Kammergasse, ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Auch die Neuregelung im Recht des Spielplatznachweises nach Art. 7 Abs. 3 BayBO lässt die im staatlichen Recht geregelte Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz nachzuweisen, bestehen. Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Es bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablöse.

Der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ermächtigt die Gemeinden dazu, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Spielplatzbaupflicht durch gemeindliche Satzung zu regeln.

Der für das Bauvorhaben mit 5 Wohnungen notwendige Spielplatz soll weder auf dem Baugrundstück noch auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück erbracht werden. Eine Ablöse der Pflicht ist aufgrund der noch fehlenden Rechtsgrundlage derzeit nicht möglich. Ein genereller Verzicht auf das Spielplatzrecht kann im Rahmen einer Abweichung nicht zugelassen werden.

#### Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising, ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. BayDSchG. Vorliegend findet die Gestaltungssatzung der Stadt Freising Anwendung.

Im Rahmen der denkmalfachlichen Ermessensentscheidung war die substantielle Erhaltung des Bestandsgebäudes aufgrund der erheblichen Eingriffe und Schäden nicht zu fordern. Wesentlicher Aspekt bei der denkmalfachlichen Abstimmung einer Neubaulösung war die Forderung, den Ersatzbau in seinen wesentlichen Grundzügen wieder zu errichten. Die Gestaltung des Ersatzbaus wurde daher intensiv mit den

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Denkmalbehörden abgestimmt. Besonderes Gewicht kam dabei der Wiedererrichtung der charakteristischen Dachform einschließlich der merkmalegebenden Dachgauben zu.

Aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gestaltungssatzung der Stadt Freising bedarf das Vorhaben einer Abweichung von § 11 der Gestaltungssatzung, wonach Dachgauben u.a. zwischen die Sparren zu setzen, Stirn- und Seitenflächen bevorzugt zu verputzen oder mit Kupferblech zu verkleiden und Dachgauben wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen sind.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn ein architektonischer Mehrwert generiert und dieser durch geeignete Instrumente (bspw. Sanierungsarchitekt, Gestaltungsbeirat, Landesamt für Denkmalpflege) sichergestellt wird.

Die Stadt Freising als Untere Denkmalschutzbehörde teilt die fachliche Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass die Wiederaufnahme der mit waagerechten Holzlamellen verkleideten „Gerbergauben“ auf dem Nord- und Süddach sowie der charakteristischen Ladegaube auf dem Norddach für den Gestaltwert des Gebäudes auch in seinem historisch-städtebaulichen Umfeld wesentlich und vertretbar ist.

Weiterhin bedarf das Vorhaben einer Abweichung von § 12 Abs. 2 der Gestaltungssatzung, wonach Dachflächenfenster in zweiter Reihe nicht zulässig sind. Bei dem Dachliegefenster in der zweiten Reihe des Norddaches handelt es sich um eine notwendige Öffnung zur Rauchableitung innerhalb des notwendigen Treppenhauses nach Art. 33 Abs. 8 BayBO. Es handelt sich somit um eine baurechtlich notwendige Öffnung, die keiner zusätzlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen, sondern dem baulichen Brandschutz dient.

In Anbetracht der ausgeführten Erwägungen können in diesem Einzelfall die Abweichungen von der Gestaltungssatzung zugelassen werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Bodendenkmalpflege:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bodendenkmals „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Freising“ (Inv.Nr.: D-1-7536-0110). Die Maßnahme bedarf einer eigenständigen denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

**Beschluss-Nr. 278/34a**

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

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt.

Eine Abweichung von § 11 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für die Lage, Dimensionierung und Gestaltung der Dachgauben auf dem Nord- und Süddach wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zugelassen.

Eine Abweichung von § 12 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für das Dachflächenfenster in der zweiten Reihe des Norddaches wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zugelassen.

Eine Abweichung von Art. 6 BayBO für die Anforderungen an die Abstandsflächen wird nach Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO zugelassen.

**Beschluss-Nr. 279/34a**

**Anwesend: 13                      Für: 11                      Gegen: 2                      den Beschluss**

Der Freiflächenplanung wird nicht zugestimmt. Eine adäquate Spielplatzfläche ist nachzuweisen.

