

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

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

1. EU-Umgebungslärmrichtlinie;
Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München durch die Regierung von Oberbayern;
Mitwirkungsphase vom 07.08.2020 bis einschließlich 21.09.2020;
Beteiligung der Stadt Freising mit Schreiben der ROB vom 03.08.2020
- Beschluss

2. Sanierungsgebiet Altstadt, Städtebauförderung – Anmeldung von neuen Projekten;
1. Öffentlichkeitsarbeit und
2. Anpassungsmaßnahmen an Privatgebäuden im Zuge des Innenstadumbaus
- Beschluss

3. Landshuter Straße im Abschnitt Isarstraße bis Wendelinstraße und Kölblstraße
Verbesserung der Radverkehrsführung
- Vorstellung des Vorentwurfs und der weiteren Vorgehensweise
- Bericht

4. Bauantrag E-2020-234
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Bergstraße 9, Flst. 146/3 Gemarkung Sünzhausen

5. Bauantrag E-2020-18
Teilnutzungsänderung (landwirtschaftliche Halle zu gewerblicher Nutzfläche) auf dem Grundstück Lageltshausen 2, Flst. 428 Gemarkung Sünzhausen

6. Bauantrag E-2020-138
Neubau einer Bäckerei mit Gastrofläche und einem Serviceportal für eine Bank auf dem Grundstück Vöttinger Straße, Flst. 173 Gemarkung Vötting

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

7. Bauanträge E-2020-149, E-2020-150, E-2020-152
Neubau von zwei Zweifamilienhäusern (Haus 1 und 2) mit Carports und Stellplätzen sowie einer Doppelhaushälfte (Haus 3) mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Henkelstraße 26 und 28, Flst. 348/2 Gemarkung Vötting
8. Vorbescheidsantrag V-2020-102
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Dr.-von-Daller-Straße 26, 28, Flst. 549/8, 549/9 Gemarkung Freising
9. Berichte und Anfragen
 - 9.1 Neugestaltung der Innenstadt Freising
Barrierefreiheit
Veranstaltung am 08.10.2020
 - 9.2 Bewerbung zum Modellvorhaben Klimagerechter Städtebau
 - 9.3 Pullinger Seen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

TOP 1 EU-Umgebungslärmrichtlinie;
Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München durch die
Regierung von Oberbayern;
Mitwirkungsphase vom 07.08.2020 bis einschließlich 21.09.2020;
Beteiligung der Stadt Freising mit Schreiben der ROB vom
03.08.2020
- Beschluss
Anwesend: 13

Die Regierung von Oberbayern erstellt als zuständige Behörde gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe c des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes (BayImSchG) einen Lärmaktionsplan für den Großflughafen München. Nach § 47d Abs. 3 Satz 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) soll die Öffentlichkeit rechtzeitig und effektiv die Möglichkeit erhalten, an der Ausarbeitung und Überprüfung der Lärmaktionspläne mitzuwirken. Aus diesem Grund erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München in zwei Phasen.

Phase 1

Für eine effektive Mitwirkung an der Ausarbeitung des Lärmaktionsplans für den Großflughafen München wird der Öffentlichkeit und den betroffenen Gemeinden/Landkreisen jeweils ein Online-Fragebogen zur Verfügung gestellt. Die erste **Mitwirkungsphase** begann am **07.08.2020 und endet am 21.09.2020.** Die eingegangenen Rückmeldungen werden erfasst, ausgewertet und bei der Erstellung des Lärmaktionsplan-Entwurfs für den Großflughafen berücksichtigt.

