

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**Tagesordnung**

1. Bauantrag E-2024-159  
Neubau Betreutes Wohnen mit 27 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Holzgartenstraße 12, Flst. 1513/6 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2023-248  
Abbruch und Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses und Erweiterung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Untere Hauptstraße 6, Flst. 704 Gemarkung Freising
3. Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung  
- Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ mit Grünordnungsplan sowie 40. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Vorstellung der Planentwürfe  
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
- Beschluss
5. Fahrradstraße Kulturstraße  
- Beschluss
6. Verlängerung der Beteiligung an der Öko-Modellregion Kulturraum Ampertal für weitere drei Jahre  
-Beschluss
7. Berichte und Anfragen
- 7.1 Umsetzung einer provisorischen Fußgängerquerungshilfe in der Erdinger Straße/Gewerbegebiet

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans  
Frankl Anton  
Lintl Maria  
Böhme Philomena  
Drobny Manfred  
Habermeier Werner  
Dr. Reitsam Charlotte  
Freitag Karl-Heinz  
Grimm Richard  
Schwaiger Rudolf  
Gmeiner Norbert  
Graßy Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Vogl Ulrich  
Weller Robert

Beginn der öffentlichen Sitzung: 14.00 Uhr

**TOP 1      Bauantrag E-2024-159**  
**Neubau Betreutes Wohnen mit 27 Wohneinheiten und Tiefgarage auf**  
**dem Grundstück Holzgartenstraße 12, Flst. 1513/6 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für Neubau eines Wohnhauses für betreutes Wohnen mit 27 Wohneinheiten und Tiefgarage. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um das letzte unbebaute Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 74, Ä1 Planteil B „Rotkreuz-/ Holzgartenstraße“.

Das „Betreute Wohnen“ ist eine private Wohnform für ältere Menschen, für die das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz nicht gilt. Das gegenständliche Vorhaben sieht 27 barrierefreie Wohnungen vor, die in Ausstattung, Lage und Schnitt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen und deren Mietvertrag zur Abnahme allgemeiner Betreuungsleistungen, wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informations- und Beratungsleistungen (Grundleistungen) verpflichtet. Die Dienst- und Pflegeleistungen sind frei wählbar. Außerdem stehen den Bewohnern die allgemeinen Einrichtungen des in unmittelbarer Nähe liegenden Seniorenzentrums, wie Bibliothek, Café- und Bistro, Gesellschaftsräume, Kapelle, Frisörsalon sowie Massage- und Physiotherapiepraxis, zur Verfügung. Bei Bedarf können weitere Wahl- bzw. Serviceleistungen, wie bspw. Wohnungs- und Wäscheservice, Versorgung mit Mahlzeiten, Getränkedienst, Fahr- und Einkaufsdienste, zusätzlich abgerufen werden.

Die 27 Wohneinheiten sind als 2- bzw. 3-Zi.-Wohnungen mit 44 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> konzipiert. Sämtliche Wohnungen und die Außenanlagen sind barrierefrei geplant und erreichbar. Im Erdgeschoss besteht zudem das Angebot eines ca. 50 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsraumes mit Freisitz, der unmittelbar am zentralen Hauseingang liegt. Am nördlichen Gebäudekopf befindet sich eine außenliegende Fluchttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg. Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze wird die Wohnanlage durch eine Tiefgarage unterbaut, die 23 Einstellplätze bietet. Im Untergeschoss befinden sich außerdem die Hausanschlussräume, weitere Funktionsräume und 9 zusätzliche Kellerräume.

Der Neubau entwickelt sich 4-geschossig mit extensiv begrünem Flachdach. Die bauliche Anlage erstreckt sich auf einer rechteckförmigen Grundfläche und misst 39,93 m x 15,93 m, die Grundfläche beträgt 678,72 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe misst ab festgesetzter Oberkante Rohfußboden 12,71 m. Die tatsächliche Gebäudehöhe, d.h. Wandhöhe gemessen auf die Geländeoberfläche, beträgt nach Süden zur Holzgartenstraße 13,09 m und nach Norden 12,56 m. Die Geschossfläche der baulichen Anlage beträgt 2489,87 m<sup>2</sup>.

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

Grundstücksfläche: 2.186,00 m<sup>2</sup>

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO:

Hauptgebäude	636,08 m <sup>2</sup>
Fluchttreppe	18,98 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsterrasse	17,73 m <sup>2</sup>
Lüftungsschächte	<u>5,93 m<sup>2</sup></u>
Summe	678,72 m <sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO:

Tiefgarage (unterbaute Flächen)	484,10 m <sup>2</sup>
Zufahrt Tiefgarage	14,96 m <sup>2</sup>
Wege > 1,50 m	84,30 m <sup>2</sup>
Freisitz	<u>46,91 m<sup>2</sup></u>
Summe	630,27 m <sup>2</sup>

Grundflächen gesamt                      1308,99 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl    0,60

Geschossfläche § 20 BauNVO:

EG	636,08 m <sup>2</sup>
OG 1	636,08 m <sup>2</sup>
OG 2	636,08 m <sup>2</sup>
OG 3	<u>581,63 m<sup>2</sup></u>
Summe	2489,87 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl    1,14

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

### **Bauplanungsrecht**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74, Ä1 Planteil B „Rotkreuz-/ Holzgartenstraße“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich folglich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die geplante Wohnnutzung ist allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Baugrenzen

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Bauweise (offene Bauweise im WA 1)
- Bauräume (Hauptgebäude, Tiefgarage)
- Lage Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Zahl der Vollgeschosse (max. 4 VG)
- Gebäudehöhe (max. 12 m ab festgesetzter Oberkante Rohfußboden (FOK) 472,50 m ü.NN.)
- Dachform (Flachdach als Gründach)
- Grundfläche (max. 640 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 120 % überschritten werden darf, d.h. GR max. 1408 m<sup>2</sup>)
- Geschossfläche (max. 2560 m<sup>2</sup>)
- Anzahl der Wohneinheiten (max. 32 WE)
- Grünordnung (u.a. Baumpflanzung an der Holzgartenstraße)

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme folgender Abweichungen:

#### 1. Überschreitung der Gebäudehöhe

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Wandhöhe der Baukörper bei 4 Vollgeschossen auf max. 12 m begrenzt. Die Wandhöhe bemisst sich ab der Oberkante des Rohfußbodens EG, die mit einer Höhe von 472,50 m ü.NN. festgesetzt ist. Die geplante Wandhöhe, gemessen auf den

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Bezugspunkt, beträgt 12,71 m statt 12 m. Die Abweichung wird mit konstruktiven Gegebenheiten, die sich aus den lichten Raum- und Konstruktionshöhen der Geschosse, der Dämmmaßnahmen an der Tiefgaragendecke und der Attikaaufkantung zur Ausführung des Gründaches ergeben, begründet.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung um 0,71 m ist als geringfügig zu betrachten, ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Überschreitung der Baugrenze durch das Fluchttreppenhaus

Der mit dem Bebauungsplan festgesetzte Bauraum wird durch die außenliegende, notwendige Treppe im Norden in einer Tiefe von 2,95 m und einer Breite von 6,17 m überschritten. Die Abweichung begründet sich im Erfordernis eines zweiten baulichen Rettungsweges, da die Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug nicht hergestellt werden können.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Überschreitung der Baugrenze durch die außenliegende Fluchttreppe in Stahlbauweise um 18,98 m<sup>2</sup> ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Überschreitung der Grundfläche für Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO max. 640 m<sup>2</sup> betragen.

Die Überschreitung der Grundfläche begründet sich im Wesentlichen in dem Erfordernis eines zweiten baulichen Rettungsweges und dem Angebot einer Gemeinschaftsterrasse. Die maximal zulässige Grundfläche wird um 38,72 m<sup>2</sup> überschritten.

Die Abweichung entspricht einer Überschreitung von 6,05 %, wobei die zulässige Grundfläche nach § 19 (2, 4) BauNVO um 99,01 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

4. Überschreitung der Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten

Durch das gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes geänderte

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Konzept der Tiefgarage mit Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze statt zentral von Süden wird die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen im Westen und Norden vollständig und im Südosten partiell überschritten, wobei die zulässige Grundfläche nach § 19 (2, 4) BauNVO um 99,01 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Die Abweichung begründet sich in der Planungsabsicht, die Tiefgaragenabfahrt mit der benachbarten Garage zu bündeln sowie in der Gründungs- und Grundrissorganisation der Wohnanlage. Zum Ausschluss von Nutzungskonflikten bzw. Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke durch die geänderte Positionierung der Tiefgaragenrampe wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten wurde durch die Immissionsschutzbehörde geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tagsüber und nachts eingehalten werden können. Auch am eigenen Vorhaben bestehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Befreiung erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

5. Abweichende Dachgestaltung Rampenhaus Tiefgarage

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die geneigte Dachfläche des Rampenhauses mit Titanzink- oder Edelstahlblech einzudecken.

Aus ökologischen und optischen Gründen soll das gering geneigte Pultdach des Rampenhauses mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

6. Abweichende Schichtdicke des Bodenaufbaus über der Tiefgarage

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die begrünten Flächen über der Tiefgarage vollflächig mindestens 60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Aus konstruktiven Gründen und um die festgesetzte Höhe FOK TG/ UG einhalten zu können, kann die Mindestdeckung mit 60 cm nicht eingehalten werden. Der Begrünungsaufbau auf der Tiefgaragendecke wird mit einem 18 cm hohen Gründach-System für eine Extensivbegrünung geplant.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.4 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising (StPLS) und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, Ä1 Planteil B einen Bedarf von 23 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Betreutes Wohnen ohne Personalwohnungen	27 WE	0,7 Stpl./ WE	(18,90), gerundet: 19
Besucherstellplätze	lt. Bebauungsplan Festsetzung durch Text (Nr. 4)	Zuschlag 20 % der erf. Stpl.	4
<b>Summe</b>		<b>23</b>	

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes sind die Besucherstellplätze vollständig in der Tiefgarage nachzuweisen.

Die für das Bauvorhaben notwendigen 23 Stellplätze werden in der Tiefgarage erbracht.

Fahrradabstellplatznachweis:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.3 der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising (FABs) einen Bedarf von 5 Abstellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der erforderlichen Abstellplätze	
Betreutes Wohnen ohne Personalwohnungen	27 WE	1,0 APL./ 5 WE	(5,40), gerundet: 5
<b>Summe</b>		<b>5</b>	

Die für das Bauvorhaben notwendigen 5 Fahrradabstellplätze werden vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Nach § 4 Abs. 3 FABs sind aber mindestens 20 % der notwendigen Abstellplätze oberirdisch in der Nähe des Hauseingangs zu erbringen, d.h. vorliegend 1 Stellplatz. Der Abstellplatz ist noch nachzuweisen.

