

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

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

1. Sanierungsgebiet II Altstadt:  
Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising. Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts - Kommunales Denkmal-konzept (KDK); Aktualisierung der Sanierungssatzung mit Gebietsabgrenzung  
- Beschluss
2. Entwässerungssituation Innenstadt: Mögliche Entlastungsmaßnahmen  
- Bericht
3. Neugestaltung der Innenstadt Freising
  - a) Bericht zu den aktuellen Baumaßnahmen)
  - b) Radverkehrsumfahrung der Innenstadtbaustellen  
- Beschluss
  - c) Fahrradstraße Kammergasse  
- Bericht
4. Erschließungsbeitragsabrechnung „Dukatenweg“ – planabweichender Straßenbau; Prüfung und Heilung nach § 125 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB  
- Beschluss
5. Bauantrag E-2019-273  
Neubau eines Einfamilienhauses – nach Tektur: Erweiterung des Kellers unter der Garage und Errichtung von Lichtgräben im Süden und Westen – auf dem Grundstück Lintnerstraße 2a, Flst.289/5 Gemarkung Vötting
6. Bauantrag S-2020-117  
Nutzungsänderung des Baufachmarktes zur vorübergehenden Nutzung als Lager mit Kommissionierflächen auf dem Grundstück Adolph-Kolping-Straße 7, Flst. 652/7 Gemarkung Attaching
7. Bauantrag E-2020-59  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Mainburger Straße 25, Flst. 1474, 1474/31 Gemarkung Freising
8. Vorbescheidsantrag V-2020-93  
Neubau eines Budget-Hotels mit 240 Zimmern und Parkhaus auf dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2394/2, 2394 Gemarkung Freising
9. Berichte und Anfragen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

- TOP 1      Sanierungsgebiet II Altstadt:**  
**Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising, Altstadt und**  
**Siedlungserweiterungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts**  
**(Kommunales Denkmalkonzept); Aktualisierung der**  
**Sanierungssatzung mit Gebietsabgrenzung**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Die Teile 1 und 3 des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege wurden dem Stadtrat bereits im Juli 2019 vorgestellt und beschlussmäßig abgehandelt

A) Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung

Die Fortschreibung der Sanierungssatzung ist eine wichtige Voraussetzung, um weiterhin die förmlichen Bedingungen für die Städtebauförderung in der Innenstadt zu erfüllen. Auf die Beschlussvorlage der Stadtratssitzung vom 25.07.2019 wird insofern verwiesen.

Die Stadt Freising ist aufgenommen im Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und wird derzeit in das neue Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, hat wiederholt darauf hingewiesen, dass die rechtsgültige Sanierungssatzung II Altstadt der Stadt Freising nicht mehr aktuell ist. Fachliche Grundlage für ihre Fortschreibung sollen die Innenstadtkonzeption, der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege sowie die Gestaltungssatzung / das Gestaltungshandbuch sein.

Die Innenstadtkonzeption wurde im Jahr 2011 vom Stadtrat beschlossen. Der Schwerpunkt der Konzeption liegt in den Bereichen Handel, Nutzungen und Verkehr. Für diese Bereiche wurden Sanierungsziele formuliert und 23 Maßnahmen festgelegt, die seitdem schrittweise umgesetzt werden.

Die Anforderungen der Denkmalpflege werden im nun vorliegenden Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege vertieft betrachtet. Dieser bildet als Begründung zur Gestaltungssatzung zusammen mit der Innenstadtkonzeption und deren weiterführenden Planungen die Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung II Altstadt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Die übergeordneten Planungsziele sind wie folgt definiert:

- Die Innenstadt soll als Wirtschafts- und Handelsstandort gestärkt werden.
- Die typischen Funktionsmischungen (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, etc.) sollen erhalten werden.
- Innerhalb des Altstadtrings wird die Reduzierung auf den notwendigen Verkehr angestrebt (Anwohner, Taxi, Bus, Mobilitätseingeschränkte, Rad, Lieferverkehr).
- Um die Altstadt soll ein Parkring mit fußläufigem Einzugsbereich entstehen.
- Öffentliche und private Grünräume sollen qualitativ verbessert werden.
- Die hohe Qualität des historischen Stadtbildes soll erhalten und sensibel weiterentwickelt werden.

Auf dieser Basis kann die Verwaltung beauftragt werden, mit der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, die weitere Vorgehensweise zur Aktualisierung der Sanierungssatzung abzustimmen und eine Trägerbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung vorzubereiten und in die Wege zu leiten. Dies sollte nach Möglichkeit im Herbst 2020 erfolgen, da gemäß § 235 Abs. 4 BauGB Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben sind.

#### B) Anlass und Zielsetzung

Da in der Innenstadtkonzeption der Bereich der Denkmalpflege nicht vertieft betrachtet wurde, wurde die Erarbeitung des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege als weitere fachliche Grundlage auf Anraten der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 20.05.2015 behandelt. Auf dieser Grundlage wurde das Fachbüro Transform aus Bamberg beauftragt. Die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Bedeutung der Altstadt als denkmalgeschütztes Ensemble und die damit verbundenen Herausforderungen für die Stadt Freising herauszuarbeiten war zentrale Aufgabenstellung.

Neben der Zielsetzung des Erhalts und der Bewahrung des städtebaulichen und baukulturellen Erbes wurden in dieser Planung Zielsetzungen und Maßnahmen für einen Ausgleich/eine Reparatur von Fehlentwicklungen gefordert.

Der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege dient darüber hinaus als fachliche Grundlage für das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung sowie das städtische Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im geltenden Sanierungsgebiet II „Altstadt“.

### C) Vorgehen

#### 1. Inhalt und Methode

Der vorliegende Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege umfasst neben der Einführung drei weitere aufeinander aufbauende Bände:

- Teil 1 – städtebauliches Erbe
- Teil 2 – Handlungsbedarf und Handlungskonzept
- Teil 3 – Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm

Methodisch und inhaltlich basiert das vorliegende Werk auf dem durch das BLfD neu entwickelten Kommunalen Denkmalkonzept, das erstmals in Bayern auf ein Untersuchungsgebiet dieser Größenordnung übertragen wurde. Freising ist damit zum Pilotprojekt geworden.

Zur Bewältigung dieser umfangreichen Aufgabenstellung wurde ein eigener Lenkungskreis unter Einbeziehung der Bürgerschaft, Eigentümer\*innen von Denkmälern, örtlichen Vereinen und Verbänden, Mandatsträger\*innen sowie der Regierung von Oberbayern und des BLfD installiert, der in 15 Sitzungen die Qualitäten der Altstadt

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

herausarbeitete. Neben diesen Lenkungskreissitzungen fanden auch Exkursionen, Workshops und Themenvorträge statt.

Keiner der Beteiligten hatte aber mit dem damit verbundenen hohen inhaltlichen Bearbeitungsaufwand und Abstimmungsbedarf gerechnet. Nun liegen die Ergebnisse in einer Gesamtzusammenschau vor.

Teil 1 bildet ein nachhaltiges Grundlagenwerk, in dem erstmalig die städtebaulich-denkmalpflegerischen Werte der Altstadt und historischen Stadtränder von Freising umfassend erfasst, analysiert sowie in Bild, Text und Plan vorgestellt werden.

Teil 2 formuliert den städtebaulich-denkmalpflegerischen Handlungsbedarf auf Quartiersebene und leitet Handlungsempfehlungen für den zukünftigen Umgang mit dem städtebaulichen Erbe ab.