Auf der Homepage der Regierung von Oberbayern werden für die Beteiligung separate Fragebögen für die Öffentlichkeit und für Gemeinden/Landkreise zur Verfügung gestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Allgemeine Informationen zur Aufstellung des Lärmaktionsplans für den FHM durch die Regierung von Oberbayern mit den jeweiligen Online-Fragebögen sind unter folgendem Link zu finden:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/oeffentlichkeit/umwelt_gesundheit_verbraucherschutz/index.html#Laermaktionsplaene

Auf der Homepage der Stadt Freising:

<https://www.freising.de/rathaus/aktuelles/details/laermaktionsplanung-fuer-den-muenchner-flughafen>

Die Stadt Freising hat als betroffene Kommune die Möglichkeit, sich mittels des Online-Fragebogens an der ersten Mitwirkungsphase zu beteiligen. Darüber hinaus besteht für betroffene Kommunen die Möglichkeit sich mittels einer separaten Stellungnahme zur Lärmaktionsplanung der Regierung von Oberbayern für den Flughafen München zu äußern. Zudem werden die betroffenen Kommunen gebeten, Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm, die von der jeweiligen Kommune bereits umgesetzt oder sich noch in Planung befinden, in einem weiteren Formblatt aufzuführen.

Der bearbeitete Online-Fragebogen, die Stellungnahme der Stadt Freising und das Maßnahmenblatt sind bis spätestens 21.09.2020 bei der Regierung von Oberbayern abzugeben.

Hintergrund:

Erstmals stellt die Regierung von Oberbayern gemäß § 47d Abs. 1 Nr. 1 BImSchG i. V. m. § 47b Nr. 5 BImSchG einen Lärmaktionsplan für alle kartierten Gemeinden in der Nähe des Großflughafens München auf. Während bislang im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

darauf verzichtet worden war, da keine Lärmbrennpunkte gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie vorhanden waren, verlangt nunmehr die EU-Kommission eine Lärmaktionsplanung überall dort, wo eine Lärmkartierung erfolgt ist. Auch die fehlende Festsetzung eines Lärmschutzbereichs (Tag- und Nachtschutzzonen mit baulichen Nutzungsbeschränkungen und baulichem Schallschutz gem. FlugLärmG) ist aus Sicht der EU-Kommission und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) kein nicht überwindbares Hindernis für die Aufstellung eines Lärmaktionsplans. Daher wird 2020 ein Lärmaktionsplan für den Großflughafen München aufgestellt.

Grundlage der Lärmaktionsplanung durch die Regierung von Oberbayern sind die Lärmkarten, die nach § 47c Abs.1 BImSchG bezogen auf die Verkehrsdaten von 2015 im Jahr 2017 durch das LfU fertiggestellt wurden (nach Abstimmung mit ROB am 17.08.2020). Die Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München bezieht sich somit auf das vorhandene 2-Bahn-System.

Die Regierung von Oberbayern teilt zudem mit, dass die Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München in keinem Zusammenhang mit dem Bau der bereits durch Planfeststellung zugelassenen 3. Start- und Landebahn steht.

Beteiligung der Stadt Freising an der ersten Mitwirkungsphase:

Die Stadt Freising beteiligt sich an der ersten Mitwirkungsphase sowohl mit dem Online-Fragebogen und dem Maßnahmenformblatt als auch mit einer separaten Stellungnahme. Die Bearbeitung erfolgt durch das Umweltamt in Zusammenarbeit mit dem Referenten für Umwelt- und Flughafenangelegenheiten.

Zusammenfassung der separaten Stellungnahme der Stadt Freising:

1. Lärmaktionsplanung durch die Regierung von Oberbayern für den Großflughafen München wird grundsätzlich begrüßt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

2. Eine erhebliche und nachhaltige Lärmzunahme sollte unbedingt vermieden werden, insoweit sollte auch die Realisierung der 3. Start- und Landebahn keinesfalls erfolgen. Die Regierung von Oberbayern wird in diesem Zusammenhang aufgefordert, alle Maßnahmen selbst und gegenüber der FMG zu ergreifen, um eine Umsetzung des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses dauerhaft rechtsverbindlich aufzugeben.