**Beschluss-Nr. 584/59a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, Ä1 Planteil B „Rotkreuz-/ Holzgartenstraße“ für

- die Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,71 m (12,71 m statt 12,00 m),
- die Überschreitung der Grundfläche für Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO um 38,72 m<sup>2</sup> (678,72 m<sup>2</sup> statt 640 m<sup>2</sup>),

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

- die Überschreitung der Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten,
  - der Dachgestaltung des Rampenhauses (extensive Begrünung statt Blecheindeckung) und
  - der Schichtdicke des Bodenaufbaus über der Tiefgarage (18 cm statt 60 cm)
- werden erteilt.

1 Fahrradabstellplatz ist oberirdisch in der Nähe des Hauseingangs nachzuweisen.

**TOP 2            Bauantrag E-2023-248**  
**Abbruch und Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses und**  
**Erweiterung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses auf dem**  
**Grundstück Untere Hauptstraße 6, Flst. 704 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Abbruch und Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses und Erweiterung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Untere Hauptstraße 6, Flst. 704 Gemarkung Freising. Das geplante Vorhaben betrifft den rückwärtigen Grundstücksbereich, im Bestand befindet sich ein zum Rückbau geplanter erdgeschossiger Anbau mit Abmessungen von ca. 6,0m x 5,0m und unmittelbar grenzständig an der südlichen Grundstücksgrenze eine ehemalige Backstube mit Wohnhaus. Die ehemalige Backstube ist Teil des Denkmalensembles und war bei der Einreichung des Bauantrags ebenfalls zum Rückbau beantragt. Für dieses Gebäude wurde im November 2023 eine Bauforschung erstellt und im Februar 2024 ein Ortstermin mit Herrn Dr. Ditsche vom BLfD durchgeführt. Als Ergebnis war die Schutzwürdigkeit des Gebäudes gegeben und einem Abbruch konnte seitens des Landesamtes nicht zugestimmt werden. Die aktuelle Planung sieht demzufolge die Sanierung des Bestandsgebäudes mit Erhalt der äußeren geschützten Gebäudehülle vor und einem zweigeschossigen Zwischengebäude mit begrüntem Flachdach als oberen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Gebäudeabschluss. Durch die baulichen Maßnahmen soll der erdgeschossige Laden an der Unteren Hauptstraße rückwärtig vergrößert werden und drei neue Wohneinheiten entstehen. Es wird eine zusätzliche Ladenfläche von 64,05m<sup>2</sup> generiert, die Wohnungen besitzen Wohnflächen zwischen ca. 55m<sup>2</sup> und 64m<sup>2</sup>. Am Zwischengebäude ist ein Balkon in Richtung Westen geplant und im Dachgeschoss des ausgebauten Bestandsgebäudes soll ein Austritt mit Freisitz auf dem Flachdach des Zwischengebäudes realisiert werden.

#### **Bauplanungsrecht / Sanierungsrecht**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Für das Bauvorhaben wurde ein Vorbescheid eingereicht, um die bauplanungsrechtliche Zulassung abzufragen. Mit Bescheid vom 31.01.2022 wurde die Art, das Maß und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als bauplanungsrechtlich zulässig verbeschieden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB notwendig:

Positiv wird wahrgenommen, dass sich die überbaute Grundstücksfläche im Vergleich zum Vorbescheidsantrag reduziert hat und das Zwischenbauwerk auf einen zweigeschossigen Flachdachbau reduziert wurde. Dadurch liegt die Dachform unter der rückwärtigen Traufe und somit bleibt die historisch gewachsene Dachform des Ensemblebaus weiterhin ablesbar.

Die un bebauten Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und versickerungsfähig herzustellen, es wird daher empfohlen den Balkon zu entfernen bzw. anstelle des Balkons eine innen liegende Loggia zu errichten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**Bauordnungsrecht**

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Der Stellplatzbedarfsberechnung liegt folgender Stellplatzschlüssel zu Grunde:

Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
<b>Bestand (Abgang)</b>			
Rückgebäude EG	Backstube (53,59m <sup>2</sup> )	1,0 Stpl. / 60m <sup>2</sup>	0,89
Rückgebäude EG	Mehllager (7,15m <sup>2</sup> )	1,0 Stpl. / 100m <sup>2</sup>	0,07
Rückgebäude OG	Wohnung (im Ensemble)	1,0 Stpl. / WE	1,0
<b>Summe Abgang</b>			<b>1,96</b>
<b>Baumaßnahme (Zugang)</b>			
Ladenerweiterung	Laden (64,05m <sup>2</sup> )	1,0 Stpl. / 30 m <sup>2</sup>	2,14
Zwischen- + Rückgebäude	3 Wohnungen (im Ensemble)	3,0 Stpl. / WE	3,0
<b>Summe Zugang</b>			<b>5,14</b>
<b>Differenz (Mehrbedarf)</b>			<b>3,18</b>

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 5,14 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück ist faktisch kein Stellplatz nachweisbar, jedoch sind fiktiv auf Grund der ursprünglichen Nutzung im rückwärtigen Ensemblebau 1,96 Stellplätze vorhanden.

Es ergibt sich somit ein Stellplatzmehrbedarf von 3,18 Stellplätzen.

Die 3,18 Stellplätze können weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit werden 3,18 Stellplätze zur Ablösung beantragt.

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.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Abstandsflächenrecht Art. 6 BayBO

Der geplante Balkon widerspricht Art. 6 BayBO, wonach sich Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück erstrecken müssen. Es handelt sich bei dem geplanten Balkon mit den Abmessungen von 1,50m x 5,73m nicht um ein untergeordnetes Bauteil, da die Breite des Balkons mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Zwischengebäudes beträgt. Eine Abweichung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Balkon ist, wie auch von der Sanierungsrechtlichen Beurteilung erforderlich, umzuplanen bzw. zu entfernen.

Brandwand an der Grundstücksgrenze Art. 28 BayBO

Das Vorhaben widerspricht mit den geplanten neuen Fensteröffnungen bzw. neuen Gauben an der südlichen grenzständigen Fassade Art. 28 BayBO, wonach Brandwände als Gebäudeabschlusswände auszuführen sind, wenn diese Abschlusswand mit einem Abstand von weniger als 2,50m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet wird. Eine entsprechende Abstandsübernahme für die erforderlichen Abstände nach Art. 28 Abs. 2 BayBO ist mit der jeweiligen Nachbarunterschrift nachzureichen oder die Zulassung der Abweichung durch einen externen Prüfsachverständigen bescheinigen zu lassen.

**Denkmalschutz/Gestaltungssatzung**

Bei dem rückwärtigen Bestandsgebäude (ehem. Backstube) handelt es sich um einen Ensemblebau nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Innerhalb des denkmalschützten Ensemblebereiches „Domberg und Altstadt Freising“ sind alle außenrelevanten Bauteile als Teil eines Baudenkmals anzusehen.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde das Gebäude als wichtiger und erhaltenswerter Teil des Ensembles eingeordnet. In Verbindung mit dem zugehörigen Vorderhaus, das eine ähnliche Baugeschichte aufweist, ist das Rückgebäude Zeugnis

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

eines für die Stadt charakteristischen Handwerkeranwesens (ehem. Huf- und Nagelschmied sowie Bäckerei) und liefert interessante Informationen zur einstigen Handwerker- und Sozialtopographie Freising. Ein Erhalt des zweigeschossigen Satteldachbaus, dessen einstige rundbogige Durchfahrten sich noch deutlich im Bestand abzeichnen, ist daher aus fachlicher Sicht nachdrücklich geboten. Das Vorder- sowie das Rückgebäude sind auch im KDK der Stadt Freising von 2018 als erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude gekennzeichnet.

Die Sanierungsmaßnahmen an der Außenhülle sind primär nach der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zu beurteilen:

Die Gaube mit Terrassenzugang durchschneidet die historische Trauflinie, was gemäß § 7 in Verbindung mit § 29 der Gestaltungssatzung unzulässig ist. Die Gaube wurde nach erster Ablehnung deutlich verkleinert und daher kann, auch im Hinblick auf die Positionierung im rückwärtigen nicht einsehbaren Grundstücksbereich, eine Abweichung auf Grund von ermessensgerechter Entscheidung im Einzelfall nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen werden.

**Beschluss-Nr. 585/59a**

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

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen von Art. 6 BayBO und Art. 28 BayBO zugestimmt.

Von § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 29 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wird für die Neuerrichtung einer Gaube mit Einschneiden der Traufe und geplantem Austritt auf den Freisitz des Flachdaches eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

TOP 6 wird vorgezogen.

**TOP 6            Verlängerung der Beteiligung an der Öko-Modellregion Kulturraum  
                  Ampertal für weitere drei Jahre  
                  - Beschluss  
                  Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Nach dem Willen der Bayerischen Staatsregierung soll die Erzeugung von Bio-Produkten aus Bayern mittelfristig verdoppelt werden. Die Nachfrage nach ökologischen Lebensmitteln soll künftig stärker aus heimischer, regionaler Produktion gedeckt werden.

Damit dieses Ziel erreicht wird, wurde bereits 2012 das Landesprogramm „BioRegio Bayern 2030“ ins Leben gerufen. Dieses Programm sieht Maßnahmen in den Bereichen Bildung, Beratung, Förderung, Vermarktung und Forschung vor.

Mit dem Wettbewerb staatlich anerkannte Öko-Modellregionen will die Bayerische Staatsregierung die Produktion heimischer Bio-Lebensmittel und das Bewusstsein für regionale Identität voranbringen.

In staatlich anerkannten Öko-Modellregionen arbeiten Kommunen, Landwirte, Verarbeiter und Verbraucher zu folgenden Themenfeldern intensiv zusammen:

- Landwirtschaftliche Erzeugung (einschl. Gartenbau, Imkerei und Teichwirtschaft)
- Verarbeitung unter Berücksichtigung des Lebensmittelhandwerks
- Vermarktung, Gastronomie, Hotellerie, Gemeinschaftsverpflegung
- Diversifizierung (Agrotourismus, Direktvermarktung, Pädagogische Angebote usw.)
- Information und Bewusstseinsbildung

Die Projekte sollen hierbei zeigen, dass sich Verknüpfungspunkte mit Themen einer nachhaltigen Regionalentwicklung ergeben:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

- Biodiversität sowie Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft
- Regionale Versorgung/Nahversorgung/Erhalt von intakten Ortskernen
- Nachhaltiger Tourismus und Naherholung
- Soziale Landwirtschaft
- Solidarische Landwirtschaft
- Regionale Wertschöpfung, regionales Handwerk

Insgesamt gibt es nun bayernweit 35 staatlich anerkannte Öko-Modellregionen, die aus 6 bis 53 Mitgliedsgemeinden bestehen (Durchschnittlich 24,7 Kommunen). Öko-Modellregionen werden über die Ämter für Ländliche Entwicklung bei der Umsetzung ihrer vielfältigen Projekte unterstützt und gefördert. 75% der Kosten für die Stelle des Projektleiters vor Ort werden vom Freistaat übernommen, maximal bis zu 75.000 Euro im Jahr.