Teil 3 beinhaltet die Gestaltungsbroschüre „Echt. Schön. Freising!“ mit rechtsgültiger Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

## 2. Beteiligungsprozess

Bereits zu Beginn des Projektes wurde deutlich, dass für die Altstadt von Freising im Hinblick auf die Interessen der verschiedenen Akteure zum städtebaulichen und baukulturellem Erbe ein vermittelndes Instrument und die Ausgestaltung eines konstruktiven Dialogs erforderlich sei.

Diese Aufgabe fiel dem Lenkungskreis zu. Die Mitglieder nahmen neben der inhaltlichen Arbeit auch eine wertvolle Vermittler- und Multiplikator-Rolle wahr. Das Gremium begleitete den gesamten Entwicklungsprozess bis hin zu den nun in diesem Bericht vorliegenden Ergebnissen.

Begleitet wurde die Arbeit des Lenkungskreises mit zwei Workshops, Exkursionen, öffentlichen Informationsveranstaltungen, einem Tag des offenen Denkmals 2017, Abstimmungen mit dem BLfD und der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, Berichten im Stadtrat und dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt und der Fortschreibung der Bayerischen Denkmalliste. Alle öffentlichen Veranstaltungen wurden inhaltlich für die lokalen Medien aufbereitet und umfassend an diese kommuniziert.

## 3. Zwölf Leitlinien des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege: Freising bleibt Freising!

Das städtebauliche und baukulturelle Erbe zu erhalten und zu pflegen ist Ziel denkmalpflegerischen Handelns.

Zwölf Leitlinien wurden formuliert und sollen nun eine Richtschnur geben für den zukünftigen Umgang mit dem städtebaulichen und baukulturellen Erbe von Freising, geprägt von sachkundigem, sorgfältigem sowie respektvollem Planen im historischen Kontext. Gemäß dem Motto: Die Vergangenheit zu schätzen, heißt für die Zukunft zu planen.

Die Leitlinien liegen als Anlage dem Originalprotokoll bei.

## D) Ergebnis und Maßnahmenempfehlung

In den Quartiersbetrachtungen in Teil 2 werden diese 12 Leitlinien auf Quartiers-ebene heruntergebrochen und mit konkreten Handlungsempfehlungen verknüpft.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

In jeder Quartiersbetrachtung werden zunächst die Werte aufgezeigt, dann die Schwächen analysiert und sodann Handlungsempfehlungen aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege ausgesprochen.

Für das Quartier Ensemble Altstadt und Domberg, Ehemaliges Immunitätsgebiet am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk wurden acht Quartierskonzepte (E01 – E08) ausgearbeitet. Für die Quartiere Stadtränder und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts liegen weitere sieben Konzepte (S01 – S07) vor.

Es folgt eine Maßnahmenempfehlung bezogen auf die Quartiere, um das vorliegende Planungsinstrument im täglichen Verwaltungshandeln und in der Politik zu implementieren.

Aus den Quartierskonzepten lassen sich darüber hinaus auch initiiierende bzw. vertiefende Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ableiten; über deren Einsatz entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

In der Summe können diese als Grundlagen für die Fortschreibung des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung herangezogen werden. In den Quartierskonzepten werden bestehende bzw. aktuelle Planungen und Projekte nicht weiter erörtert. Es werden bei Bedarf aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht kurze Empfehlungen für mögliche Verfahren eröffnet.

Für das Verwaltungshandeln der Stadt Freising bedeuten die Analysen sowie die Maßnahmenempfehlungen im Einzelnen:

- Berücksichtigung bzw. Integration des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege bei bestehenden, laufenden und geplanten städtischen Planungen sowie Projekten.
- Berücksichtigung und Vermittlung des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege im Rahmen von denkmalpflegerischen Erlaubnisanträgen, Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Baugesetzbuch sowie der Artikel 55 – 58 Bayerischen Bauordnung.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

E) Teil 3 – Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm

Die Gestaltungssatzung und das kommunale Förderprogramm wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 25.07.2019 beschlossen und sind seit Anfang 2020 rechtskräftig bzw. gültig. Die Gestaltungsbroschüre liegt nun vor. Dieses Werk wird allen Eigentümer\*innen im Sanierungsgebiet sowie allen planenden Büros im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt und ist auf der Homepage der Stadt Freising abrufbar.

Im Rahmen der Bauberatung wurden bereits positive Erfahrungen gemacht; die Rückmeldungen sind erfreulich. Wird bei der Sanierung von Ensemblegebäuden, die nicht Einzelbaudenkmal sind, die Gestaltungssatzung eingehalten, muss das BLfD nicht mehr hinzugezogen werden. Da die Vorgaben des BLfD in der Satzung gebündelt wurden, kann eine abschließende denkmalrechtliche Beurteilung durch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Freising erfolgen. Das trägt zur Beschleunigung von Genehmigungsprozessen und damit zur Akzeptanz bei.

Ein Vorhaben konnte bereits durch das Kommunale Förderprogramm gefördert werden. Zwei vielversprechende Sanierungsberatungen wurden bereits durch den Sanierungsarchitekten durchgeführt.

F) Ausblick und Verfahren

- Erweiterungsmöglichkeit Modul 3

Das Konzept enthält als Ausblick noch einen Hinweis auf Erweiterungsmöglichkeiten im Modul 3. Der Einsatz dieses Moduls wäre aber mit dem BLfD im Einzelfall abzustimmen; eine Fördermöglichkeit käme in Betracht.

- Fortschreibung der Sanierungssatzung

Aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht wird auch im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege die Empfehlung ausgesprochen, die bestehende Sanierungssatzung



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

zu erneuern und darüber hinaus den Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebietes II Altstadt marginal auszuweiten. Diese Anregung wurde mit der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, abgestimmt.

Die Ergebnisse aus dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege sowie das bestehende „Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (2011) sind wichtige Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung nach § 141 Abs. 1 BauGB. Es wird im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege empfohlen, auch weitere bestehende bzw. aktuelle Planungen auf ihre Relevanz als Grundlage nach dem BauGB zu prüfen und ggf. aufzunehmen. Explizit wird in diesem Zusammenhang auf den „Masterplan Domberg“ von 2019 verwiesen.

In der Zusammenschau aller nach Sanierungsrecht heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen ist eine Entscheidung über die Verfahrensart (vereinfacht oder umfassend) herbeizuführen. Dies ist mit der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, abzustimmen.

**Beschluss-Nr. 10/2a**

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

Der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege wird in der vorgestellten Form als Planungskonzept und damit weitere Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung zustimmend zu Kenntnis genommen.

Die Gebietserweiterung wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, mit der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, die weitere Vorgehensweise zur Aktualisierung der Sanierungssatzung abzustimmen und eine Trägerbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung vorzubereiten und nach Beschlussfassung durch den Ausschuss in die Wege zu leiten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

**TOP 2            Entwässerungssituation Innenstadt: Mögliche Entlastungsmaßnahmen**  
**- Bericht**  
**Anwesend: 14**

In der Sitzung des Ausschusses am 12.02.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, nach Varianten/Möglichkeiten zu suchen, um die Überflutungssicherheit für die Innenstadt zu erhöhen.