Eine Abweichung von Art. 7 Abs. 3 BayBO für das Absehen auf Errichtung eines Kinderspielplatzes wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht zugelassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

**TOP 2            Bauantrag E-2022-220**  
**Abriss eines bestehenden Wohn-/Ladenhauses und Neubau eines**  
**Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kulturstraße 1 a, Flst.**  
**1957/9 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Kulturstraße 1a (Fl.Nr. 1957/9). Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Wohn- bzw. Ladenhaus, das vollständig rückgebaut wird und durch den Neubau ersetzt wird. Bei dem neu geplanten Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes dreigeschossiges Gebäude mit einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Speicher (E+2). Das Gebäude soll an der Nordost- und Südwestseite grenzständig zu den angrenzenden Nachbargebäuden errichtet werden. Straßenseitig auf der südöstlichen Seite ist ein Zwerchgiebel mit Panoramafenster und daneben ein außenliegender Terrassenbereich geplant, rückseitig eine Dachterrasse über die ganze Gebäudebreite. Innerhalb der Gebäudeflucht soll erdgeschossig an der Straßenseite eine Garage realisiert werden, rückseitig ein Fahrradabstellraum.

### **Bauplanungsrecht**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als besondere Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist über die Kulturstraße gesichert. Die räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung bzgl. der vorderen und hinteren Gebäudeflucht sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Das Maß der Nutzung fügt sich bzgl. der geplanten, gegenüber der Nachbarbebauung erhöhten Wandhöhe nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

## **Bauordnungsrecht**

### PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste 1.2 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 2 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück faktisch nachweisbar ist nur 1 Stellplatz.

Der zweite Stellplatz kann weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit wird 1 Stellplatz zur Ablösung beantragt.

Im Fall dieses Gebäudes ändert sich die Anzahl an WE im Vergleich zum Bestand nicht, Anzahl der benötigten Stellplätze ändert sich daher theoretisch ebenso nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens sich im Falle einer Genehmigung und Stellplatzablöse nicht maßgeblich verschlechtern/ändern wird.

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.

### Abstandsflächen

Das Bauvorhaben löst nach Art. 6 BayBO mit Berechnung der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising Abstandsflächen aus.

Die ermittelten Abstandsflächen auf der straßenzugewandten Seite (Südost) werden im Bereich des geplanten Zwerchgiebels nicht eingehalten und ragen über die Straßenmitte. Hingegen sind im südöstlichen Terrassenbereich die Abstandsflächen eingehalten und kommen vor der Straßenmitte zum Liegen.

Durch Umplanungsmaßnahmen einer Gaube im Dachbereich anstatt des Zwerchgiebels kann die nicht eingehaltene Abstandsfläche reduziert werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Die ermittelten Abstandsflächen auf der straßenrückgewandten Seite (Nordwest) überlagern sich mit den Abstandsflächen der bestehenden Gebäude in diesem Bereich.

Aus Sicht von Amt 63 ist eine Erteilung der Abweichung möglich, da unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarn hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht zu erwarten sind. Die Gewährleistung für „störungsfreies Wohnen“ bleibt im Vergleich zur Situation mit dem bestehenden Gebäude erhalten.

**Beschluss-Nr. 280/34a**

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

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Anpassung der Wandhöhe an das Nachbargebäude eine Stellplatzablöse von 1 Stellplatz zuzulassen.

**TOP 3                      Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“**  
**- Verlängerung der Veränderungssperre**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 "Bereich ehemaliger Güterbahnhof/Münchner Straße" und die 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurden 2004 beschlossen und 2009 Umgriff und Zielsetzung der Bauleitplanung nochmals angepasst.

Ziel der Bauleitplanung war die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung auf den Flächen des früheren Güterbahnhofs einschließlich seiner aufgelassenen Gleisanlagen, die Einbindung der Bestandsnutzung Post und des Zeitungsverlags sowie eine Erweiterung des regionalen Busbahnhofs und eine zusätzliche Erschließung für den P+R-Platz zu ermöglichen. Zudem sollte gemäß der Strukturuntersuchung zum

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Bahnhofsbereich aus dem Jahr 2001 die Erschließung der Bereiche östlich des Bahnhofs sichergestellt werden, um die Grundlage für die Entwicklung des Gebiets zu schaffen, das über keine ausreichende Erschließung verfügt.