Die Förderung läuft grundsätzlich zwei Jahre, sie kann um weitere drei Jahre verlängert werden.

Nach fünf Jahren gehen die Regionen in eine degressive (=verringemde) Förderphase über. Die Fördersätze für die Umsetzungsbegleitung betragen 60% im 6., 40% im 7. Jahr und im 8. bzw. allen folgenden Jahren 20%.

Gebietserweiterungen sind jederzeit möglich, beim Ausscheiden einzelner Gemeinden muss ein zusammenhängendes Gebiet erhalten bleiben.

Staatlich anerkannte Ökomodellregion Kulturraum Ampertal

Der erfolgreichen Bewerbung des Ampertals im Mai 2019 liegen folgende Projektideen zu Grunde:

- Eine Öko-Modellregion im Landkreis Freising soll Wertschöpfung und Konsum von Lebensmitteln aus der Region anregen. Verarbeitungs- und Vermarktungsstrukturen für regionale Bio-Lebensmittel sollen aufgebaut und gestärkt werden, um Perspektiven für landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe zu erhalten.
- Intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bildungsangebote sollen die Menschen der Region für das Thema Landwirtschaft sensibilisieren. So sollen Verbraucher und

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Erzeuger näher zueinander gebracht und gegenseitige Wertschätzung geweckt werden. Das soll biologisch und konventionell wirtschaftenden Landwirten zugutekommen.

- Die Unterstützung regionaler Wirtschaftskreisläufe, die Verknüpfung von Akteuren in der Region und die Vernetzung von Stadt und Land sind Teil einer nachhaltigen Regionalentwicklung und tragen dazu bei, den ländlichen Charakter der Region zu erhalten.
- Weitere Akteure sollen die Möglichkeit bekommen, sich mit ihren eigenen Ideen in der Öko- Modellregion einzubringen.

Seit November 2019 ist die Stelle als Projektmanagerin der Öko-Modellregion besetzt. Im Zwischenbericht des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom April 2021 zeigte sich die Fachjury beeindruckt von der fachlich sehr guten Arbeit.

Sie verlängerte aufgrund der positiven Resultate die Förderung der Öko-Modellregion Kulturraum Ampertal um weitere drei Jahre bis Ende 2024.

Im April 2024 übernahm das Freisinger Büro Ecozept die Aufgabe des Projektmanagements. Sie arbeiten aktuell an einer Kooperation der Gemeinden im Hinblick auf die zukünftige Versorgung von Kitas und Schulen mit gesunden Lebensmitteln aus der Region. Außerdem erstellen und pflegen sie die Kontakt- Daten der Bio-Betriebe.

Der bestehende Vertrag und die Förderperiode laufen im Januar 2025 aus.

Wird die Mitgliedschaft in der ÖMR aufgehoben, zieht dies die folgenden Konsequenzen mit sich:

- Die angestoßene Arbeit bezüglich der Außerhaus- Verpflegung müsste in Eigenregie fortgeführt werden
- Diverse Fördermöglichkeiten entfallen
- Die Absatzsteigerung durch das Netzwerk entfällt
- Bestehende Kooperationen (Regionalinitiativen, Lehre, Verbände, etc.) verlieren eine „Stimme aus dem Ampertal“

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Der aufgezeigte Nutzen für die Stadt Freising überwiegt den finanziellen Einsatz. Der Biolandhof Braun Dürneck sowie die Flyer für den Einkaufsführer Pulling wurden 2022 und 2023 mit insgesamt 21.000 € durch dieses Programm gefördert. Ebenso wurde das Obstbaumförderprogramm der Stadt Freising gefördert. Insgesamt flossen in die gesamte Region 70.322,96 €.

Im Falle des Rückzugs einer einzelnen Gemeinde, wie zum Beispiel der Stadt Freising als Mitglied der ÖMR e.V., stellt dies die gesamte Solidargemeinschaft ÖMR Ampertal e.V. in Frage.

Der Ampertalrat schlägt vor:

Die Stelle ist dem Verein Kulturraum Ampertal zugeordnet. Die Finanzierung des verbleibenden Eigenanteils erfolgt durch alle 12 Mitgliedsgemeinden.

Nach den Vorgaben der Förderstelle kann die Bezahlung je nach Qualifikation und persönlichen Voraussetzungen bis Entgeltgruppe 13 TV-L erfolgen.

Zusätzlich werden pro Jahr direkt der ÖMR zuordenbare Kosten in Höhe von 5.000€ für Referenten, Drucksachen, etc. einkalkuliert, für die Fördermöglichkeiten bestehen. Analog zur ILE- Umsetzungsbegleitung werden an Sachkosten 10.000€ für Büromiete, Arbeitsmittel, Steuerberatung etc. und 5.000€ für den Eigenanteil des Öko-Verfügungsrahmens angesetzt.

- Siehe beiliegende Kostengliederung vom 17.10.2024.

Die Umlegung des Eigenanteils soll wie bisher nach Einwohnern erfolgen. Die Einwohnerzahl der Stadt Freising soll immer gleichgesetzt werden mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde (aktuell Allershausen). Stichtag sind die Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2023. Die prozentualen Anteile am Umlegungsbeitrag bleiben für den Förderzeitraum von drei Jahren gleich.

Auf Grundlage der vorgestellten Kostenkalkulation ergibt sich damit folgender Umlegungsbetrag für die kommenden 3 Jahre:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

			2025	2026	2027
	Einwohner	EW- Umlegung	1,09 €	1,48 €	1,87 €
Allershausen		6271	6.865,63 €	9.298,88 €	11.732,13 €
Attenkirchen		2774	3.037,04 €	4.113,39 €	5.189,75 €
Fahrenzhausen		5138	5.625,20 €	7.618,83 €	9.612,45 €
<b>Freising</b>	<b>49.939</b>	<b>6271</b>	<b>6.865,63 €</b>	<b>9.298,88 €</b>	<b>11.732,13 €</b>
Haag		2956	3.236,29 €	4.383,27 €	5.530,25 €
Hohenkammer		2716	2.973,54 €	4.027,39 €	5.081,24 €
Kirchdorf		3303	3.616,20 €	4.897,82 €	6.179,43 €
Kranzberg		4263	4.667,23 €	6.321,34 €	7.975,46 €
Langenbach		4110	4.499,72 €	6.094,47 €	7.689,21 €
Paunzhausen		1605	1.757,19 €	2.379,96 €	3.002,72 €
Wolfersdorf		2556	2.798,37 €	3.790,14 €	4.781,91 €
Zolling		5090	5.572,65 €	7.547,65 €	9.522,65 €
	Summe	47053	<b>51.514,68</b>	<b>69.772,01</b>	<b>88.029,35</b>

Haushaltsmittel sind auf der HH-Stelle 0.3402.6610 geplant.

In Rücksprache mit der Referatsleitung Ref.2 ist daraufhin zu weisen, dass es sich bei Mitgliedschaften um freiwillige Leistungen handelt.

Da der Eigenanteil der Stadt für die Mitgliedschaft in der Ökomodellregion bis 2027 steigt, werden Einsparungen an anderer Stelle erforderlich werden.

**Beschluss-Nr. 586/59a**

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

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising beschließt, dass die Stadt Freising ein Teil der staatlich anerkannten Öko-Modellregion Kulturraum Ampertal bleibt.

Aufgabe der Öko- Modellregion ist die Vernetzung der Betriebe, Verarbeiter und Abnehmer. So verleiht sie der Produktion und dem Absatz heimischer Bio-Lebensmittel in der Region zukunftsweisende Impulse und bringt in der Bevölkerung das Bewusstsein für regionale Identität voran und stärkt die Wirtschaft vor Ort.

Die Stadt Freising beteiligt sich anteilig an den nach Abzug der staatlichen Förderung verbleibenden Kosten. Dabei soll die Umlegung des Eigenanteils nach Einwohnerzahlen erfolgen, wobei die Einwohnerzahl der Stadt Freising gleichgesetzt wird mit Allershausen, der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**TOP 3            Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung**  
**- Satzungsbeschluss**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung, beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Von einer Umweltprüfung kann in diesem Verfahren abgesehen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Gebiets zu schaffen und das Gebiet so städtebaulich in die Umgebung einzubinden. Mit Blick auf eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung entlang der Erdinger Straße wird durch die Änderung der Art der Nutzung in ein Urbanes Gebiet die Möglichkeit geschaffen, flexibler auf die tatsächlichen Bedarfe zu reagieren.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Freisinger Stadtteils Lerchenfeld, am Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Gute Änger“. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Straße Gute Änger und im Nordosten durch die Erdinger Straße begrenzt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Lohmühlbach und im Südwesten an einen Abschnitt der Ringstraße Am Lohmühlbach. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst ca. 32.760 m<sup>2</sup>.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/5, 1942/3, 2251, 2251/13, 2251/14, 2341, 2341/3, 2341/4, 2341/5, 2341/6, 2341/7, 2341/8, 2341/9, 2341/10, 2361, 2361/2, 2361/3, 2361/4, 2361/5, 2361/8, 2361/10, 2361/38, 2361/39, 2361/40.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 05.06.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 statt. In diesem Zeitraum konnte der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.05.2024 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“ veröffentlicht.

Aus der Öffentlichkeit ist im Auslegungszeitraum keine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.07.2024 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 16.08.2024 beteiligt.

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

- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (18.07.2024)
- Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe Freising (20.07.2024)
- Ericsson Services GmbH (30.07.2024)
- Wasserwirtschaftsamt München (05.08.2024)
- Energienetze Bayern (08.08.2024)
- Regionaler Planungsverband München (08.08.2024)
- Landratsamt Freising, Brandschutzdienststelle (08.08.2024)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (09.08.2024)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben:

- Landratsamt Freising; Wasserrecht (18.07.2024)
- Landratsamt Freising, Untere Bodenschutzbehörde/Abfallrecht (18.07.2024)
- Landratsamt Freising, Tiefbau (23.07.2024)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (23.07.2024)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung (08.08.2024)
- Industrie- und Handelskammer für München (08.08.2024)
- Stadtwerke Freising (12.08.2024)
- Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde (13.08.2024)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (16.08.2024)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Fachstellen werden in der Folge aufgeführt und behandelt.

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

**1. Landratsamt Freising; Wasserrecht (18.07.2024)**

Stellungnahme:

Mit dem Verfahren besteht bei Beachtung der u.a. Hinweise dem Grund nach Einverständnis.