Das beauftragte Ingenieurbüro erläutert den technischen Istzustand und stellt die Möglichkeiten für eine Verbesserung des Kanalnetzes in der Freisinger Innenstadt vor.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 3            Neugestaltung der Innenstadt Freising**  
**a) Aktuelle Baumaßnahmen**  
**- Bericht**  
**b) Radverkehrsumfahrung der Innenstadtbaustellen**  
**- Beschluss**  
**c) Fahrradstraße Kammergasse**  
**- Bericht**  
**Anwesend: 14**

**a) Aktuelle Baumaßnahmen:**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**b) Radverkehrsumfahrung der Innenstadtbaustellen:**

Da Obere und Untere Hauptstraße für längere Zeit für Radfahrer\*innen an vielen Stellen durch die aktuell laufenden Baustellenarbeiten zu wenig Straßenraum bieten

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

(auch der coronabedingte Abstand von 1,50 m kann nicht eingehalten werden), sollen temporär zwei Ausweichstrecken eingerichtet werden. Radfahrer\*innen müssen in diesem Bereich absteigen, da ein Befahren des Streckenabschnitts von Fahrzeugen aller Art durch Beschilderung untersagt ist.

- 1) Die Kammergasse bietet als Parallelstraße in nördlicher Richtung eine optimale Ausweichmöglichkeit für die Fahrtrichtung West - Ost. Die Umfahrungsmöglichkeit über die Kammergasse soll ab der Karlwirts Kreuzung ausgeschildert werden und bis zur Weizengasse geführt werden. Die Kammergasse soll zu diesem Zweck auf eine Kfz-Spur reduziert werden. Kfz- und Fahrradverkehr werden nach wie vor im Einrichtungsverkehr geführt.

Geplant ist die Markierung eines Fahrradstreifens, der streckenweise als Schutzstreifen unterbrochen wird.

Südlich soll für die Fahrtrichtung Ost – West eine Umfahrungsstrecke über die Heiliggeistgasse, Ottostraße und den Fürstendamm eingerichtet werden. Die Strecke soll ausgeschildert werden. Auf bauliche Maßnahmen kann hier verzichtet werden.

Die Radfahrer von Richtung Lerchenfeld kommend, sollen durch Beschilderung über den Bauhof durch die Unterführung zum Fürstendamm geführt werden.

Die Ausweichstrecken sollen für die gesamte ausstehende Dauer der Bauarbeiten eingerichtet werden.

Für die Umsetzung der Umleitung (Kammergasse/ Südumfahrung) stehen Mittel auf der Haushaltsstelle 1.6154.9500.20000 zur Verfügung.

- 2) In der Wippenhauser Straße besteht aktuell keine Führung für den Radverkehr. Eine Führung wäre auch hier wünschenswert. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des engen Straßenraums sind hier weitere Untersuchungen zur Umsetzbarkeit notwendig.

Die weitergehenden Untersuchungen der Wippenhauser Straße können über Mittel der Haushaltsstelle 0.6105.6553 (Mobilitätskonzept) abgedeckt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Die Thematik wurde gestern auch am Runden Radltisch diskutiert. Es wurde ange-regt die Hauptstraße trotz Baustelle für den Bürger erlebbar zu machen (z.B. Abstell-flächen für Radfahrer).

**Beschluss-Nr. 11/2a**

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

- 1) Die vorgestellte Planung der Radumleitung wird zustimmend zur Kenntnis ge-nommen. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte zur Umsetzung ei-ner rechtlich vertretbaren Maßnahme der Radumleitung zeitnah einzuleiten.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, eine mögliche Führung des Radverkehrs auf der Wippenhauser Straße (Karlwirts-kreuzung bis Kammergasse) zu prüfen. Die Ergebnisse werden dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt zeit-nah erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

**c) Fahrradstraße Kammergasse:**

Das Thema wurde am 20.11.2019 im Planungsausschuss mit verschiedenen Varian-ten vorgestellt. Langfristiges Ziel ist es, die Kammgasse entsprechend den Zielen des Integrierten Innenstadtkonzept und dem Mobilitätskonzept, zur Fahrradstraße (Anlieger frei) zu machen.

Es wurden die Varianten A) und D) favorisiert. Diese beiden Favoriten wurden mit ei-ner Bewertungsmatrix benotet und eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung der verschie-denen Knotenpunkte gemäß dem HBS-System durchgeführt. Dabei hat sich erge-ben, dass es bei Variante A) zu Problemen mit der Leistungsfähigkeit kommt; aus diesem Grund soll Variante D) weiterverfolgt werden.

In der Detailplanung hat sich schließlich herausgestellt, dass die Lösung D) für den Radfahrer keine gute Alternative zur Umfahrung der Innenstadt darstellt.

Aus diesem Grund wurde erneut überprüft, ob es nicht doch noch eine Möglichkeit gibt, die Alois-Steinecker-Straße gegenläufig befahrbar zu machen und die Kammer-gasse als stringente Fahrradstraße auszuweisen. Nach Rücksprache mit dem Pla-nungsbüro, welches die Ampelschaltungen der Stadt Freising betreut, wurde eine Mikrosimulation durchgeführt. Diese Simulation ergab, dass es doch eine Möglichkeit

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

gibt, die Alois-Steinecker-Straße mit kleinen Einschränkungen gegenläufig zu befahren. Die letzten Berechnungen werden derzeit durchgeführt und in der nächsten Sitzung des Ausschusses Planen, Bauen und Umwelt vorgestellt, ggfs. mit einem abweichenden Beschlussvorschlag.

Das Thema wurde gestern auch am Runden Radltisch besprochen.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 4      Erschließungsbeitragsabrechnung „Dukatenweg“ – planabweichender Straßenbau; Prüfung und Heilung nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

Amt 60 beabsichtigt, Mitte des Jahres 2020 die Erschließungsanlage „Dukatenweg“ nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

Für eine ordnungsgemäße Herstellung ist eine Festsetzung der Erschließungsanlage in einem Bebauungsplan notwendig (§ 125 Absatz 1 BauGB, sogenanntes Planerfordernis).

Diese Festsetzungen der Erschließungsanlage im Bebauungsplan sind umzusetzen. Bei Abweichungen von den Festsetzungen ist eine Genehmigung notwendig (§ 125 Absatz 3 BauGB), in Form eines Beschlusses des zuständigen Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt.

Der Zwischenausbau der Erschließungsanlage „Dukatenweg“ im Ortsteil Untergartelshausen erfolgte in den Jahren 2015 und 2016, der Endausbau der Straße im Jahr 2019.

Die Grünarbeiten (Pflanzung Straßenbegleitgrün, Begrünung der Stützmauer) erfolgten im Frühjahr 2020.

Als Grundlage des Ausbaus diente der Bebauungsplan Nr. 135 „Untergartelshausen Nord“.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

In mehreren Fällen weicht der tatsächliche Ausbau von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

**1. Zurückbleiben hinter den Festsetzungen (§ 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)**

- a. Die Stützmauer im Bereich der nördlichen Grundstücke Flur-Nrn. 484/21 und 484/6 (im Bebauungsplan – Anlage 1 - blau dargestellt) wurde kürzer gebaut als im o.g. Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stützmauer musste kürzer hergestellt werden, da sie sonst eine gemäß Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Zufahrt zum Flurstück 484/6 unmöglich gemacht hätte.

Die Kürzung der Stützmauer gegenüber dem Bebauungsplan ist auf eine Länge von ca. 17,70 m erfolgt. Die durch die Längenreduzierung erzielte Einsparung beträgt nach Abschätzung anhand der LV – Positionen ca. 10.800 € (brutto).