Das Strukturkonzept Bahnhof 2019 sowie das Mobilitätskonzept "Freising nachhaltig mobil" von 2018 mit der Maßnahme 24 "Bau eines Bustunnels am Bahnhof zur Anbindung an den Stadtteil Lerchenfeld" zeigten, dass die Flächen des früheren Güterbahnhofs und der aufgelassenen Gleisanlagen zur verkehrlichen Erschließung benötigt werden. Einmal zur Realisierung der Maßnahme 24, als Alternativroute von Lerchenfeld zur Westseite des Bahnhofs, um die Innenstadt vom Busverkehr zu entlasten, die Querbarkeit der DB-Trasse für alle Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad-, Fußverkehr) zu verbessern und die Anbindung des Stadtteiles Lerchenfeld zu optimieren. Zum anderen um die bauliche Entwicklung der Gebiete östlich der Bahngleise durch eine ausreichende Erschließung zu ermöglichen.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat deshalb am 16.12.2020 die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 "Bereich ehemaliger Güterbahnhof/Münchner Straße" und der Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist zur die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV-, Rad-, Fußverkehr) ein Tunnelbauwerk zur Querung der Bahngleise zu errichten und so die Möglichkeit einer Verbindung von der Münchner Straße zum Areal östlich der bestehenden Gleisanlagen planerisch zu sichern. Weiterhin sollen für den regionalen Busbahnhof Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden und bestehende sowie künftige Nutzungen im Stadteingangsbereich festgesetzt werden. Die Verkehrserschließung mit Tunnelbauwerk soll so ausgelegt werden, dass eine bauliche Entwicklung des Gebietes östlich des Bahnhofs planerisch sichergestellt werden kann.

Da sich innerhalb des Planungsgebiets bebaute und unbebaute Grundstücke liegen, die einer Überplanung und Bebauung zugeführt werden sollen, wurde zur Sicherstellung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 136 vom Ausschuss für Planen,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Bauen und Umwelt der Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung Freising für die Dauer von zwei Jahren beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 13.01.2021 in Kraft getreten.

Die Untersuchungen zum Tunnelbauwerk (Machbarkeitsstudie Umweltverbundröhre) sind sehr umfangreich und nehmen aufgrund der grundlegenden Untersuchungen und Komplexität der Maßnahme viel Zeit in Anspruch. Die Ergebnisse werden bis Ende des Jahres 2022 erwartet. Die Machbarkeitsstudie ist wesentliche Grundlage für die weitere Bauleitplanung, welche bis zum Ablauf der geltenden Veränderungssperre nicht abgeschlossen sein wird. Entwicklungsabsichten für das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung Freising bestehen nach wie vor.

Zur weiteren Sicherung der beabsichtigten bauleitplanerischen Zielsetzung des Bauungsplans Nr. 136 ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen durch die Fristverlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung Freising erforderlich.

Von der Verwaltung wird deshalb empfohlen, die Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von einem Jahr zu verlängern.

In dieser Zeit können

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Die Verlängerung der Veränderungssperre soll für das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung Freising erfolgen.

**Beschluss-Nr. 281/34a**

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

Die Stadt Freising erlässt auf Grund §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 BauGB in der seit 08.10.2022 geltenden Fassung i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 22.07.2022 geänderten Fassung, eine Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Freising bekannt zu machen.

**TOP 4                      Fahrradabstellanlagen Bahnhof Pulling**

**Bewerbung für die B+R-Offensive**

**- Beschluss**

**Anwesend: 14**

**Bestand**

Am Bahnhof Freising - Pulling befinden sich momentan insgesamt 36 Fahrradstellplätze auf der westlichen sowie 12 auf der östlichen Seite der Bahnstrecke. Die Auslastung der vorhandenen Abstellanlage ist bei mehreren Vor-Ort-Besichtigungen augenscheinlich ausreichend.

Die vorhandenen Bügel entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Fahrradabstellanlagen bezüglich einer sicheren Befestigung des Fahrrads am Bügel und sind zum Teil schon defekt. Ebenfalls ist die Überdachung, vor allem auf der östlichen Seite, mittlerweile stark beschädigt. Die vorhandene Abstellanlage fördert die Nutzung des Fahrrads auf dem Weg zur S-Bahn nicht, da ein sicheres Absperren von Fahrrädern im Bestand nur unzureichend möglich ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

### Förderung

Die B+R-Offensive fördert seit 2019 den Aufbau von Fahrradabstellanlagen an Bahnhöfen. Ziel ist es mittelfristig deutschlandweit zusätzlich 1,5 Millionen B+R Plätze zur Verfügung zu stellen. Grundlage für die Förderung ist die Kommunalrichtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Doppelstockparker am Bahnhof Freising wurden bereits über die B+R Offensive gefördert.