Hinweise:

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“ (Fl.Nrn. 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/5, 1942/3, 2251, 2251/13, 2251/14, 2341, 2341/3, 2341/4, 2341/5, 2341/6, 2341/7, 2341/8, 2341/9, 2341/10, 2361, 2361/2, 2361/3, 2361/4, 2361/5, 2361/8, 2361/10, 2361/38, 2361/39, 2361/40 jeweils Gde. und Gmk. Freising ganz oder teilweise) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten faktischen (HQ100 oder HQextrem) Überschwemmungsgebiet.

Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist für den Geltungsbereich des o.a. Vorhabens nicht möglich.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Es bestehen daher von Seiten des Fachbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising grds. keine Einwände gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“.

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung teilt mit: Der Planungsriff befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lohmühlbach. Gemäß den Festsetzungen im B-Plan ist jedoch ein Mindestabstand der Baugrenzen zum Gewässer von 10 Metern eingehalten, weshalb keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten sind. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**2. Landratsamt Freising, Untere Bodenschutzbehörde / Abfallrecht (18.07.2024)**

Die überplanten Flächen der Bebauungsplanänderung „Gute Änger“ sind bereits weitgehendst bebaut. Eine Eintragung der Flächen im Altlastenkataster besteht aktuell nicht. Dies bestätigt jedoch nicht eine tatsächliche Altlastenfreiheit.

Insbesondere bei gewerblich genutzten Flächen sind schädliche Bodenverunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen.

Bei Umnutzungen von Gewerbe in Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung eingehalten werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Verunreinigungen festzustellen sein, ist das Bodenmaterial zu separieren, ein Sachverständiger nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz hinzu zu ziehen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Freising – Umweltamt / Bodenschutz – abzustimmen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte sind im Bauvollzug zu beachten und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis ergänzt, wonach sicherzustellen ist, dass bei Umnutzungen von Gewerbe in Wohnbebauung die maßgeblichen Werte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung eingehalten werden und bei Feststellung von Verunreinigungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes zu handeln ist.

Hinweis:

„Bei Umnutzungen von Gewerbe in Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung eingehalten werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Verunreinigungen festzustellen sein, ist das Bodenmaterial zu separieren, ein Sachverständiger nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz hinzu zu ziehen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Freising, Umweltamt/Bodenschutz, abzustimmen.“

### **3. Landratsamt Freising, Tiefbau (23.07.2024)**

Es ist zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit am Kreisverkehr für die zusätzliche verkehrliche Belastung gegeben ist.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Gegenständlich soll nur die Art der Nutzung von einer reinen gewerblichen Nutzung hin zu einem Urbanen Gebiet mit einer Mischnutzung geändert werden. Durch die Planung wird sich an der verkehrlichen Belastung der Erschließungsstraßen und auch des Kreisverkehrs am Südring/Gute Änger keine Verschlechterung ergeben.

Zudem kann auf das vorliegende Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ verwiesen werden, in dem die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs FS 45 Südring/ Erdinger Straße und FS 45 Südring/ Gute Änger für den Prognoseullfall und den Prognoseplanfall 2040 aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme im Knotenpunkt der Grundschule bereits nachgewiesen wurde.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Bei beiden Kreisverkehren wurden im genannten Verkehrsgutachten die Qualitätsstufen von A bzw. B in der Morgen- und Abendspitze nachgewiesen. Hierdurch wurde bereits bei der Berücksichtigung des Prognoseplanfalls 2040 mit der Grundschule eine ausreichende Leistungsfähigkeit festgestellt. Eine ausreichende Verkehrsabwicklung ist bis zur Qualitätsstufe D gewährleistet. Die vom Landratsamt Freising vorgebrachte Überprüfung der Kreisverkehre ist somit bereits erfolgt. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (23.07.2024)**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass bei Bauvorhaben bisher unbekannte Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird im Bebauungsplan ein Hinweis ergänzt, wonach zutage tretende Bodendenkmäler umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Hinweis:

„Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.“

**5. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung (08.08.2024)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Sachverhalt:

Die Große Kreisstadt Freising beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Urbanen Gebiets im bebauten Innenbereich zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,3 ha) befindet sich im Südosten des Stadtteils Freising-Lerchenfeld und wird im Osten durch die Erdinger Straße begrenzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung:

LEP 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- Sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- Sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- Auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- Sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- Sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- Ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

LEP 3.1.1 (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. [...]

RP 14 B II G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

RP 14 B II G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

RP 14 B II G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Bewertung:

Die o.g. Planung ermöglicht eine flexiblere Anpassung an den jeweiligen Bedarf an Gewerbe- und Wohnraum im Planumgriff und trägt den tatsächlichen Gegebenheiten (bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen) Rechnung. Des Weiteren ist die Nachverdichtung im bebauten Innenbereich ein essenzieller Bestandteil einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP und RP.

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Begründung wird um die in der Stellungnahme genannten Punkte ergänzt.

**6. Industrie- und Handelskammer für München (08.08.2024)**

Grundsätzlich ist die Schaffung eines urbanen Gebietes zu begrüßen. Auch wenn im Plangebiet bereits Wohnnutzung vorhanden ist, werden Umwandlungen von Gewerbeflächen hin zu Mischgebieten von Seiten der gewerblichen Wirtschaft dennoch kritisch gesehen, da so Flächen für die rein gewerbliche Nutzung verloren gehen. In urbanen Gebieten siedeln sich in der Regel auch keine großflächigen Gewerbebetriebe, sondern eher kleinteilige, das Wohnen nicht störende Betriebe an.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Wir weisen außerdem darauf hin, dass es durch die Umwandlung zu keinen Einschränkungen für die im angrenzenden Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe kommen darf.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Gute Änger" sind nicht vorzubringen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Änderung der Art der Nutzung zu einem Urbanen Gebiet bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 46, somit bleibt in Teilen das reine Gewerbegebiet bestehen. Das Gewerbegebiet Gute Änger ist als Fachmarktstandort, auf Grund der Grundstücksgrößen und der städtebaulichen Lage nicht für großflächige Gewerbegebiete geeignet. Auch im Bestand finden sich lediglich kleinere bis mittelgroße Gewerbestrukturen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt in schalltechnischer Hinsicht zu keinen Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe.

Das Urbane Gebiet bietet die Chance, die städtebauliche Entwicklung der Guten Änger und entlang der Erdinger Straße zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Aufgrund der ohnehin begrenzten Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Freising (Bannwald im Norden, Flug- und Autobahnlärm im Süden) ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets kann flexibel auf den tatsächlichen Bedarf der Nutzungen eingegangen werden. Zudem fördert es die städtische Entwicklung indem es zu Revitalisierung und Aufwertung des Gewerbebestands führen kann. Auch die Lebensqualität kann sich verbessern, da durch die Integration von Wohnen, Arbeit und Freizeit nur kurze Wege zurückgelegt werden müssen und eine größere Vielfalt an Dienstleistungen vorzufinden ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**7. Stadtwerke Freising (12.08.2024)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 befinden sich Sparten (Strom-, Fernwärme-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen und Anschlüsse) der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH bzw. der Freisinger Stadtwerke bzw. der Fernwärmeversorgung Freising GmbH deren Bestand, Funktion und Betrieb durch Maßnahmen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden darf. Die bestehenden Leitungen und Anschlüsse dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden, um den sicheren Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten. Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig. Die Abstände von Bepflanzungen zu bestehenden Sparten sind entsprechend der Stadtgrünverordnung sowie dem DVGW Merkblatt GW 125-B1 zu berücksichtigen.

**Stromversorgung:**

Es ist davon auszugehen, dass zur kostenpflichtigen Neu- bzw. Erweiterungserschließung von Anschlussobjekten im Geltungsbereich des neu zu entwickelnden, gemischt urbanen Bebauungsgebietes, aus versorgungstechnischen Gründen lastschwerpunktnah und der Höhe der Anschlussleistungen entsprechend, geeignete Standorte für Trafostationen infolge der zukunftsorientierten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein werden. Wir bitten um Verständnis, dass auszuarbeitende Standorte der Versorgungsanlagen (Trafostationen) zum derzeitigen Planungsstatus, weder qualitativ noch quantitativ, begründet der unterschiedlichen und flexiblen Gewichtungen von Wohnungen und Gewerbebetrieben nicht in den Bebauungsplan verortet werden können. Für die Trafostationen werden Grundflächen von ca. 3m x 6m (einschl. eines entsprechenden Umgriffs von ca. 1m) über Rückstauniveau (Starkregenereignisse, etc.) bereitzustellen sein. Um spätere Konflikte im planungsrechtlichen wie städtebaulichen Zusammenhang zu vermeiden, ist deshalb zumindest textlich zu erwähnen, dass zukünftige Anzahlen und

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Standorte der Versorgungsanlagen (Trafostationen) an spätere tatsächliche Leistungsbedarfe orientiert, im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Für die Verlegung von Stromversorgungsleitungen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH ist ein Spartenraum von 0,8m x 1,0m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Grundstücks- sowie Verkehrsflächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich und der Zuwegung der zu erschließenden Anschlussobjekte, d.h. öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche sowie der Zuwegung der zu erschließenden Anschlussobjekte bereitzustellen.

Grundsätzlich müssen Anschlussobjekte durch Stromhausanschlüsse über das Stromhausanschlusskabel lotrecht auf kürzestem Weg vom Stromkabelverteilerschrank bzw. von der Netzstromversorgungsleitung zum Anschlussobjekt angeschlossen werden. Der Stromhausanschluss hat unmittelbar an der Innenseite der zum Stromkabelverteilerschrank bzw. der Netzstromversorgungsleitung angrenzenden Gebäudeaußenwand zu erfolgen. Der Stromhausanschlusskasten (innenliegend/außenliegend) ist somit die Übergabestelle (Eigentumsgrenze). Die Stromhauseinführungen sind bauseits zu erstellen.

Stromversorgungsleitungen, Stromhausanschlussleitungen und Stromhausanschlüsse dürfen nicht überbaut werden.

Ferner ist zu beachten, dass Trafostationen wie Stromversorgungsleitungen auf Dauer den Beauftragten der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH jederzeit – auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten – gefahrlos über öffentlichen Grund zugänglich sein müssen. Den Fahrzeugen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH muss die Zufahrt zu Trafostationen jederzeit möglich sein.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Der Stromhausanschluss wie die Stromzähleranlage sind in entsprechenden Hausanschlussräumen auszuführen. Die Hausanschlussräume müssen für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Stromversorgung) jederzeit zugänglich sein.

Pflanzstandorte sowie Pflanzarten sind so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Stromversorgungstrassen bzw. Stromversorgungsleitungen durch aufkommendes Pflanzwurzelwerk jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen der Stromversorgung ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Außerdem möchten wir auch darauf hinweisen, dass Leitungstrassen für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH, die nicht über öffentlichen Grund führen mittels entsprechender Dienstbarkeiten unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten sind. D.h. der Grundstückseigentümer muss den ordnungsgemäßen Betriebszustand der Leitungstrassen nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Instandhaltungsanforderungen gewährleisten.