Die Gegenüberstellung Bebauungsplan / Bestandsplan einschl. der Kostenermittlung, sowie die vor Ort vorhandene Situation sind in Anlage 2 dargestellt.

- b. Straßenbegleitgrün: Bepflanzungen mit Sträuchern im Bereich der Straße A auf einer Fläche von 50% gem. Nr. 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht erreicht.

Die tatsächlich mögliche Bepflanzung wurde durch die Stadtgärtnerei anhand der örtlichen Gegebenheiten unter dem Hintergrund der Durchführbarkeit und des Unterhalts festgelegt.

Gemäß Flächenermittlung aus dem Bebauungsplan wären ca. 210 m<sup>2</sup> Straßenbegleitgrün mit Sträuchern umzusetzen gewesen. Tatsächlich bepflanzt wurden ca. 76 m<sup>2</sup>; erreicht werden somit ca. 36 % der Fläche, wobei jedoch insgesamt ca. 223 m<sup>2</sup> begrünt wurden, einschl. Rasenbewuchs (siehe Anlage 3 und Anlage 4/liegen dem Originalprotokoll bei).

Im Bereich der Flur Nr. 484/10 erfolgte eine zusätzliche Strauchpflanzung, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Während bei den 5 Einzelpflanzgruben jeweils 100 % der Fläche bepflanzt wurden, kann im Bereich der Stützwand die Bepflanzung mit Sträuchern nur stark eingeschränkt ausgeführt werden.

So werden 13 Strauchpflanzungen im Bereich der Nordseite der Stützwand ausgeführt (vor Fl. Nr. 484/6, Größe des Pflanzstreifens: ca. 70 m<sup>2</sup>). Hiermit wird eine Flächenbelegung von ca. 55 % erreicht. Eine Mehrbelegung ist wegen des erforderlichen Zugangs für die Pflege des „oberen“ Grünbereichs (Rasen) nicht sinnvoll, ferner wäre eine Pflege der vorh. Privathecke nicht möglich, zudem sind die Sichtbeziehungen für die Ausfahrt freizuhalten.

Im westlichen Bereich der Stützwand (vor Fl. Nr. 484/21, Größe des Pflanzstreifens: ca. 96 m<sup>2</sup>) ist lediglich Rasenbewuchs möglich. Grund: Bepflanzung mit Sträuchern wg. notwendigem Zugang für die Pflege des „oberen“ Grünbereichs nicht sinnvoll. Ferner wäre eine Pflege der vorh. Privathecke nicht möglich.

Der Pflanzstreifen vor Fl. Nr. 484/8 (Größe ca. 28 m<sup>2</sup>) kann auf Grund eines vorhandenen Schaltschranks ebenfalls nicht vollflächig bepflanzt werden.

Auf Grund der nicht vollständig hergestellten Baumaßnahme unter a) und der nicht ausreichenden Bepflanzung unter b) im öffentlich festgesetzten Straßenraum des Dukatenwegs entspricht der tatsächliche Zustand nicht den planerischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 135 und bleibt hinter den Festsetzungen zurück.

Nach Überprüfung durch das Stadtplanungsamt sind die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Stellungnahme Amt 61:

Zu 1a: *„Die festgesetzte Stützmauer wurde vor der nördlichen Grenze von Flurnummer 484/6, direkt an der öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Am östlichen Ende der Stützmauer ist im letzten Bereich eine festgesetzte Zufahrt für die vorgenannte Flurnummer vorgesehen.*

*Die Flurnummer 484/6 befindet sich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

*Weil die bisherige über ein Privatgrundstück verlaufende Zufahrt aufgegeben wird, entsteht von Norden eine neue Zufahrt direkt vom Dukatenweg für die Flurnummer 484/6. Die Stützmauer wurde deshalb wie im Bebauungsplan vorgesehen verkürzt ausgeführt.*

*Mit den Abweichungen vom Bebauungsplan sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die Erschließungswirkung der anliegenden Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.“*

*Zu 1b: „Laut Festsetzung 5.5 soll 50% des Straßenbegleitgrüns im Bereich der Flurnummern 484/6 und 484/21 bepflanzt werden.*

*Eine notwendige Reduzierung der Bepflanzung im höheren Teil der Böschung ist notwendig, weil eine Pflege der Sträucher und Büsche dort nicht gewährleistet werden kann.*

*Mit den Abweichungen vom Bebauungsplan sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die Erschließungswirkung der anliegenden Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.“*

**2. Überschreiten der Festsetzungen (§ 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)**

- a. Zusätzliche Bauminsel im Bereich vor Grundstück Fl.-Nr. 484/10 (im Bebauungsplan - Anlage 1 - rot dargestellt) inkl. Bepflanzung mit Sträuchern.

Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle lediglich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Asphalt) und keine Fläche für Straßenbegleitgrün vor.

Im Endausbau 2019 wurde festgestellt, dass durch den Bau eines Parkplatzes der bereits bestehende Zugang zum Gebäude auf Flur Nr. 484/10 blockiert werden würde. Die im Zwischenausbau 2015 noch vorgesehene Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle wurde planerisch vor Ort abgeändert, es wurde veranlasst, den Parkplatz entfallen zu lassen und stattdessen eine zusätzliche Grünfläche sowie einen Pflasterstreifen herzustellen.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Dies weicht von der im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 01.10.2014 beschlossenen Planung ab.

Die Kosten für die Herstellung der Fläche als Bauminsel sind höher als für die Herstellung der Fläche in Asphalt; sie betragen ca. 1.480 € brutto (siehe Anlage 5/liege dem Originalprotokoll bei).

Die entstandenen Kosten der zusätzlichen Herstellung werden laut dem zuständigen Fachamt 60 nicht in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit eingerechnet.

Zur rechtmäßigen Herstellung der Anlage ist eine Prüfung nach § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB notwendig.

Nach Überprüfung durch das Stadtplanungsamt ist die die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar, die anliegenden Grundstücke werden von der Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Stellungnahme Amt 61 zu 2a:

*„Es entsteht eine zusätzliche Bauminsel an der Straße A im Bereich vor dem Grundstück mit der Flurnummer 484/10 (im Lageplan rot dargestellt).*

*Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle lediglich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Asphaltbelag) und keine Fläche für Straßenbegleitgrün vor.*

*Die zusätzliche Bauminsel wird mit Sträuchern bepflanzt.*

*Weil der Privateigentümer bereits auf seinem Grundstück 2 Bäume in diesem Bereich gepflanzt hat, wird auf dieser hergestellten Bauminsel (nicht festgesetzt) auf eine Baumpflanzung verzichtet.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten 5 Bäume werden gepflanzt.*

*Mit den Abweichungen vom Bebauungsplan sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die Erschließungswirkung der anliegenden Grundstücke wird*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

*nicht beeinträchtigt*“.

Auf Grund der vorgenannten Änderungen unter Punkt 1 und Punkt 2 liegt eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlage ist daher ein Beschluss des zuständigen Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt erforderlich.

**Beschluss-Nr. 12/2a**

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

a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage ist auf Grund der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 1 des Sachberichts (Zurückbleiben hinter den Festsetzungen) gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 135 „Untergartelshausen Nord“ nicht berührt.

Die Erschließungsanlage entspricht damit den in § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bezeichneten Anforderungen.

b) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage ist auf Grund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 2 des Sachberichts (Überschreiten der Festsetzungen) gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 135 „Untergartelshausen Nord“ nicht berührt.