Die B+R-Offensive bietet dabei eine kostenlose Beratung und fungiert als zentraler Ansprechpartner für die Umsetzung. Sie bildet eine zentrale Schnittstelle der Kommunen zum DB-Konzern. Die Förderung der B+R-Offensive liegt bei 70 % der zuzahlungsfähigen Kosten, wobei ab dem Jahr 2023 eine Aufstockung durch Landesmittel auf 85 % möglich ist. Gefördert werden dabei die Fahrradabstellanlagen, Überdachungen, Fahrradservicestationen, Flächenherrichtung, Montage sowie die Deinstallation von alten Abstellanlagen. Kommunen können optional auf Rahmenverträge für Reihenbügel, Doppelstockanlagen und Überdachungen zurückgreifen, die eine kommunale Ausschreibung obsolet machen. Fördervoraussetzung ist, dass die Anzahl an Stellplätzen erhöht werden muss.

Der standardisierte Prozess besteht aus 5 Schritten

- Anfragen an zentralen Ansprechpartner
- Flächensuche (Vor-Ort-Termin)
- Flächenprüfung und Gestattungsvertrag-Erstellung
- Förderung
- Anlagenbezug und Errichtung

### Umsetzung

Die Stadtverwaltung plant, die bestehenden Reihenbügel durch Doppelstockparker zu ersetzen sowie die Überdachung auf der gleichen Fläche auszutauschen.

Dadurch erhöht sich die Kapazität der Anlage auf 76 Stellplätze. Grundsätzlich ist es im Rahmen der Flächensuche möglich, gemeinsam mit der DB auch andere Standorte am Bahnhof in Erwägung zu ziehen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Die geschätzten Kosten für die Überdachung, Montage, Fahrradstellplätze sowie Beleuchtung (inkl. Bereitstellung des Stromanschlusses) belaufen sich auf ca. 60.000 €. Bei einer angenommenen Förderung von 85 % liegt der Eigenanteil der Stadt Freising bei ca. 9.000 €.

Nach Aussagen der B+R-Offensive ist aufgrund des deutschlandweit großen Interesses von Kommunen mit einem Umsetzungszeitraum von eineinhalb bis zwei Jahren zu rechnen.

**Beschluss-Nr. 282/34a**

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

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Erneuerung der Fahrradabstellanlagen am Bahnhof Pulling bei der B+R-Offensive anzumelden und die entsprechenden Schritte einzuleiten.

Die Planungen zum Ausbau der Fahrradabstellanlagen sind dem Ausschuss nach Abschluss der Flächenprüfung erneut vorzustellen.

**TOP 5                      Lastenradmietsystem**  
**- Sachstand und Anpassungen**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Die Stadt Freising hat im August 2022 das städtische Lastenradmietsystem eröffnet, welches im Rahmen des Modellprojekts "Lastenrad mieten. Kommunen entlasten" vom Freistaat Bayern gefördert wird. Das Lastenradmietsystem soll ein niedrigschwelliges Angebot für Bürgerinnen und Bürger bieten, um für den Transport des wöchentlichen Einkaufs oder der Kinder eine Alternative zum eigenen Pkw zu haben. Entsprechend sollte im Rahmen des Modellprojekts auch eine leicht zu bedienende App entwickelt werden, die von allen sieben Modellkommunen (Freising, Lindau, Passau, Würzburg, Lechbruck, Marktredwitz und Cadolzburg) genutzt wird. Außerdem sollte die Attraktivität dadurch erhöht werden, dass die Leihe der Lastenräder für

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

die erste halbe Stunde kostenlos ist. In den anderen Kommunen, welche Teil des Förderprojekts sind, wird dies ebenfalls so praktiziert. Gemäß AGBs in der LastenradBayern-App ist eine Leihe der Lastenräder in Freising ab 16 Jahren möglich. Das Lastenradmietsystem wurde überwiegend positiv aufgenommen. Im August wurden die 16 Lastenräder insgesamt 425-mal gebucht und im September 435-mal. Die attraktivsten Standorte befinden sich am Steincenter, beim Parkhaus Am Wörth sowie am Rindermarkt. Von Seiten der Bevölkerung wurden vor allem die leichte Bedienung des Rads, der Spaßfaktor sowie die gute Verfügbarkeit gelobt. Kritik kam vor allem zur Nutzung der LastenradBayern-App, welche im Rahmen des Modellprojekts erstellt wurde und noch weiterentwickelt werden soll.