3. Zum Schutz der Gesundheit, insbesondere was die Einhaltung der Nachtruhe betrifft, wird die Regierung von Oberbayern darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des Nachtflugverbotes auf die Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ausgeweitet wird, auf eine Lärmkontingentierung verzichtet wird sowie Ausnahmeregelungen für Starts- und Landungen in der Nachtzeit eingehend geprüft und auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

In Bezug auf Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm wird von Seiten der Stadt Freising Folgendes berücksichtigt:

1. Bauleitplanung:

Die Stadt Freising beachtet die derzeit geltenden Ziele der Raumordnung, der Landesplanung sowie die fachplanungsrechtlichen Vorgaben des LuftVG.

2. Baugenehmigungsverfahren:

Die geltenden gesetzlichen Lärmschutzanforderungen werden eingehalten.

3. Städtische Bauvorhaben:

Dies gilt selbstverständlich auch für städtische Bauvorhaben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Der Online-Fragebogen, das Maßnahmenformular sowie die Stellungnahme der Stadt Freising liegen der Beschlussvorlage im Entwurf bei.

Ausblick: Mitwirkungsphase 2

Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der ersten Mitwirkungsphase und einer Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt erstellt die Regierung von Oberbayern einen Lärmaktionsplan-Entwurf für den Großflughafen München. Zu diesem Entwurf werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Gemeinden/Landkreise erneut beteiligt. Die Bekanntmachung der zweiten Mitwirkungsphase wird im Oberbayerischen Amtsblatt erfolgen. Zudem wird die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Medieninformation und eine Information auf der Internetseite der Regierung von Oberbayern angekündigt werden.

Beschluss-Nr. 41/5a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, den beiliegenden Online-Fragebogen, das separate Maßnahmenformular und die Stellungnahme der Stadt Freising im Rahmen der 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung/Lärmaktionsplanung für den Großflughafen München entsprechend des beiliegenden Entwurfs fristgerecht bei der Regierung von Oberbayern abzugeben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

- TOP 2 Sanierungsgebiet Altstadt, Städtebauförderung – Anmeldung**
Von neuen Projekten;
- 1. Öffentlichkeitsarbeit und**
 - 2. Anpassungsmaßnahmen an Privatgebäuden im Zuge des**
Innenstadtumbaus
- Beschluss**
Anwesend: 13

Zu 1.: Öffentlichkeitsarbeit:

Die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung (ROB) hat darauf hingewiesen, dass sie die äußerst wichtige Öffentlichkeitsarbeit auch im Rahmen eines Förderprojektes unterstützen möchte. Aufgrund der Einschränkungen durch den - noch geraume Zeit andauernden - Innenstadtumbau ist eine gute Öffentlichkeitsarbeit unverzichtbar. Nur so kann die Planung einem breiten Publikum transparent vorgestellt werden, aber auch der zeitliche Horizont der nicht unerheblichen Einschränkungen auf breiter Ebene kommuniziert sowie ein Ausblick auf die künftigen Verbesserungen gegeben werden.

Wie wichtig dabei gerade Printmedien, wie die Baustellenzeitung oder auch die Flyer zum Innenstadtumbau sind, wird v.a. in Zeiten der Corona-bedingten Einschränkungen sichtbar.

Ein Antrag auf Förderung wurde deshalb bereits am 05.08.2020 bei der ROB eingereicht. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erfolgte sogleich mit Schreiben vom 06.08.2020. Das bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit beauftragt werden können, die Stadt dabei aber das volle Finanzierungsrisiko trägt. Zur endgültigen Bewilligung durch die ROB ist ein Beschluss des zuständigen Ausschusses nachzureichen. Entsprechende Haushaltsmittel sind eingeplant und zur Weiterführung des Projektes in den Haushaltsanmeldungen 2021 vorgesehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Beschluss-Nr. 42/5a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Der Ausschuss unterstützt die Öffentlichkeitsarbeit im Zuge der Neugestaltung Innenstadt und beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

**Zu 2.: Anpassungsmaßnahmen an Privatgebäuden im Zuge des
Innenstadtumbaus**

Im neu ausgebauten Bereich u.a. in der Heiliggeistgasse kann es bei Starkregenereignissen immer wieder zu Überschwemmungen und damit zu Beeinträchtigungen für die Anwohner*innen kommen.