Die Erschließungsanlage entspricht damit den in § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB bezeichneten Anforderungen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

**TOP 5      Bauantrag E-2019-273**  
**Neubau eines Einfamilienhauses – nach Tektur: Erweiterung des**  
**Kellers unter der Garage und Errichtung von Lichtgräben im**  
**Süden und Westen – auf dem Grundstück Lintnerstraße 2a,**  
**Flst. 289/5 Gemarkung Vötting**  
**Anwesend: 13**

Für das mit Bescheid vom 12.07.2012 genehmigte Bauvorhaben auf dem o.g. Grundstück wird für folgende bauliche Änderungen

- Erweiterung des Kellers um einen weiteren Raum unter der Garage im Westen
- Errichtung einer Nebenanlage, westlich im Anschluss an die Garage sowie
- Herstellung von 2 Lichtgräben eine Tekturgenehmigung beantragt.

Mit der Baugenehmigung vom 12.07.2012 wurde für die Errichtung des Einfamilienhauses unter anderem bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,28, erteilt. Im Kellergeschoss waren zwei Fertigteillichtschächte für die Belichtung des Hobbyraumes auf der Westseite und für die Belichtung der Sauna auf der Südseite ohne Abgrabungen vorgesehen.

Entgegen der genehmigten Planunterlagen wurde auf der Südseite der Lichtschacht für die Sauna verlegt und eine Abgrabung zur Belichtung des Lager 2 mit einem Volumen von 2 m<sup>3</sup> hergestellt. An der Westseite des Gebäudes wurden 2 Stützwände errichtet, das Gelände mit einem Volumen von 3,06 m<sup>3</sup> abgeböschert und ein Treppenaufgang in den Gartenbereich sowie ein Zugang zum Hobbyraum anstelle des ursprünglich vorgesehenen Lichtschachtes hergestellt. Außerdem wurde der unter der Garage bestehenden Kellerraum um einen weiteren Kellerraum mit einer Fläche von 6,49 m x 3,00 m (19,47 m<sup>2</sup>) und die Garage durch den Anbau einer Nebenanlage mit einer Fläche von 3,00 m x 6,50 m in Richtung Westen erweitert .

Die baulichen Erweiterungen führen zu einer Erhöhung der GRZ um 0,02 auf 0,3.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Planungsrecht:

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Osthang Weihestephaner Berg“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich demzufolge nach § 30 BauGB.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume zulässig.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan für diesen Bauraum eine maximal zulässige GRZ von 0,25 fest. Abgrabungen und Aufschüttungen sind entsprechend Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Änderungen widersprechen in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Erteilung der erforderlichen Befreiungen wurde beantragt.

Überschreitung GRZ:

Durch die baulichen Erweiterungen wird die zulässige GRZ von 0,25 um 0,05 auf 0,3 überschritten. Planungsziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Struktur mit einer geringen Bebauungsdichte. Dieser Grundzug der Planung wird durch die baulich minimale Erweiterung nicht tangiert. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass es sich hierbei um ein Hinterliegergrundstück handelt und die erforderliche lange Zufahrt voll auf die Grundfläche anzurechnen ist. Zudem wurden in den Bauräumen mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 bereits Befreiungen bis 0,35 zugelassen. Die Überschreitung ist daher städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Abgrabungen:

Für die Errichtung des Lichtgrabens und dem Zugang vom Hobbyraum in den Garten wurde das Gelände mit einem Volumen von 2,0 m<sup>3</sup> und 3,60 m<sup>3</sup> abgegraben. Hierdurch soll eine bessere Belichtung und Belüftung der Räume und ein direkter Zugang vom Keller in den Garten ermöglicht werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Planungsziel dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist es, die bestehende, natürliche Topographie, die durch den zweiseitig geneigten Hang mit nahezu gleichmäßigem Gefälle gekennzeichnet ist, zu erhalten.

Durch die Herstellung der Lichtgräben wird in das Gefälle des Hanges nicht eingegriffen. Die Abgrabungen sind minimal und treten nach außen kaum bzw. nicht in Erscheinung.

Daher werden durch die Abgrabungen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abgrabungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Erweiterung im Untergeschoss durch den Anbau eines weiteren Kellerraumes und im Erdgeschoss durch den Anbau einer Nebenanlage stellen keine Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Beide Räume sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, da sie durch eigene Zugänge selbständig nutzbar sind, sich mit ihrer Größe als untergeordnet darstellen und dem Nutzungszweck des Wohngebäudes dienen. Sie sind damit auch außerhalb des festgesetzten Bauräumes zulässig.

**Beschluss-Nr. 13/2a**

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

Dem Tekturantrag wird zugestimmt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“ wird für

- die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 und
- die Abgrabungen auf der Südseite mit einem Volumen von 2,0 m<sup>3</sup> für die Herstellung des Lichtgrabens und auf der Westseite mit einem Volumen 3,60 m<sup>3</sup> zur Herstellung eines Zuganges vom Hobbyraum in den Garten

erteilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

**TOP 6      Bauantrag S-2020-117**  
**Nutzungsänderung des Baufachmarktes zur vorübergehenden**  
**Nutzung als Lager mit Kommissionierflächen auf dem Grundstück**  
**Adolph-Kolping-Straße 7, Flst. 652/7 Gemarkung Attaching**  
**Anwesend: 13**

Auf dem oben genannten Grundstück steht zum Antrag, die auf drei Jahre befristete Nutzungsänderung eines Baufachmarktes in einen Online-Versandhandel für Kurzwaren und Stoffe. Dabei sollen nahezu keine baulichen Änderungen stattfinden, sondern lediglich die vorhandenen Flächen zur Lagerung und Kommissionierung genutzt werden, also geordnete Waren zusammenstellen und versenden.

Die Anlieferung der Lagerwaren soll lediglich wöchentlich stattfinden und die zum Versand vorbereiteten Waren sollen ein- bis zweimal täglich durch einen Paketlieferdienst abgeholt werden. Ein großumfänglicher An- und Ablieferverkehr ist nicht zu erwarten.

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des rechtsgültigen Bebauungsplans „Attaching Nord Ä1“ der für das Baugrundstück ein Sondergebiet ausweist. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Mit der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 20.01.2015 wurde die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den oben genannten Bebauungsplan beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, an dem etablierten Standort eine gleichartige Nachfolgenutzung für den leergefallenen Bau- und Gartenmarkt anzubieten, um den gewerblichen Standort Attaching zu stärken und der Versorgungsfunktion Freisings als Oberzentrum zu entsprechen. Vor Eintritt in die weitere Planung wurde eine Kostenübernahmeerklärung vom Projektbetreiber eingeholt. Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung war deshalb nicht erforderlich.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Zur Sicherung dieser Zielsetzung wurde durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in seiner Sitzung vom 29.05.2019 beschlossen, nicht nur die Flächen des Fachmarktzentrums und des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes, sondern auch das umliegende Gebiet im Sinne einer Gesamtplanung zu untersuchen und eine Konzeptstudie zu erarbeiten. Inhalt der Studie ist die Untersuchung einer möglichen Entwicklung des Ortsteils Attaching im Norden.

Art der baulichen Nutzung

Die antragsgegenständliche Art der baulichen Nutzung „Online-Versandhandel an den Endverbraucher“ ist im Sinne des § 11 Absatz 3 Nummer 3 Baunutzungsverordnung in die sonstigen großflächigen Handelsbetriebe einzuordnen.