Auf der anderen Seite bietet der Betreiber des städtischen Lastenradmietsystems, die Firma Sigo, eine eigene App an, welche ebenfalls genutzt werden kann. Diese unterscheidet sich in einigen Punkten von der LastenradBayern-App. Der Stadt Freising wird durch den Fördermittelgeber angeraten nur die LastenradBayern-App zu bewerben, um entsprechende Nutzungsdaten für eine spätere Evaluation generieren zu können.

<b>Sigo-App</b>	<b>LastenradBayern-App</b>
Mindestalter 14 Jahre Prüfung in App bei unter 18-jährigen „Elternzettel“	Mindestalter 16 Jahre Keine Altersprüfung
Ausweisprüfung: Hochladen des Ausweises notwendig. Manuelle Prüfung von der Sigo-Hotline	2-Faktor-Authentifikation: Code an Mailadresse und E-Mailkonto. Eingabe des Codes in der App zur Validierung
Hotline: 24-Stunden-Hotline	Mailadresse: Mailadresse mit Rückfragen zur App Weiterleitung an jeweiligen Betreiber

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

<p>Auswertung eigener Daten:  Daten werden intern und nach Rücksprache mit Stadt ausgewertet und zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Auswertung Daten in Abstimmung Ministerium:  Fragestellungen zur wissenschaftlichen Auswertung.</p>
--	--

In den knapp drei Monaten Laufzeit wurde der Stadtverwaltung häufiger berichtet, dass die Lastenräder vor allem von Jugendlichen am Steincenter ausgeliehen werden, um mit den Lastenrädern Rennen zu fahren. Dabei wurden die Räder zum Teil beschädigt. Die Auswertung der Ausleihdaten bestätigt dabei eine hohe Nutzung der Lastenräder am Steincenter für eine Dauer von knapp unter 30 Minuten, womit kein Entgelt fällig wurde.

Für die Stadt Freising sind dabei keine Kosten entstanden. Gemäß Vertrag hat der Betreiber die Kosten für Reparatur, Wartung und Schäden durch Vandalismus zu tragen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen soll das Mietsystem weiterentwickelt werden, um eine bedarfsgerechte Nutzung zu ermöglichen. Folgende Maßnahmen sind dabei angedacht:

#### 1. Ausweisprüfung

Nach Erfahrung der Firma Sigo, die das Lastenradmietsystem der Stadt Freising betreibt, ist vor allem eine Prüfung des Ausweises in der App eine Hemmschwelle für missbräuchliche Nutzung und verringert die Wahrscheinlichkeit von Diebstahl und Beschädigung der Räder. Im Rahmen der Ausweisprüfung lässt sich auch das Alter des jeweiligen Nutzers prüfen.

Die Stadt Freising wirkt entsprechend darauf hin, dass in der LastenradBayern-App eine Ausweisprüfung integriert wird. Eine Abstimmung mit den anderen Modellkommunen ist hierbei jedoch notwendig. Eine Umsetzung ist voraussichtlich eher mittelfristig denkbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

2. Anpassung Nutzungsentgelt

Eine weitere Möglichkeit unnötige Fahrten zu verhindern, besteht darin, die bisherigen Nutzungsgebühren zu ändern. Momentan ist die erste halbe Stunde kostenlos, was die Nutzung von Spaßfahrten begünstigt. Es wird vorgeschlagen den Preis auf 1,50 € für die gesamte erste angefangene Stunde festzulegen. Anschließend kostet die jeweils angefangene halbe Stunde weiterhin 1,50 €. Durch diese Preisanpassung bleibt die Fahrt weiterhin attraktiv für kurze Wege (z.B. dem wöchentlichen Einkauf).

3. Weiterführende Maßnahmen

Sollten die bei oben genannten Maßnahmen keine Wirkung zeigen und es weiterhin zu Vandalismus an der Station am Steincenter kommen, wird in Erwägung gezogen die Station am Steincenter zu verlegen.

**Beschluss-Nr. 283/34a**

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

Die Vorschläge zur Anpassung des städtischen Lastenradmietsystems werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Entgelt für die Nutzung der ersten Stunde wird auf 1,50 € festgelegt. Die übrigen Gebühren bleiben wie bisher.