Um die Betroffenen zu unterstützen, wurden in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsarchitekten in Einzelfällen Lösungen erarbeitet. So wurde in einem Fall ein Gestattungsvertrag geschlossen und eine mobile Bank für die Öffentlichkeit aufgestellt mit dem Zusatznutzen, dass überschüssiges Wasser ggf. vom Gebäude abgeleitet wird. In einem anderen bekannten Fall müssen die Hauseingangstüren ertüchtigt werden. Auch in diesen Fällen hat die Regierung die Anmeldung eines Projektes (Förderantrag) mit dem Titel „Anpassungsmaßnahmen an Privatgebäuden im Zuge des Innenstadtumbaus“ angeregt. Damit könnte im aktuellen Fall, aber auch in noch nicht absehbaren künftigen Fällen eine Förderung realisierbar sein.

Beispielsfälle einer möglichen Förderung über dieses Programm könnten sein:
Ertüchtigung Türen, Schwellen, zusätzliche Stufen etc. – reiner Bauunterhalt ist aber nicht förderfähig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Als Eckpunkte einer möglichen Förderung wurde folgendes mit der ROB vorbesprochen:

- Maximale Förderung pro Maßnahme 8.000 EURO; die Untergrenze einer möglichen Förderung liegt bei 1.000 EURO
- Förderung von max. 80% der Anpassungsmaßnahme

Dabei gilt grundsätzlich Folgendes zu beachten:

- Vorrangig ist eine Förderung von Gesamtmaßnahmen (ganze Fassade o. Ä.) über das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet II zu prüfen
- Eine Beratung durch den Sanierungsarchitekten ist erforderlich
- Es handelt sich um eine freiwillige Leistung; es besteht kein Anspruch auf Förderung; diese kommt nur einmalig in Betracht und steht immer unter Haushaltsvorbehalt.

Die Stadt stellt dafür jährlich einen Betrag in Höhe von 20.000 EURO bereit. Dieser Betrag müsste in der Haushaltsaufstellung 2021 und im Finanzplan entsprechend berücksichtigt werden.

Beschluss-Nr. 43/5a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Ein Förderprogramm für Anpassungsmaßnahmen an Privatgebäuden im Zuge des Innenstadumbaus wird unter der Voraussetzung einer Unterstützung mit Städtebaufördermitteln befürwortet. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Mit den vorgestellten Eckpunkten besteht Einverständnis. Vorrangig ist eine Fördermöglichkeit über das „Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet II“ zu prüfen; diese Fördermöglichkeit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

ist immer vorrangig. Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Vorgehensweise abzustimmen und im Rahmen der Haushaltsberatung Haushaltsmittel für 2021 und entsprechend in den Folgejahren im Finanzplan einzuplanen. Eine Förderung steht immer unter dem Finanzierungsvorbehalt des Haushalts.

- TOP 3 Landshuter Straße im Abschnitt Isarstraße bis Wendelinstraße
 und Kölblstraße**
- Verbesserung der Radverkehrsführung**
- **Vorstellung des Vorentwurfs und der weiteren Vorgehensweise**
 - **Bericht**
- Anwesend: 13**

Grundlagen:

Am 11.07.2018 wurde in einem Bericht im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Machbarkeitsstudie „Radverkehrsanlagen in der Mainburger Straße im Abschnitt Korbiniankreuzung bis Rotkreuzstraße und Landshuter Straße im Abschnitt Korbiniankreuzung bis Kölblstraße“ vorgestellt.

Dabei wurde geprüft, ob es unter bestimmten Voraussetzungen (Verkehrsuntersuchung TRANSVER; jetzt: Schlothauer & Wauer) möglich ist, Radverkehrsanlagen unter Berücksichtigung der Erfordernisse für den motorisierten Verkehr (Fahrspurbreiten) anzuordnen:

- Auf der B 301 Mainburger Straße soll eine Geradeausspur Richtung Südosten im Abschnitt zwischen Alois-Steinecker-Straße und General-von-Nagel-Straße entfallen.
- Am Knotenpunkt Landshuter Straße/Kölblstraße soll der Linkseinbieger von der Landshuter Straße in die Kölblstraße geöffnet werden.