Wir empfehlen erforderliche Beleuchtungen von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen/Rad- und Gehwege) und Bereichen frühzeitig mit der Stadt Freising, Amt 64, Straßen/Brückenbau und Unterhalt abzusprechen und planen. Rechtzeitig sind auch Pflanzstandorte und Pflanzarten mit der zu planenden v. g. Beleuchtung abzustimmen, damit eine Abschattung der Licht- bzw. Leuchtpunkte dauerhaft ausgeschlossen wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**Erforderliche Abstände zum Schutz von unterirdischen Stromversorgungsleitungen insbesondere bei Bepflanzungen:**

- Um den sicheren Betrieb, Unterhalt, sowie Reparaturmaßnahmen und Schadensbehebungen ungehindert an Stromversorgungsleitungen durchführen zu können, ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,5 Meter (lichter Abstand) zwischen Baum und Stromversorgungsleitung einzuhalten. Dabei sind notwendige Schutzmaßnahmen mit der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH abzustimmen.
- Bei einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen tiefwurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern und Stromversorgungsleitungen sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

**Vorsorglich weisen wir auf folgendes hin:**

- Sollte sich die geplante Baumaßnahme in einem Hochwasser bzw. Grundhochwasser gefährdeten Gebiet befinden, so empfehlen wir dringend den Stromhausanschluss außenliegend in einer Höhe zwischen 0,3m und 1,5m über der fertigen Geländeoberkante in der Gebäudeaußenwand auszuführen.
- Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass das bestehende Höhenniveau auch nach den Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erhalten bleibt. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um schriftliche Mitteilung da dadurch gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.
- Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen den beeinträchtigt, ist unzulässig.
- Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen sind ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden.
- Grunddienstbarkeiten, gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gas- Wasser und Stromversorgung von Tarifkunden sind der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH einzuräumen, bzw. vom Anschlussnehmer

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

beizubringen, falls zur Versorgung die Leitungstrasse durch nichtöffentliche oder fremde Grundstücke geführt werden muss.

Vor dem Baubeginn sind die Schachtscheine (Spartenpläne) von der beauftragten Baufirma einzuholen.

**Gas- und Wasserversorgung:**

Die Freisinger Stadtwerke (Sparte Wasser) sowie die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Sparte Gas) führen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.46 „Gute Änger“ für das Jahr 2024 Sanierungsarbeiten an der Wasser- & Gasversorgungsleitung durch. Für beide Sparten werden die Versorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse in der Erdinger Straße Kreuzung Amselstraße bis zur Kreuzung Katharina-Mair-Straße erneuert.

Zusätzlich sind, abhängig vom Baufortschritt der neuen Feuerwache 2, Katharina-Mair-Straße 1, Arbeiten im Kreuzungsbereich Erdinger Straße Katharina-Mair-Straße für die Sparte Wasser notwendig.

Unter Beachtung nachfolgender Hinweise bzw. Forderungen kann dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“ seitens der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) und der Freisinger Stadtwerke (Bereich Wasserversorgung) zugestimmt werden.

Bei den geplanten Baumbepflanzungen entsprechend dem Bebauungsplan ist zwingend darauf zu achten die entsprechend geforderten Abstände "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu der Versorgungsleitung einzuhalten oder ggf. einen Wurzelschutz einzubauen.

Die Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" für das genannte Bauvorhaben zum Schutz der Wasserleitung nennt diesbezüglich die erforderlichen Abstände und geforderte Maßnahmen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Dementsprechend sind bei Abständen unter 2,5 m Schutzmaßnahmen erforderlich. Nach GW 125 Punkt 3.2.1: „Bei einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen Baum und Versorgungsleitung sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.“

Ein Mindestabstand (lichter Abstand) zwischen Baum und Versorgungsleitung von 1,5 Meter ist erforderlich um den sicheren Betrieb, Unterhalt Reparaturmaßnahmen und Schadensbehebungen ungehindert durchführen zu können. Schutzmaßnahmen sind hierbei notwendig.

Pflanzstandorte sowie Pflanzarten sind so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Strom, Gas-, Wasserversorgungsstrassen bzw. Versorgungs- und Hausanschlussleitungen durch aufkommendes Pflanzwurzelwerk jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen für die Versorgungsleitungen ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Darüber hinaus sind unsere Hinweise aus dem Merkblatt „Der Netzanschluss - Informationen für Bauherren, Anschlussnehmer, Bauunternehmer und Architekten“ zu beachten.

Das Merkblatt kann unter

„<https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Erdgasnetz/Auftragsunterlagen/>“  
oder

„<https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Wassernetz/Auftragsunterlagen/>“  
oder

„<https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/>“  
eingesehen und heruntergeladen werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Wir bitten Sie, sich diesbezüglich frühzeitig mit unserem Anschlussbüro Gas/Wasser in Verbindung zu setzen, damit, falls erforderlich, durch Gestattungsverträge die verlegten Versorgungsleitungen Gas/Wasser grunddienstlich, gemäß der AVBWasserV für die Wasserversorgung bzw. der NDAV für die Gasversorgung von Tarifkunden der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH, gesichert werden.

Zur kostenpflichtigen Erschließung der Objekte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Gasversorgungsleitungen der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) ein Spartenraum von ca. 0,8m x 1,0m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Flächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich sowie eine geeignete Trasse (siehe unter anderem vorsorgliche Hinweise) bereitzustellen.

Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Gas in Verbindung zu setzen.

Die kostenpflichtige Erschließung der einzelnen Objekte mit Wasserhausanschlüssen ist rechtzeitig bei den Stadtwerken Freising im Anschlussbüro zu beantragen. Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Wasser in Verbindung zu setzen.

Zur kostenpflichtigen Erschließung der einzelnen Objekte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Freising (Bereich Wasserversorgung) ein Spartenraum von ca. 1,2m x 1,3m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Flächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich sowie eine geeignete Trasse (siehe unter anderem vorsorgliche Hinweise) bereitzustellen.

Außerdem möchten wir auch darauf hinweisen, dass Leitungstrassen der Freisinger Stadtwerke die nicht über öffentlichen Grund führen mittels entsprechender Dienstbarkeiten unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten sind. D.h. der Grundstückseigentümer muss den

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

ordnungsgemäßen Betriebszustand der Leitungstrassen nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Instandhaltungsanforderungen gewährleisten.

Gas- und Wasserhausanschlüsse müssen grundsätzlich senkrecht / lotrecht auf kürzestem Weg von der Hauptleitung / Straßenseite zum anzuschließenden Objekt angeschlossen werden. Direkt unmittelbar an der Innenseite der naheliegendsten (straßenzugewandten) Außenwand (oder Bodenplatte), also direkt nach der Hauseinführung, ist die Übergabestelle (Eigentumsgrenze ist die 1. Absperrarmatur) im dementsprechenden geeigneten Hausanschlussraum. Der Hausanschlussraum muss für die Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (Bereich Gasversorgung) jederzeit zugänglich sein. Die Anschlüsse / Übergabestellen / Messstellen für Mehrfamilienhäuser dürfen sich nicht privaten Kellerabteilen befinden und müssen jederzeit für uns zugänglich sein.

**Vorsorglich weisen wir für o. g. Sparten auf folgendes hin:**

- Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass das bestehende Höhenniveau auch nach den Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erhalten bleibt. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um schriftliche Mitteilung da dadurch gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.
- Ein Errichten von Gebäuden über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig.
- Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden.
- Grunddienstbarkeiten, gemäß der AVBFernwärme bzw. AVBWasserV für die Wasserversorgung bzw. der NDAV für die Gasversorgung oder der NAV für die Stromversorgung von Tarifkunden sind der Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH einzuräumen, bzw. vom Anschlussnehmer beizubringen falls zur Versorgung die Leitungstrasse durch nichtöffentliche Grundstücke, fremde

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Grundstücke, bzw. über Grundstücke welche nicht im Besitz des Eigentümers des zu versorgenden Anwesen sind, geführt werden muss.

Vor dem Baubeginn sind die Spartenpläne von der beauftragten Baufirma einzuholen.

**(Fern-) Wärmeversorgung:**

Die Fernwärmeversorgung Freising GmbH (Sparte Fernwärme) hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“ im Jahr 2024 keine Baumaßnahmen vorgesehen.

In der Erdinger Straße befindet sich bereits eine Fernwärmeverteilung KMR DN 80/160. In die Straße Gute Änger mündet ein Fernwärmeverteilungsstich KMR DN 80 /160. Auf den Flurstücken 2341/4 und 1941 befinden sich jeweils eine Fernwärmehausanschluss-leitung, die an die Verteilleitung angeschlossen sind.

Unter Beachtung nachfolgender Hinweise bzw. Forderungen kann dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gute Änger“ seitens der Fernwärmeversorgung Freising GmbH zugestimmt werden.

Für die Thematik der (Baum-) Bepflanzung gelten die o.g. Hinweise aus der „Gas- und Wasserversorgung“.

Darüber hinaus sind unsere Hinweise aus dem Merkblatt *„Der Netzanschluss - Informationen für Bauherren, Anschlussnehmer, Bauunternehmer und Architekten über die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme“* zu beachten (<https://www.freisinger-stadtwerke.de/de/Netze/Stromnetz/Auftragsunterlagen/Auftragsunterlagen-/Merkblatt-Der-Netzanschluss-v20191001.pdf>).

Wir bitten Sie, sich diesbezüglich frühzeitig mit unserem Anschlussbüro Gas/Wasser/ Fernwärme in Verbindung zu setzen, damit, falls erforderlich, durch Gestattungsverträge die verlegten Versorgungsleitungen Gas/Wasser/Fernwärme grunddienstlich, gemäß der AVBWasserV für die Wasserversorgung, der NDAV für die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Gasversorgung und der AVBFernwärmeV für die Fernwärmeversorgung von Tarifkunden der Fernwärmeversorgung Freising GmbH, gesichert werden.

Zur kostenpflichtigen Erschließung der Objekte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist für die Verlegung von Fernwärmeversorgungsleitungen der Fernwärmeversorgung Freising GmbH (Sparte Wärme) ein Spartenraum von ca. 1,2 m x 1,1 m (Breite x Tiefe) in öffentlichen und nichtöffentlichen bzw. privaten Flächen, vorrangig im Gehwegs- bzw. Straßenbereich sowie eine geeignete Trasse (siehe unter anderem vorsorgliche Hinweise) bereitzustellen.

Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Gas/Wasser/Fernwärme in Verbindung zu setzen.

Eine gewünschte, kostenpflichtige Erschließung einzelner Objekte mit einem Fernwärmehausanschluss ist rechtzeitig bei den Freisinger Stadtwerken im Anschlussbüro zu prüfen und zu beantragen. Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Anschlussbüro Gas/Wasser/Fernwärme in Verbindung zu setzen.