**TOP 6                      Überarbeitung und Aktualisierung der Wiesenbrüterverordnung im  
Landkreis Freising**

**- Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt  
Freising**

**- Stellungnahme der Stadt Freising**

**- Beschluss**

**Anwesend: 14**

Das Landratsamt Freising hat mit Datum vom 28.03.1989 eine Verordnung in Kraft gesetzt, über eine alljährliche temporäre Beschränkung des Betretungsrechts der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

freien Flächen zum Zwecke der Festsetzung von Schutzgebieten für Wiesenbrüter im Landkreis Freising. Auch im Stadtgebiet Freising wurde damals, neben fünf weiteren Schutzgebieten im Landkreis, das sogenannte "Schutzgebiet Pulling" festgesetzt, welches im Moosgebiet zwischen Freising / Pulling / Giggenhausen zu finden ist.

Nunmehr wurde diese Verordnung vom Landratsamt Freising überarbeitet und aktualisiert, u. a. auf Grund der Verlagerung der Brutgebiete der im Moos vorhandenen Wiesenbrüterpaare (Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel). Alle betroffenen Gemeinden der insgesamt sechs Schutzgebiete werden derzeit angehört. Das Inkrafttreten der neuen Verordnung wird angestrebt für den März 2023. Rechtsgrundlage ist der Art. 31 Abs. 1 und 2 BayNatSchG.

Vorstellung der wesentlichen Neuerungen:

- 1) Das Schutzgebiet ist in den Eingangsbereichen beschildert. Die Schilder wurden überarbeitet und sollen ein "neues Gesicht" erhalten.
- 2) Der Zeitraum der Gültigkeit der Benutzungseinschränkungen wird verlängert, vom 01.03. (vorher 15.03.) bis 15.07. jeden Jahres.
- 3) Ein neuer Gebietsumgriff für das "Schutzgebiet Pulling" soll festgelegt werden (vgl. Anlagen lila umrandet).
- 4) Die Liste an Benutzungseinschränkungen wird erweitert.
- 5) Die Liste an Ausnahmen zu der Verordnung wird erweitert.
- 6) Wegesperrungen werden eingeführt (vgl. Anlagen schwarz umrandet).

Prüfung der Wegesperrungen:

Die hier angedachten Wegesperrungen stellen die erheblichste Neuerung dar, mit dem größten Eingriffscharakter für die Öffentlichkeit. In der bisher gültigen Verordnung waren nur die Flächen innerhalb des Schutzgebietes einer Beschränkung des Betretungsrechtes unterworfen. Nun werden zudem einige Wege alljährlich auf Zeit gesperrt. Die angedachten Wegesperrungen wurden innerhalb der Verwaltung (hier: Referat 6) besichtigt und geprüft.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (34.) vom 16. November 2022**

---

Hierbei sind zwei Wege seitens der Verwaltung der Stadt Freising aufgefallen, welche strittig wären zu sperren (vgl. Anlagen rot umrandet).

- 1) Der Weg stellt für die Bevölkerung eine F + R Verbindung zwischen Vötting und Pulling dar. Für Naherholungssuchende ist es der Weg in das Freisinger Moos. Insgesamt wird diese Verbindung so stark von der Öffentlichkeit genutzt, dass eine Sperrung nicht vermittelbar ist.
- 2) Der Weg an der Bahn entlang ist Teil der geplanten Radwegeverbindung "Freising - Oberschleißheim", hier der Abschnitt "Freising - Neufahrn", Stand Entwurfsplanung. Die Radverbindung von Freising über Pulling und Neufahrn fördert den Radverkehr. Mit einer Steigerung des Radverkehrs auf dem Wegeabschnitt von derzeit max. 50 auf 300 Radfahrer/Tag wird ausgegangen.

Einigung zu den Wegesperrungen

In beiden Fällen konnte beim Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde ein Entgegenkommen erzielt werden. Folglich wurden beide - rot umrandeten - Wege von der Wegesperrung wieder entbunden.

**Beschluss-Nr. 284/34a**

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

Die Stadt Freising erklärt ihr Einverständnis bezüglich den Neuerungen (insbesondere Wegesperrungen) in der Überarbeitung und Aktualisierung der Verordnung des Landratsamtes Freising über die Regelung des Betretens in den Wiesenbrütergebieten des Landkreises Freising.

**TOP 7                      Berichte und Anfragen**

**TOP 7.1                    Moorwiedervernässung**

**- Sachstand**

**Anwesend: 14**

Der Bericht dient zur Kenntnis.