In dieser Machbarkeitsstudie wurde die Mainburger Straße bis zur Rotkreuzstraße mituntersucht.

Die vorliegende Vorplanung umfasst nur den Abschnitt der Landshuter Straße (General-von-Nagel-Straße) im Abschnitt zwischen der Isarstraße und der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Wendelinstraße und die Kölblstraße.

Aufgrund der Zusammenhänge mit der Machbarkeitsstudie „Fahrradstraße Kammergasse und Gegenläufigkeit Alois-Steinecker-Straße“ kann eine weitere Planung in der nordwestlich gelegenen Mainburger Straße erst erfolgen, wenn die Ergebnisse dieser Studie vorliegen. Diese befindet sich derzeit noch in der Bearbeitung.

Aufgrund der Maßgabe, dass nach Fertigstellung der Westtangente und der B 301 Nordostumfahrung Freising (und somit der Herabstufung der General-von-Nagel / Landshuter Straße und Kölblstraße zu einer Kreisstraße) eine zügige Umsetzung erfolgen sollte, soll vorerst der o.g. Straßenzug geplant werden. In einem ersten Schritt soll die Vorplanung erstellt werden, vor allem um Kostensicherheit zu erlangen.

Das bestehende Mobilitätskonzept der Stadt Freising stellt die General-von-Nagel-Straße und die Alte Poststraße als Hauptnetz für den Radverkehr dar. Die Landshuter Straße wird als Erschließungsnetz ausgewiesen. In der Kölblstraße sind keine Radverkehrsanlagen vorgesehen (siehe Anlage 7).

In der Alten Poststraße (Abschnitt Wendelinstraße bis General-von-Nagel-Straße) soll zukünftig eine Fahrradstraße eingerichtet werden.

Der geplante Ausbau der Straßen (General-von-Nagel-Straße, Landshuter Straße und Kölblstraße) umfasst eine Länge von 750 m.

Bauwerke:

Die Planung tangiert mehrere Bauwerke entlang der Stadtmoosach und Moosach (Verrohrung, Ufermauern, Brückenbauwerke) sowie private Stützwände.

Erschließungsfunktion / Verkehrsdaten:

Die Straßenkategorie ist nach RAS 06 Straßenkategorie HS angebaute Hauptverkehrsstraße – RIN Entwurfssituation „Örtliche Einfahrtsstraße“ für die General-von-Nagel-Straße, Landshuter Straße West und Kölblstraße zu bestimmen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Die östliche Landshuter Straße wird aufgrund der Gebietsnutzung und der geschlossenen Bauweise bei durchgängigem Geschäftsbesatz als „Örtliche Geschäftsstraße“ eingestuft.

Die Verkehrszählungen der „Geovista“ (Stand: Juni 2015) wurden zusammenfassend für die Vorplanung ausgewertet. Die Auswertung liegt unter Anlage 8 bei.

Zielvorstellungen:

Es sollen Radverkehrseinrichtungen unter Berücksichtigung der Erfordernisse für den motorisierten Verkehr (Fahrspurbreiten) eingerichtet werden.

Die Verkehrsräume für Radfahrer sollen möglichst gleichmäßig und durchgängig angelegt sein, sowie bestehende Grünstrukturen gestärkt und ergänzt werden.

Die in den Verkehrsraum integrierte Haltestellen sollen barrierefrei ausgebaut werden. Der Schutz des Fußgängers ist insbesondere an Kreuzungen und Übergängen zu erhöhen. Die Fußgängerüberwege sind deshalb möglichst kurz zu halten und barrierefrei anzubinden.