Außerdem möchten wir auch darauf hinweisen, dass Leitungstrassen der Fernwärmeversorgung Freising GmbH, die nicht über öffentlichen Grund führen mittels entsprechender Dienstbarkeiten unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten sind. D.h. der Grundstückseigentümer muss den ordnungsgemäßen Betriebszustand der Leitungstrassen nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und Instandhaltungsanforderungen gewährleisten.

Fernwärmehausanschlüsse müssen grundsätzlich senkrecht/lotrecht auf kürzestem Weg von der Verteilleitung/Straßenseite zum anzuschließenden Objekt angeschlossen werden.

Wenn technisch möglich wird die Übergabestation direkt unmittelbar an der Innenseite der naheliegendsten (straßenzugewandten) Außenwand (oder

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Bodenplatte), also direkt nach der Hauseinführung, im dementsprechenden geeigneten Hausanschlussraum realisiert. Der Hausanschlussraum muss für die Fernwärmeversorgung Freising GmbH jederzeit zugänglich sein. Die Anschlüsse/Übergabestellen/Messstellen/Primärleitungen für Mehrfamilienhäuser dürfen sich nicht in privaten Kellerabteilen befinden und müssen jederzeit für uns zugänglich sein.

**Vorsorglich weisen wir für o. g. Sparte auf folgendes hin:**

- Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass das bestehende Höhenniveau auch nach den Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erhalten bleibt. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um schriftliche Mitteilung da dadurch gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.
- Ein Errichten von Gebäuden über Verteilleitungen und Hausanschlussleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zu Leitungen beeinträchtigt, ist unzulässig.
- Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Verteilleitungen und Hausanschlussleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt wird.
- Grunddienstbarkeiten, gemäß der AVBFernwärmeV für die Fernwärmeversorgung von Tarifkunden sind der Fernwärmeversorgung Freising GmbH einzuräumen, bzw. vom Anschlussnehmer beizubringen, falls zur Versorgung die Leitungstrasse durch nichtöffentliche Grundstücke, fremde Grundstücke, bzw. über Grundstücke, welche nicht im Besitz des Eigentümers des zu versorgenden Anwesens sind, geführt werden muss.

Vor dem Baubeginn sind die Spartenpläne von der beauftragten Baufirma einzuholen.

**Behandlungsvorschlag**

Zur Entwicklung eines gemischt genutzten Urbanen Gebiets können aus versorgungstechnischen Gründen zur Gewährleistung einer zukunftsorientierten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und leistungsfähigen Stromversorgung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

neue Standorte für Trafostationen erforderlich sein. Das Bebauungsplangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll lediglich die Art der Nutzung von Gewerbe zu einem Urbanen Gebiet geändert werden.

Die Festsetzungen und Hinweise des seit dem 29.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 2. Änderung gelten soweit in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter.

Die textliche Festsetzungen Nr. 2 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 setzt lediglich fest, dass Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (1977) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 BauNVO (1977) in den Baugebieten jedoch als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sollte bei einer künftigen anderen Gewichtung von Wohnnutzung und Gewerbe ein Bedarf an zusätzlichen oder neuen Trafostationen entstehen, ist die Standortfrage im Zuge der Bauantragsstellung zu klären.

Der Hinweis auf geplante Sanierungsarbeiten der Gas- und Wasserversorgungsleitungen im Bereich der Erdinger Straße werden zur Kenntnis genommen. Diese stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die technischen Anforderungen/Vorgaben bezüglich der in der Stellungnahme genannten Sparten Strom, Gas, Wasser und Wärme werden zur Kenntnis genommen. Diese Vorgaben sind jeweils im Rahmen der konkreten Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und vom Projektträger mit den Spartenträgern abzustimmen.

Die Änderung des Bebauungsplans enthält keine Festsetzungen zu neu zu pflanzenden Bäumen. Etwaige Kollisionen von Baumpflanzungen mit Leitungstrassen sind auf Ebene der Freiflächenplanung und Ausführungsplanung zu klären und durch eine geeignete Baumstandortwahl zu vermeiden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Die weiteren Hinweise zu den Leitungstrassen der Stadtwerke, zur Beleuchtung und der Gas- und Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Projektplanung und Projektumsetzung zu berücksichtigen.

**8. Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde (13.08.2024)**

**Zu Hinweise Nr. 1.2**

Aus fachlicher Sicht empfehlen wir hier die Ergänzung, dass zur Einhaltung der Innenpegel in Schlaf- und Kinderzimmern mechanische Belüftungseinrichtungen oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich sind, um eine gesunde Nachtruhe zu ermöglichen. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nur wirksam, solange die Fenster geschlossen sind. Ausnahmen sind möglich, wenn die betroffenen Räume über ein anderes Fenster, welches abgewandt von Verkehrslärm ist, gelüftet werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch auf die DIN 18005 verwiesen. Demnach ist ab Außenlärmpegeln über 45 dB nachts bei geöffnetem Fenster kein ungestörter Schlaf möglich.

**Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes**

Im schalltechnischen Gutachten wird unter Nr. 3.4 darauf verwiesen, dass die im Umgriff des Bebauungsplanes gemeldeten gewerblichen Nutzungen überprüft wurden. Gemäß Gutachten handelt es sich auf Grundlage der Nutzungsbeschreibung um Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wir gehen davon aus, dass auch eine Prüfung stattgefunden hat, ob ggf. in den baurechtlichen Bescheiden in Bezug auf das Plangebiet Immissionsrichtwerte festgelegt wurden, die über den Immissionsrichtwerten für ein MU liegen. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die IRW für ein GE pauschal um 6 dB(A) reduziert wurden wegen einer fehlenden Vorbelastungsermittlung. Wir empfehlen diesen Punkt zu klären.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**Behandlungsvorschlag:**

Zu Hinweis Nr. 1.2

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 6538/B1/stg vom 13.05.2024, ist an den der Erdinger Straße zugewandten Gebäudefassaden, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Straße Gute Änger, eine maximale Geräuschbelastung von bis zu 58 dB(A) nachts möglich. Wie das Landratsamt zutreffend ausführt, ist unter dieser Geräuschbelastung bei geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht möglich.

Es wurde auf diese erhöhte Geräuschbelastung im Bebauungsplan hingewiesen und die Planung von erhöhten Schalldämm-Maßen bei Außenbauteilen empfohlen. Dieser Hinweis sollte gemäß der Empfehlung des Landratsamtes um Lüftungseinrichtungen für Schlafräume ergänzt werden.

Es wird vorgeschlagen, der Empfehlung des Landratsamtes zu folgen und im Hinweis 1.2 zum baulichen Schallschutz nach der Angabe der Zahlenwerte für die Schalldämm-Maße folgenden Absatz einzufügen:

*Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und nicht über ein von der Erdinger Straße abgewandtes Fenster belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die erforderlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.*

*Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.*

Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes

Die Empfehlung des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Da durch die 5. Änderung des Bebauungsplans für die vorhandenen Gewerbebetriebe eine Veränderung der Situation in schalltechnischer Hinsicht nicht eintritt und im Beurteilungszeitraum tags sogar eine Entschärfung eines möglicherweise vorhandenen Geräuschkonfliktes eintritt, besteht keine Veranlassung die derzeitige Genehmigungslage aller Betriebe zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe im Einklang mit den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt wurden und betrieben werden. Sollte dies im Einzelfall nicht zutreffen, ändert sich daran nichts durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes. Zukünftig, aber auch schon jetzt, steht zur Lösung schalltechnischer Konflikte nur die Möglichkeit einer nachträglichen Anordnung im Einzelfall gemäß § 24 BImSchG zur Verfügung.

**9. Handwerkskammer für München und Oberbayern (16.08.2024)**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zum vorliegende Änderungsverfahren des o.g. seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplans im südlichen Bereich des Freisinger Stadtteils Lerchenfeld, in einem östlichen großen Teilbereich. Dieses ca. 3,27 ha große mit Wohnhäuser und der Gebäude mit Mischnutzung sowie westlich davon vorherrschend Gewerbenutzung bebaute Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt; analog im gültigen Bebauungsplan auch so festgesetzt. Festgesetzt werden soll nun jedoch ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Planerisches Ziel ist eine flexiblere Nutzungsmischung, wobei die bestehenden Nutzungen in ihrer Struktur auch zu sichern beabsichtigt ist.

Die Überformung primär gewerblich nutzbarer Flächen sehen wir prinzipiell sehr kritisch. Neben der Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation für im baulichen Umfeld bestehende Gewerbenutzungen sowie auch im Plangebiet bedeutet dies den Verlust wichtiger Ansiedlungsflächen.

Auch wenn die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit im Großraum München nachvollziehbar ist und nicht zuletzt auch

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

im Interesse der angrenzend bestehenden Gewerbenutzungen sein kann, weisen wir dennoch darauf hin, dass die Planung auch vor dem Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs der bestehenden Unternehmen im Planänderungsgebiet sowie angrenzend zu bewerten ist.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet anstelle der bisherigen Gewebegebietsfestsetzung verändert die Standortbedingungen für die bereits bestehenden Handwerks- und Gewerbenutzungen angrenzend vor allem hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, da aus der Herabstufung zu einer Mischbaufläche ein relativ erhöhter Anspruch von Wohnnutzung auf Immissionsschutz resultiert.

Es ist daher unbedingt zu vermeiden, dass eine Fragmentierung ausgelöst wird, die wohl mittelfristig nicht nur das Plangebiet beträfe, sondern eine schleichende Umwandlung des doch deutlich gewerblich geprägten Umfelds in ein vor allem durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet befürchten lässt.

Es dürfen im Zuge der Planungen keine Beeinträchtigungen für die im baulichen Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen resultieren, weder in Hinblick auf den ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive betriebsüblicher Emissionen und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

Aufgrund von Verkehrslärm sowie Anlagenlärm im Gewerbegebiet bestehender Unternehmen wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit durch die Steger & Partner GmbH vom Mai 2024 in Auftrag gegeben, das gutachterlich bestätigt, dass sich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen im zukünftigen MU gegenüber den bisher zulässigen Geräuschemissionen im vorhandenen GE mit der Einschränkung gemäß 1.d) der 2. Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans ergäben.

Es ist bedauerlich, dass als zukünftige Entwicklung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung angestrebt wird, zumal für einen doch schalltechnisch vorbelasteten Bereich, wie es die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung verdeutlichen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Zumindest die differenzierten Festsetzungen im MU versuchen hierzu jedoch immerhin eine Lösung über eine Gliederung in Teilgebiete zu schaffen, die mit unterschiedlicher Gewichtung von Wohnen beziehungsweise Gewerbe festgesetzt werden. Ihre Bemühungen um eine möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen sowie auch zur Erhaltung des Gebietscharakters bitten wir Sie fortzuführen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Änderung der Art der Nutzung zu einem Urbanen Gebiet bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 46, somit bleibt in Teilen das reine Gewerbegebiet bestehen. Das Gewerbegebiet Gute Änger ist als Fachmarktstandort, auf Grund der Grundstücksgrößen und der städtebaulichen Lage nicht für großflächige Gewerbegebiete geeignet. Auch im Bestand finden sich lediglich kleinere bis mittelgroße Gewerbestrukturen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt in schalltechnischer Hinsicht zu keinen Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe.