In der Festsetzung durch Plan kann dem Baugrundstück ‚SO (Sondergebiet) 1 - Einkaufszentrum‘ entnommen werden; durch die textlichen Festsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt ergänzt: „Für das SO 1 werden baufachspezifische Nutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6300 qm festgesetzt.“

Die zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu Grunde liegenden Festsetzungen werden nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung tangiert. Jedoch wiegt diese Abweichung vom Bebauungsplan derart schwer, dass die zu beurteilende Befreiung, von der Art der baulichen Nutzung, eine besondere Betrachtung verlangt.

*Befreiung von der Art der baulichen Nutzung*

Die durch einen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist grundsätzlich immer ein Grundzug der Planung und erfüllt per se keinen Befreiungstatbestand.

Es darf jedoch ein isoliertes, temporäres Ereignis, welches keine wesentlichen Spuren zurücklässt, im Zuge einer Befreiung zugelassen werden; jedoch immer nur mit dem Hintergrund dabei die Grundzüge der Planung nicht zu berühren.

Die antragsgegenständliche Art der baulichen Nutzung ‚Online-Versandhandel an Endverbraucher‘ könnte nicht die Grundzüge der Planung berühren und könnte als

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Abweichung auch städtebaulich vertretbar sein. Ausschlaggebendes Kriterium zur Beurteilung sind die durch eine städtebauliche Erklärung abgegebenen Rahmenbedingungen, die so durch den Antragsteller geregelt wurden.

Inhalt der städtebaulichen Erklärung ist die temporäre Zwischennutzung des bestehenden Gebäudes für 3 Jahre, ohne dabei bauliche Änderungen am Gebäude selber vorzunehmen. Weiter wird erklärt, dass keine Ansprüche geltend gemacht werden auf eine Fortführung der beantragten Nutzung oder durch das Vorhaben auf die Bauleitplanung Einfluss nehmen zu wollen.

Die klar definierte, zeitlich begrenzte Zwischennutzung, die nach ihrer Beendigung aller Voraussicht nach dem ursprünglichen Zustand wiederherstellt und die während ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändert, tritt gegenüber der Geltungskraft des Bebauungsplans in den Hintergrund.

Der ursprünglich festgesetzte sowie der noch zu konzeptionierende Rahmen des Plangebiets soll nach Beendigung der Zwischennutzung wiederkehren und wird dabei den Weg zu einer gänzlichen Neuordnung des Gebiets, im Sinne einer förmlichen Planung, nicht beeinträchtigen.

Beide Arten der baulichen Nutzung, die festgesetzte sowie die antragsgegenständliche, besitzen einen Sondergebietscharakter im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Es widersprechen sich die Nutzungen somit nicht gänzlich und sind sich vom Grund her nicht wesensfremd, wie es zum Beispiel eine Wohnnutzung im Industriegebiet wäre. Im Zuge einer städtebaulichen Betrachtung könnte auch die antragsgegenständliche Nutzung verfolgt werden, sie könnte somit auch Gegenstand einer abwägungsfehlerfreien Festsetzung in dem Bebauungsplan sein - die Art der baulichen Nutzung wäre somit städtebaulich vertretbar.

Weiter wird durch die beantragte Nutzung das festgesetzte Baugebiet nicht derart beeinträchtigen, dass auch nach Beendigung der befristeten Nutzung der planerisch-



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

gewollte Zustand nicht mehr möglich ist, wie es zum Beispiel bei einem dauerhaft befestigten Kinderspielplatz in einer Grünanlage oder einer Baumschule auf einer Fläche für Stellplätze nicht mehr problemlos möglich wäre.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Grundzüge der Planung für die dreijährige Zwischennutzung ‚Online-Versandhandel an Endverbraucher‘ nicht berührt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, da die zeitlich beschränkte Nutzung ein isoliertes, rechtsunerhebliches Ereignis darstellt, welches keinen Einfluss auf die künftige Planung ausübt.

Maß der baulichen Nutzung

Das schon bestehende Gebäude mit seinen Außenanlagen wird baulich nur unwesentlich im Inneren verändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

**Beschluss-Nr. 14/2a**

**Anwesend: 13                      Für: 12      Gegen: 1      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung wird für die dreijährige Nutzung als „Online-Versandhandel an Endverbraucher“ erteilt.

**TOP 7                      Bauantrag E-2020-59**  
**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem**  
**Grundstück Mainburger Straße 25, Flst. 1474, 1474/31 Gemarkung**  
**Freising**  
**Anwesend:14**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen. Das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 1474 und 1474/31 Gemarkung Freising. Beide Grundstücke sind im Besitz

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

der Antragstellerin.

**Bestand**

Das Grundstück Mainburger Straße 25 a, Flst. 1474/31, ist mit einem Mehrfamilienhaus (6 WE) aus den 70er- Jahren bebaut (Baubescheid vom 19.07.1972). Zum Nachweis der für das Vorhaben notwendigen 7 Stellplätze wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Stellplatzanlage errichtet. 6 Stellplätze wurden nachfolgend durch Garagen ersetzt (Baubescheid vom 03.07.1973).

Das Grundstück Mainburger Straße 25, Flst. 1474, ist ein ehemaliges Betriebsgrundstück. Bei dem Rückgebäude handelt es sich um aufgelassene Betriebsgebäude mit noch in Nutzung stehenden Wohnungen (2 WE). Das Vordergebäude Mainburger Straße 25 ist ein Wohngebäude (4 WE), das in den 80er- Jahren als Ersatzbau errichtet wurde (Baubescheid vom 02.03.1983).

**Planung**

Gegenstand der Planung ist der Abbruch der bestehenden Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr.1474/31 und des Betriebsgebäudes im Westen des Grundstücks, Fl.Nr. 1474, mit nachfolgendem Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage. Die die Biber- und Mainburger Straße begleitende Bebauung bleibt im Bestand erhalten. Der Neubau schließt die Baulücke zwischen den bestehenden baulichen Anlagen Mainburger Straße 25 und 25a.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut, die über die Biberstraße erschlossen wird. Notwendige Besucherstellplätze situieren sich ebenfalls dort.

Im rückwärtigen nach Westen situierten Grundstücksbereich entsteht ein großer durchgrünter Freibereich mit Aufenthaltszonen für die Bewohner, Kinderspiel und Privatgärten. Der topografische Höhenversatz zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück wird durch eine neu zu errichtende Stützwand abgefangen, die mit einer Filterbepflanzung abgegrünt wird.

Der Neubau entwickelt sich straßenseitig 3-geschossig mit Kniestock und Satteldach, DN 42°. Der südliche Gebäudeteil ist gartenseitig 4- geschossig. Das Dachgeschoss

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

wird in der ersten und zweiten Dachebene voll ausgebaut. Der Baukörper schließt im Osten fluchtgleich an die angrenzenden Nachbargebäude an. Die Gebäudeflucht an der Mainburger Straße versetzt sich somit um etwa 70 cm. Der südliche Gebäudebereich misst in der Tiefe 9,40 m; der nördliche 11,99 m. Die Gebäudelänge misst 18,29 m. Die Grundfläche beträgt 204,15 m<sup>2</sup>; die Geschossfläche 806,07 m<sup>2</sup>.

Den nach Westen ausgerichteten Wohnungen werden gartenseitig Balkone vorge-  
 setzt, die nahezu über die gesamte Gebäudelänge verlaufen.

Das Grundstück wird mit einer Tiefgarage unterbaut, in der 22 Einstellplätze als Dup-  
 lexparker erbracht werden. Sieben weitere Stellplätze sind an der Biberstraße ge-  
 plant.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße (Fl.Nr. 1474, 1474/31)      2.054,00 m<sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Neubau:

Hauptgebäude      204,15 m<sup>2</sup>

Balkone (nicht untergeordnet)      27,06 m<sup>2</sup>

Terrassen am Hauptgebäude (nicht überdeckt)      8,96 m<sup>2</sup>

Bestandsgebäude VGB 25      103,88 m<sup>2</sup>

Bestandsgebäude RGB 25      210,27 m<sup>2</sup>

Bestandsgebäude 25a      205,34 m<sup>2</sup>

Summe      759,66 m<sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Unterbaute Flächen, Wege, Zufahrten      695,86 m<sup>2</sup>

Summe      1.455,52 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO      0,37

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

zzgl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO 0,71

Geschossflächen

Neubau:

EG	193,62 m <sup>2</sup>
OG 1	204,15 m <sup>2</sup>
OG 2	204,15 m <sup>2</sup>
DG 1	204,15 m <sup>2</sup>
DG 2 (kein Vollgeschoss)	-----
	806,07 m <sup>2</sup>

Bestandsgebäude VGB 25	415,08 m <sup>2</sup>
Bestandsgebäude RGB 25	839,00 m <sup>2</sup>
Bestandsgebäude 25a	<u>565,86 m<sup>2</sup></u>
Summe	2.626,01 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,28

**Bauplanungsrecht**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als Mischgebiet dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ä1 „Krankenhaus Freising und Umgebung“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich damit nach § 30 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Art der Nutzung für Wohnen ist allgemein zulässig.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Bauweise, Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen durch Text und Planzeichen zu Bauweise, Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben bedarf folgender Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

1. Überschreitung der Baulinie im Osten
2. Überschreitung der Baugrenze im Westen durch den Hauptbaukörper
3. Überschreitung der Baugrenze im Westen durch nicht untergeordnete Balkone
4. Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Grundfläche darf um 50% überschritten werden (GRZ 0,71 statt GRZ 0,60).

5. Unterschreitung der Vegetationsfläche (30 % statt 35 %)
6. Abweichende Kniestockhöhe (0,91 m bzw. 1,59 m statt Kniestock unzulässig)
7. Abweichende Zahl der Vollgeschosse (IV statt III)

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 31 BauGB regelt somit die Voraussetzungen, unter denen von den grundsätzlich bindenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden kann.

Grundzüge des Bebauungsplanes sind u.a. der Erhalt des Siedlungscharakters und die Verbesserung des Wohnumfeldes im Umgriff des Klinikums Freising.

Wesentliche Planungsziele sind die Minimierung der Bodenversiegelung, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Verbesserung des Wohnumfeldes mit Entkernung der Höfe und das Schaffen eines großzügigen öffentlichen, begrünten Vorfeldes, die insbesondere durch die Festsetzungen zur Höhe, Dachgestaltung, Bauflucht und Begrünung gesichert werden sollen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Den beantragten Befreiungen hinsichtlich der partiellen Überschreitung der Baulinie im Osten und der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze im Westen kann vorliegend zugestimmt werden.

Die Abweichungen begründen sich darin, dass mit dem Vorhaben eine bestehende Baulücke geschlossen werden und der Neubau jeweils fluchtgleich an die angrenzenden Straßenfassaden anbinden soll. Das Vordergebäude Mainburger Straße 25 weicht im Bestand bereits bis zu 2 m von der Baulinie ab und situiert sich damit näher an der Mainburger Straße. Der Bestand wird langfristig nicht aufgegeben. Der Bestandschutz der baurechtlich genehmigten baulichen Anlage wird durch den später in Kraft getretenen Bebauungsplan grundsätzlich nicht berührt.

Das Abweichen von der Baulinie ist vorliegend auch unter Bewertung der südlich anbindenden Straßenrandbebauung im Quartier MI<sub>2</sub> städtebaulich vertretbar. Das mit dem Bebauungsplan bezweckte Ziel, ein großzügiges, begrüntes Vorfeld zu erhalten, wird durch die gegenständliche Planung trotz Abweichung erreicht. Das zwanghafte Festhalten an der Baulinie würde vorliegend eine nicht beabsichtigte, grundstücksbezogene Härte begründen.

Die gegenständlichen Befreiungen von der Baulinie und Baugrenze sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die beantragte Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze im Westen i.V. mit der Länge der geplanten Balkone wird nicht zugestimmt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone geringfügig überschritten werden dürfen, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Die Länge der Balkone beträgt vorliegend 13,90 m, die Gebäudelänge 18,29 m. Die Balkone nehmen somit mehr als zwei Drittel der Fassadenlänge in Anspruch. Bezogen auf die Länge der gesamten Westfassade (d.h. unter Einbeziehung des Bestandes Mainburger Straße 25a) nehmen die Balkone noch mehr als ein Drittel der Fassadenlänge in Anspruch. Bedingt durch die geplante Tiefe von mehr als 1,50 m sind die Balkone auch nicht mehr untergeordnet i.S. der BayBO. Die Planung widerspricht damit der Festsetzung. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind berührt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl und der Mindestvegetationsfläche wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt vorliegend 0,37. Die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt vorliegend 0,71 und überschreitet die zulässige Grundflächenzahl damit um 0,11 (GRZ 0,71 statt GRZ 0,60).

Neben der Grundflächenzahl setzt der Bebauungsplan eine nicht unterbaute Mindestvegetationsfläche von 35 % fest, die vorliegend um 5 % unterschritten wird (Vegetationsfläche 30 % statt 35 %).

Entgegen der bisherigen Bestandssituation mit fast voll versiegelten Grundstücksflächen soll der notwendige Stellplatzbedarf zugunsten eines ruhigen und gärtnerisch gestalteten Innenhofs durch den Unterbau einer Tiefgarage erbracht werden. Bedingt durch die Gesamtzahl der zu erbringenden und auch oberirdisch nachzuweisenden Stellplätze wird die zulässige Grundflächenzahl um 0,11 überschritten als auch die Mindestvegetationsfläche um 5 % unterschritten.

Die mit dem Bebauungsplan bezweckten Ziele, wie die Minimierung der Bodenversiegelung und die Verbesserung des Wohnumfeldes mit Entkernung der Höfe wird durch die gegenständliche Planung konsequent verfolgt. Wesentlich bedingt durch die im Bestand zu erhaltenden Gebäude, werden die jeweiligen Maßkriterien über bzw. unterschritten. In Bezug auf die unterbaute Vegetationsfläche zeigt die Planung eine Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich von mindestens 60 cm bis zu 100 cm. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und entsprechen dem Umfang bereits erteilter Befreiungen im Quartier. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Den beantragten Befreiungen bezüglich der geplanten Kniestockhöhe und der Zahl der Vollgeschosse wird nicht zugestimmt. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Kniestöcke als unzulässig festsetzt, sieht das Vorhaben Kniestock-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

höhen zwischen 0,91 m bis 1,59 m vor. Isoliert betrachtet, folgt die gewählte Traufhöhe dem Geländeverlauf und bindet städtebaulich sinnvoll an die benachbarten Höhenvorgaben an. Bedingt durch die Tiefe des nördlichen Gebäudeteils, über dem sich das geplante Satteldach zentrisch spannt, entsteht in Verbindung mit der gewählten und maximal zulässigen Dachneigung von 42° ein sehr hohes Dach, dessen Firstlinie deutlich über dem First der Nachbargebäude liegt. Die Planung ermöglicht somit einen zweigeschossigen Dachausbau. Der gegenständliche Neubau zeigt nunmehr 4 Vollgeschosse statt die zulässigen 3 Vollgeschosse.