Das Urbane Gebiet bietet die Chance, die städtebauliche Entwicklung der Guten Änger und entlang der Erdinger Straße zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Aufgrund der ohnehin begrenzten Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Freising (Bannwald im Norden, Flug- und Autobahnlärm im Süden) ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets kann flexibel auf den tatsächlichen Bedarf der Nutzungen eingegangen werden. Zudem fördert es die städtische Entwicklung indem es zu Revitalisierung und Aufwertung des Gewerbebestands führen kann. Auch die Lebensqualität kann sich verbessern, da durch die Integration von Wohnen Arbeit und Freizeit nur kurze Wege zurückgelegt werden müssen und eine größerer Vielfalt an Dienstleistungen vorzufinden ist.

**Berichtigung des Flächennutzungsplans:**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der wirksame

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich ein Gewerbegebiet (Immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt nutzbare bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehende gewerbliche Baufläche) dar. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“ soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans steht dieser Nutzung entgegen und ist deshalb im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Verfahren anzupassen.

Zuständig für die Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist das Organ, dass für die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans berechtigt ist. Eine Beschlussfassung im Stadtrat kann mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

**Beschluss-Nr. 587/59a**

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

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung in der Fassung vom 06.11.2024 wird mit den heute vorgestellten redaktionellen Änderungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 46 „Gute Änger“, 5. Änderung, im Wege der Berichtigung mit der Darstellung „Gemischte Baufläche“ angepasst.

Eine Beschlussfassung dazu im Stadtrat erfolgt mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

- TOP 4      **Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ mit  
Grünordnungsplan sowie 40. Änderung des Flächennutzungsplans**
- **Vorstellung der Planentwürfe**
  - **Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung gem.  
§ 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteili-  
gung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
  - **Beschluss**
- Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

**Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Bereits mit dem Schuljahr 1996/97 wurden an der Finkenstraße Schulpavillons in Betrieb genommen, die seitdem zur Erweiterung der bestehenden Grundschule St. Lantpert in Lerchenfeld dienen. Die als Provisorium errichteten Pavillons sollen nun nach Empfehlung des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzeptes entfernt und durch ein neues bedarfsgerechtes Schulgebäude in geeigneter Lage ersetzt werden. Angesichts steigender Zahlen an Schülerinnen und Schülern aus Lerchenfeld und Attaching sollte ein Standort gefunden werden, der aus beiden Orten gut erreichbar ist und eine möglichst große Distanz zur bestehenden Grundschule aufweist.

Auf Basis einer Flächenbedarfsermittlung vom 20.06.2017 wurde der Standort für die neue Grundschule auf der städtischen FlNr. 2333 an der Erdinger Straße in Freising Lerchenfeld am 07.10.2020 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss vorzustellen.

Im März 2022 hat Amt 51 den 2017 als Grundlage der Standortsuche ermittelten Bedarf um die Fläche eines Verkehrsübungsplatzes erweitert. Um den geänderten Raumbedarf unterzubringen, war eine Erweiterung der 2020 als Standort der Grundschule beschlossenen städtischen Fläche mit der FlNr. 2333 notwendig. Vor diesem

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Hintergrund ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ mit der zugehörigen 40. Flächennutzungsplanänderung in erweitertem Umgriff für die Flurstücke FlNr. 2333, 2332, 2331, 2331/1 und 2331/2 gefasst worden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Schule soll voraussichtlich im Herbst 2031 ihren Betrieb aufnehmen.

### **Umgriff**

Um die im Kreuzungsbereich Katharina-Mair-Straße ohnehin stark belastete östliche Erdinger Straße nicht weiter zu beanspruchen, erfolgt die Erschließung der Grundschule von Süden. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde dementsprechend im Planungsprozess nochmals angepasst, wodurch ein Eingriff in umliegende Bebauungspläne erforderlich wird. Die vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfassten Teile der umliegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße A92“ und Nr. 86a „Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92 (2BA) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt. Die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich werden dadurch nicht eingeschränkt.

Der Umgriff des Planungsbereichs hat eine Fläche von ca. 3,6ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der **Gemarkung Freising**: 2251, 2259/6, 2260/1, 2260/4, 2269, 2331, 2331/1, 2331/2, 2332 und 2333.

Die am 07.10.2020 als Standort für die neue Grundschule beschlossene Fläche mit der FlNr. 2333 sowie die FlNr. 2251, 2259/6, 2260/4 und 2269 sind im Eigentum der Stadt Freising. Die übrigen innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke sind in privatem Besitz. Für den Großteil der benötigten Flächen laufen bereits entsprechende Grundstücksverhandlungen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

## **Bebauungsplan**

### Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die Erweiterungspavillions der bestehenden Grundschule St. Lantbert durch einen Neubau zu ersetzen und dessen Standort planungsrechtlich zu sichern. Damit einhergehend soll eine geordnete Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Schulbusverkehr gewährleistet werden und das Planungsgebiet soll in das stadträumliche Gesamtgefüge eingebunden werden:

### Städtebau und Nutzungsziele

- Bedarfsgerechter Neubau nach den Empfehlungen des 2015 im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur beschlossenen Schul- und Inklusionskonzepts
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Grundschule als Ganztagschule für 20 Klassen mit ca. 400 Schülerinnen und Schülern,
- Realisierung einer 2-fach Sporthalle mit ergänzenden Frei-, Sport- und sonstigen Außenflächen (Allwetterplatz, Rasenspielfeld, Verkehrsübungsplatz, 100-m-Laufbahn),
- Schaffung eines Mobilitätsstandortes mit der Option einer Quartiersgarage für mögliche zukünftige Bedarfe.

### Grünordnung

- Gestalterisch und klimatisch wirksame Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs, d.h. Gebäudebegrünungen, Überstellungen befestigter Freiflächen mit Bäumen, Baumreihen entlang von Wegen und Straßen,
- Erzielung positiver Effekte auf das Mikroklima durch Entwicklung qualitätsvoller und klimaoptimierter Freiräume: auf das notwendige Maß beschränkte Versiegelung, ausreichend Beschattung, Regenwassermanagement, Sicherung und Schaffung von Luftleitbahnen.
- Angebot attraktiver Schulfreiflächen für die Naturerfahrung, Möglichst wirksame Gestaltung der Freiflächen im Hinblick auf die Biodiversität,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

- Aufwertung des Grabens im Süden durch Schaffung einen breiten, naturnah gestalteten Uferbereichs.

#### Verkehr

- Anbindung des Schulstandorts an das städtische Fuß- und Radwegenetz durch eine öffentliche Nordost-Südwest-Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr,
- Erschließung des Planungsgebietes für MIV und Schulbus von Süden.

#### Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport festgesetzt. Hier können neben dem Grundschulneubau die zugehörigen Außensportflächen, wie Allwetterplatz, Laufbahn und Rasenspielfeld sowie ein Verkehrsübungsplatz untergebracht werden. Zudem ist eine Wohnung für Schulpersonal als Hausmeisterwohnung zulässig.

Neben der Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet für Parken und Mobilität festgesetzt. Hier wird der Stellplatzbedarf der Grundschule in Form eines temporären Parkplatzes untergebracht. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Falle einer möglichen Siedlungserweiterung im Umfeld der Grundschule eine Quartiersgarage errichten zu können.

Freising ist eine wachsende Stadt mit limitierenden Wachstumsfaktoren wie dem Fluglärm im Süden und dem geschützten Freisinger Forst im Norden, weshalb Siedlungserweiterungen an den wenigen nicht ausgeschlossenen Standorten in Betracht gezogen und geprüft werden sollten.

Vor diesem Hintergrund wird mit dem Bebauungsplan der ohnehin bestehende Stellplatzbedarf der Grundschule genutzt, um an derselben Stelle ein Angebot für den Fall einer möglichen Siedlungserweiterung zu schaffen. Sollte in der Zukunft eine Siedlungserweiterung im Umfeld der Grundschule geplant werden, kann dann im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden und innovativen Siedlungsentwicklung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

der KfZ Stellplatzbedarf der Grundschule mit dem eines ganzen Quartiers kombiniert werden.

#### Städtebau

Um größtmögliche Flexibilität für das geplante Hochbau VGV-Verfahren zu lassen, wird ein großzügiger Bauraum festgesetzt und die Möglichkeit eingeräumt den Bauraum mit den erforderlichen Außenanlagen zu überschreiten. Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GR) von 14.000m<sup>2</sup> kann der erforderliche Raumbedarf der Grundschule inklusive 2-fach Sporthalle, Pausenhof, Allwetterplatz, Laufbahn und Verkehrsübungsplatz realisiert werden. Die im Plan dargestellten Gebäude dienen dem Nachweis, dass der erforderliche Raumbedarf innerhalb des Festsetzungsspielraums umsetzbar ist. Sie sind in ihrer Lage und Ausdehnung jedoch nicht verbindlich. Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 wird insgesamt noch ausreichend Freiflächen bzw. unversiegelte Flächen gesichert, die zur Entwässerung dienen.

Um einen harmonischen Übergang zur kleinteiligen Lohmühlsiedlung planungsrechtlich zu sichern, wird im östlichen Teil des Grundstücks eine geringere Höhenentwicklung von max. 9m Wandhöhe festgesetzt. Im übrigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Wandhöhe von max. 16m zulässig. Dies greift die Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne südlich an der Erdinger Straße auf und lässt eine bis zu 4-geschossige Nutzung der Grundschule zu.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung von Schule und Quartiersgarage soll künftig aus Süden über eine neue Stichstraße mit Wendehammer erfolgen.

Eine Kiss & Ride Zone entlang des Wendehammers regelt den privaten Hol- und Bringverkehr und soll verhindern, dass Eltern entlang der östlichen Erdinger Straße parken, um ihre Kinder aussteigen zu lassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Für den erforderlichen Schulbus für Kinder mit einem Schulweg > 1,5km aus dem Stadtteil Attaching sowie für Gastnutzungen des Verkehrsübungsplatzes sind im Rahmen der Festsetzungen zwei Buserschließungsvarianten möglich. In Abhängigkeit vom Hochbau VgV-Verfahren kann der Schulbus entweder eine Umfahrung der Quartiersgarage oder den Wendehammer als Umkehrmöglichkeit nutzen. Die beiden Varianten unterscheiden sich geringfügig im Grad der Versiegelung, welche bei der Umfahrung der Quartiersgarage höher ist.