Die geplante Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse berühren die Grundzüge der Planung. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist damit nicht möglich. Um den Erhalt des Siedlungscharakters zu sichern wurde insbesondere auch die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Höhenentwicklung liegt im Mischgebiet MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> bei zwei Vollgeschossen, am Übergang zum Schwesternwohnheim sind drei Vollgeschosse festgesetzt (d.h. im gegenständlichen Mischgebiet MI<sub>3</sub>). Die Zulassung eines vierten Vollgeschosses würde der mit dem Bebauungsplan bezweckten städtebaulichen Ordnung entgegenstehen und zudem bodenrechtliche Spannungen begründen. Im Übrigen würde die geplante Geschossflächenzahl von 1,28 die verbindlich einzuhaltende Obergrenze nach § 17 BauNVO in unzulässiger Weise überschreiten (GRZ 1,28 statt max. GRZ 1,20).

### **Bauordnungsrecht**

#### Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzählliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 12 Stellplätzen aus.

8 WE            ≤120 m<sup>2</sup>        1,5 Stpl./ WE →    12 Stellplätze

Für den Altbestand ermittelt sich auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen ein Bedarf von 15 Stellplätzen.

Mainburger Str. 25 a (6 WE)

7 Stellplätze (Baubescheid v. 19.07.1972)

RGB Mainburger Str. 25 (2 WE)

0 Stellplätze (Baubescheid v. 14.11.1955)



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

VGB Mainburger Str. 25 (4 WE)

8 Stellplätze (Baubescheid v. 02.03.1983)

Für Bestand und Vorhaben sind damit 27 Stellplätze zu erbringen.

Auf dem Baugrundstück werden 29 Stellplätze erbracht. Hiervon werden 22 Stellplätze in der neu geplanten Tiefgarage (11 Duplexparker) und 7 oberirdische Stellplätze nachgewiesen.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 7 der Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (StPIS) von § 4 Abs. 2 StPIS, wonach die Anordnung von Stellplätzen in der Vorgartenzone (5 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) nur ausnahmsweise zulässig ist, wird für die geplanten 5 Stellplätze westlich der Tiefgargenzufahrt zugelassen.

Die Bestandsituation zeigt eine voll versiegelte Vorgartenzone die nunmehr gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als private, begrünte Freifläche mit Baumpflanzungen hergestellt wird. Die Stellflächen werden als Pflasterrasen hergestellt und mit Pflanzflächen gegliedert.

Die beiden oberirdischen Stellplätze Nrn. 28 und 29 sind bedingt durch ihre Lage innerhalb des freizuhaltenden Sichtdreiecks im Verkehrsknotenpunkt Mainburger Straße/ Biberstraße nicht zulässig. Die Lage der Stellplätze widerspricht vorliegend dem Punkt 4.3 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes, wonach innerhalb von Sichtdreiecken jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe unzulässig ist. Ausgenommen sind Hochstammbäume mit einem Ansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

Die für das Vorhaben erforderlichen 27 Stellplätze werden auch bei Entfall dieser nicht notwendigen Stellplätze erbracht.

Fahrradabstellplatznachweis

Abstellplatzbedarf nach der Richtzahlliste zur Fahrradabstellplatzordnung (FAbS):

3 WE            ≤ 70 m<sup>2</sup>        2 API./WE        6 API.

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

Zahl der erforderlichen Abstellplätze: 21

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

Der Fahrradabstellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück erbracht. Für den Altbestand besteht keine Fahrradabstellplatzbaupflicht.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden im Rahmen des Änderungsantrages bisher nicht beteiligt.

**Beschluss-Nr. 15/2a**

**Anwesend: 14                      Für: 9                      Gegen: 5                      den Beschluss**

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Ä1 „Krankenhaus Freising und Umgebung“ für

- die Überschreitung der Baugrenze durch nicht untergeordnete Balkone,
- die Situierung von Stellplätzen innerhalb freizuhaltender Sichtdreiecke,
- die abweichende Zahl der Vollgeschosse und
- die Kniestockhöhe

werden nicht erteilt.

Folglich wird dem Bauantrag nicht zugestimmt.

Hinweise:

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Ä1 „Krankenhaus Freising und Umgebung“ für

- die Überschreitung der Baulinie und Baugrenze durch das Hauptgebäude,
- die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ 0,71 statt GRZ 0,60) und
- die Unterschreitung der Vegetationsfläche (30% statt 35%)

werden in Aussicht gestellt.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der maximal zulässigen Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO (GFZ 1,28 statt max. GFZ 1,20) wird nicht in Aussicht gestellt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

**TOP 8      Vorbescheidsantrag V-2020-93**  
**Neubau eines Budget-Hotels mit 240 Zimmern und Parkhaus auf**  
**dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2394/2, 2394**  
**Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

Für ein Budget-Hotel, das auf dem oben genannten Grundstück errichtet werden soll, stehen im Zuge eines Vorbescheidsverfahrens folgende Fragen zur Beantwortung:

1. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,61 für das Hauptgebäude und 2,47 für das Parkhaus zulässig?
2. Wird eine Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB für eine Höhe von 16,00 m statt 12,00 m für eine Fläche von circa 70 m<sup>2</sup> erteilt?

**Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Clemensänger I“. Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich folglich nach § 30 Abs.1 BauGB.

Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan wurde hinweislich eine Geschossflächenzahl (GFZ) für das Baugrundstück aufgenommen. Die geplante GFZ für das Hauptgebäude von 1,61 und das Parkhaus von 2,47 widersprechen somit keinen Festsetzungen des Bebauungsplans und das Parkhaus überschreitet nur geringfügig die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet mit einer GFZ von 2,4 um 0,07.

Auf dem Baugrundstück ist eine Abgrenzung der Höhen festgesetzt. Für den nördlichen Bereich ist eine Höhe von 16 m und für den südlichen Bereich eine Höhe von 12 m festgesetzt. Durch das Gebäude soll lediglich auf einer Länge von ca. 6 m in

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (2.) vom 17. Juni 2020**

---

den südlichen - 12 m Bereich - eingeschnitten werden (bei einer geplanten Geschossfläche von circa 8100 m<sup>2</sup> sollen weniger als 1%, etwa 70 m<sup>2</sup>, von der Höhe befreit werden). Im vorliegenden Bebauungsplan konnten schon bei umgesetzten Bauvorhaben geringfügige Überschreitungen der Höhe positiv erkannt werden. Die geringfügige Überschreitung der Höhe über eine Fläche von circa 70 m<sup>2</sup> berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist auch städtebaulich vertretbar.

Weitere Fragen wurden für das Vorhaben nicht gestellt.

**Beschluss-Nr. 16/2a**

**Anwesend: 14                      Für: 9                      Gegen: 5                      den Beschluss**

Die Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das geplante Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,61 für das Hauptgebäude und 2,47 für das Parkhaus ist zulässig.
2. Eine Befreiung für eine Höhe von 16,00 m statt 12,00 m über eine Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> wird erteilt.

**TOP 9                      Berichte und Anfragen**