Die Erschließung zu Fuß und mit dem Fahrrad wird durch einen neuen Fuß- und Radweg entlang der Nord- und Nordwestseite des Areals möglich. An der östlichen Erdinger Straße im Übergang zur Lohmühlsiedlung soll eine neue Querung für den Fuß- und Radverkehr entstehen.

Durch die Planung entsteht keine relevante Veränderung der Verkehrsgeräuschbelastung in der Nachbarschaft.

#### Grünordnung

Das grünordnerische Konzept folgt dem städtebaulichen Entwurf. Der festgesetzte Bauraum ermöglicht attraktive, nach Süden orientierte Pausenhofflächen und einen baumüberstandenen Vorplatz zur Erdinger Straße. Entlang des biotopkartierten Grabens wird eine naturnahe Pufferzone von 10m weitgehend von Überbauung freigehalten. Dieser breite Streifen dient einerseits dem Gewässerschutz, andererseits kann hier eine attraktive naturnahe, schulbezogene Gestaltung angeboten werden. Zu einer möglichst wirksamen Durchgrünung werden Freiflächen und Zuwegungen mit Bäumen überstellt, es ist pro angefangene 350m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein neuer Baum zu pflanzen. Zur Sicherstellung, dass die gepflanzten Bäume den standörtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen entsprechen, wird eine Baumliste als Hinweis aufgenommen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

Klimaschutz und Klimaanpassung

Als Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zu einem vorbildlichen Umgang mit dem Niederschlagswasser soll der Versiegelungsgrad auf den schultypischen Freiflächen Pausenhof, Verkehrsübungsplatz und fußläufigen Zuwegungen begrenzt werden. 30% dieser Flächen sind als Vegetationsflächen herzustellen. Mit derselben Zielsetzung ist geplant, dass Rasenspielfelder dauerhaft als Vegetationsflächen erhalten bleiben. Eine Ausgestaltung als Kunstrasenfläche oder sonstiger Allwetterplatz soll auch langfristig nicht vorgesehen sein. Eine bestmögliche Durchgrünung mit einem festgesetzten hohen Anteil an Baumpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen soll die Bebauung möglichst gut an die Herausforderungen des Klimawandels anpassen. Die Festsetzung eines Mindestanteils von 10% der Dachflächen als Biodiversitäts Gründach soll einen Beitrag zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt leisten.

Um erneuerbare Energie zu fördern, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie generell auf den Dächern zulässig, müssen aber als zusammenhängende Fläche errichten werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf den Dachflächen des Sondergebiets Parken und Mobilität ist entweder eine Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu errichten, oder es ist auf der obersten Ebene des Parkdecks zu Gunsten einer zusätzlichen Parkebene eine ausschließliche Überdeckung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne Begrünung zulässig.

Klimatisch übernimmt das Gebiet aufgrund der Nähe zum wichtigen Kaltluftentstehungsgebiet „Quellkomplex Lohmühlbach“ eine Funktion für den Abfluss von Kalt- und Frischluft in die angrenzenden Siedlungen. Vor diesem Hintergrund wirkt insbesondere der in West-Ost Richtung verlaufende Biotopgraben mit seiner 10m breiten Pufferzone an der Südseite günstig. Auch die vorgeschlagene Gebäudeanordnung mit der Längsseite in Ost-West –Richtung wirkt günstig im Hinblick auf den Frisch- und Kaltluftaustausch.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

### Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet kennzeichnet sich durch einen geringen Grundwasserflurabstand und eine daraus resultierende Überschwemmungsgefahr, weshalb voraussichtlich eine großflächige Aufschüttung des Plangebiets erforderlich sein wird. Die genaue Höhe der Aufschüttung ist abhängig von der Ausgestaltung der erforderlichen Versickerungsanlagen und folgt nach Vorlage des Entwässerungsgutachens, das im weiteren Verfahren ergänzt wird.

Da eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen Beitrag zum Grundwasserschutz leistet, ist in Abhängigkeit vom noch ausstehenden Entwässerungsgutachten vorrangig eine oberflächige Versickerung über Mulden anzustreben, nachrangig ist auch der Bau von Rigolen oder Sickerschächten zulässig.

### **Flächennutzungsplanänderung**

Neben der Änderung des bisher als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellten Bereichs in eine Fläche für Gemeinbedarf Schule und ein Sondergebiet Parken und Mobilität werden entsprechend des Planungskonzepts folgende Änderungen vorgenommen:

- Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Fuß- und Radweg im Norden und Westen des Umgriffs
- Nachrichtliche Übernahme eines amtlich kartierten Biotops
- Darstellung einer privaten Grünfläche in Form eines biotopbegleitenden 10m Pufferzone zu Gewässerschutzzwecken
- Darstellung der neuen Erschließungsstraße mit Wendehammer als öffentliche Verkehrsflächen

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

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

**Beschluss-Nr. 588/59a**

**Anwesend: 12                      Für: 12                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ vom 11.11.2024 sowie dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplans vom 11.11.2024 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Entwürfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, durchzuführen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

**TOP 5                      Fahrradstraße Kulturstraße**  
**-      Beschluss**  
**Anwesend: 12**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Mit Beschluss vom 26. April 2023 sowie 13. September 2023 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt beschlossen, die bestehende Beschilderung der Kulturstraße als Fahrradstraße um ein Einfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr im Rahmen eines Verkehrsversuchs in Teilbereichen zu ergänzen. Ziel der Maßnahme ist eine Steigerung der Attraktivität für den Radverkehr sowie eine Reduktion des Durchgangsverkehrs in der Kulturstraße mit Verlagerung in das übergeordnete Straßennetz (z.B. Isarstraße).

Die Maßnahme wurde im Sommer dieses Jahres begonnen. In einigen Wochen Abstand wurden im Juni 2024 Verkehrszählungen an der Kreuzung Kulturstraße / Murstraße sowie Kulturstraße / Kepserstraße analog zu Zählungen in 2020 (vor Einführung der Fahrradstraße) und 2021 (nach Einführung der Fahrradstraße) durchgeführt, um die kurzfristigen Wirkungen und die Verlagerungspotenziale auf

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

andere Straßen zu ermitteln. Langfristige Änderungen in der Verkehrsmittelwahl können für die Zählung 2024 entsprechend noch nicht ermittelt werden.

Ein Vergleich der Zählungen zwischen 2020, 2021 und 2024 zeigt für die Kreuzung Kulturstraße / Murstraße, dass sich der Radverkehr durch die Einführung der Fahrradstraße stetig gesteigert hat. Der Kfz-Verkehr wiederum sank im Querschnitt der Kulturstraße West (zwischen Murstraße und Kepserstraße) von circa 1.275 auf 1.050 Fahrten am Tag und durch das Einfahrtsverbot auf dann lediglich 500 Fahrten pro Tag. Gleichzeitig blieb die Anzahl der Kfz-Fahrten in der Murstraße von 2020 auf 2021 konstant und sank durch das Einfahrtsverbot leicht. Der Radverkehr blieb in der Murstraße konstant. Die gezählten Kfz-Fahrzeuge an der Kreuzung sank von knapp 5.275 gezählten Fahrzeugen auf 3.825 um mehr als 25 %. Da jedes Fahrzeug an einer Kreuzung doppelt gezählt wird (Einfahrt und Ausfahrt), wurden nach der Maßnahme entsprechend 700 Fahrten / Tag weniger gezählt. Es ist zu vermuten, dass diese sich auf das übergeordnete Netz verlagert haben. Alternativ könnten diese auch die Kepserstraße als Abkürzung genutzt haben.

Um dies zu prüfen, wurden auch an der Kreuzung Kulturstraße / Kepserstraße in den Jahren 2020, 2021 und 2024 Zählungen durchgeführt. Analog zur anderen Zählung wurden an dieser Kreuzung in der Kulturstraße mehr Radfahrer gezählt: Während es 2020 noch 370 Radfahrer waren, stieg die Anzahl auf 670 in 2021 und fast 800 in 2024. Gleichzeitig sanken die gemessenen Kfz-Fahrten in der Kulturstraße stetig von 1.375 auf 1.125 und schließlich 500. In der Kepserstraße ist die Anzahl des Radverkehrs relativ konstant. Die Anzahl Kfz-Fahrten blieb durch die Einführung der Fahrradstraße in der Kulturstraße von 2020 auf 2021 konstant. Nach Einführung der Einfahrtsverbote stieg der Kfz-Verkehr gering von 1.225 Fahrten auf 1.375 Fahrten um circa 150 Fahrten am Tag. In der gesamten Kreuzung sank die Anzahl Fahrten des Kfz-Verkehrs von 2021 auf 2024 um 250.

Weiterhin wurde bei den Verkehrszählungen im Jahr 2024 an beiden Kreuzungen geprüft, inwieweit illegale Einfahrten von der Kepserstraße beziehungsweise von der Murstraße in die Kulturstraße weiterhin vorhanden sind.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (59.) vom 20. November 2024**

---

An der Kreuzung Murstraße / Kulturstraße wurden 245 Fahrzeuge gezählt und in der Kreuzung Kepserstraße / Kulturstraße nochmal ca. 225 Fahrzeuge. Das lässt darauf schließen, dass die vorhandene Beschilderung bestehend aus einem Einfahrtsverbot (Rad frei / Landwirtschaftlicher Verkehr frei) mit nachgelagerter Beschilderung Fahrradstraße (Anlieger frei) von einer Vielzahl von Kfz-Fahrern nicht verstanden oder akzeptiert wird. Alternativen wäre die Einführung echter Einbahnstraßen, die jedoch längere Umwege notwendig machen würden, oder bauliche Lösungen (z.B. Poller), die jedoch für Müllfahrzeuge oder Rettungsdienste ein Hindernis darstellen. Zusätzlich wird von Anwohnern kritisiert, dass die Pfalzgrafstraße als Alternative für eine Fahrt zum eigenen Anwesen in der Kulturstraße eng beparkt ist und Umwege mit dem Auto bis zu 250 m sind.

Aufgrund der für einige Fahrer unklaren Beschilderung scheint die vorhandene Lösung nicht zweckmäßig zu sein. Die bisherigen Zählungen ergeben, dass auch die Beschilderung der Kulturstraße als Fahrradstraße zu einer Steigerung des Radverkehrs in der besagten Straße beigetragen hat, weswegen die vorherige Beschilderung (Fahrradstraße – Anlieger frei, Vorfahrt zugunsten der Kulturstraße) wieder angebracht werden soll.

**Beschluss-Nr. 589/59a**

**Anwesend: 12                      Für: 12                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Verkehrsversuch an der Kulturstraße zu beenden und die vorherige Beschilderung (Fahrradstraße, Anlieger frei) wieder herbeizuführen.

**TOP 7                      Berichte und Anfragen**

**TOP 7.1                      Umsetzung einer provisorischen Fußgängerquerungshilfe in der Erdinger Straße/Gewerbegebiet**

**Anwesend: 12**

Der Bericht dient zur Kenntnis.