Dem parkenden Verkehr sollte in Teilbereichen Raum zugeordnet werden, um den vorhandenen Parkdruck insbesondere in beiden Abschnitten der Landshuter Straße nicht in umliegende Gebiete zu verlagern.

Erstellung von Varianten:

In einer gemeinsamen Abstimmung wurden vorerst zwei Varianten für die Generalvon-Nagel-Straße und Landshuter Straße West erstellt.

Variante 1 zeigte die Möglichkeit eines „einseitigen Zweirichtungsradweges“ auf, die Variante 2 einen „beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrer“. Für die östliche Landshuter Straße und die Kölblstraße bietet sich nur die Möglichkeit, einen „beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrer“ umzusetzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Variante 1:

Diese Variante, die einen einseitigen Zweirichtungsradweg in der General-von-Nagel-Straße / Landshuter Straße im Abschnitt zwischen Isarstraße und Kölblstraße auf der nördlichen Seite darstellt, wurde aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die Kapazitäten der Lichtsignalanlage am Knoten Mainburger Straße und am Knoten Kölblstraße sind bereits erschöpft. Eine gesonderte Signalphase kann daher nicht umgesetzt werden.
- An Zufahrten und Einmündung können sich Gefahrenpunkte für entgegen der Fahrtrichtung fahrende Radfahrer ergeben.
- Aus Platzgründen kann kein Aufstellbereich für Fußgänger zwischen Überweg und Radweg umgesetzt werden.
- In Bereichen mit hohem Radverkehrsaufkommen zwischen der Innenstadt und der „Alten Poststraße“ kann nur ein Mindestmaß von 2,50 m zuzüglich Sicherheitstrennstreifen angewandt werden. Die ERA (Empfehlung für Radverkehrsanlagen) sieht diese Breite nur bei geringem Radverkehr vor. Zudem könnte auf der gegenüberliegenden Straßenseite nur ein Gehweg in einer Breite von 1,50 m umgesetzt werden.
- Im Bereich des Herrenweges ist Grunderwerb erforderlich.
- Die geplante Querungshilfe in der General-von Nagel-Straße liegt ungünstig zur Bushaltestelle und zur Einfahrt für Radfahrer in die Alte Poststraße.

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte wurde festgelegt, dass die Variante „einseitiger Zweirichtungsradweg“ nicht weiterverfolgt werden soll.

Variante 2:

Diese Variante sieht einen beidseitigen Schutzstreifen vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Abschnitt zwischen Isarstraße und Alte Poststraße (Lageplan 2)

Da am Knotenpunkt Isarstraße / Mainburger Straße / General-von-Nagel-Straße drei Spuren für den motorisierten Individualverkehr aufeinandertreffen (Rechtsabbiege-, Geradeaus- / Linksabbiegespur Richtung Innenstadt und Richtungsspur stadtauswärts), muss der Schutzstreifen Richtung Innenstadt aus Sicherheitsgründen zwischen Rechtsabbiege- und Geradeaus- / Rechtsabbiegespur angeordnet werden. Der geradeausfahrende und linksabbiegende Radverkehr aus der General-von-Nagel-Straße Richtung Innenstadt wird mit „aufgeweiteten Radaufstellflächen“ (Radfahrertasche) im Schutzstreifen gesichert. Rechts abbiegender Radverkehr wird zusammen mit dem motorisierten Verkehr auf der Rechtsabbiegespur geführt. Der nordwestliche Gehweg kann auf eine Breite von 2,80 m verbreitert werden. Damit kann der derzeit zu geringe Radius am Gebäude Haus-Nr. 13 vergrößert werden. Zudem soll ein Rammschutzgitter zum Schutz der Fußgänger vor abbiegenden Lkws an der Ecke General-von-Nagel-Straße / Mainburger Straße angebracht werden.

Der gegenüberliegende Gehweg bleibt mit einer Breite von ca. 2,0 m erhalten.

Die Aufteilung der Fahrbahn im ungestörten Querschnitt stellt sich wie folgt dar:

- Rechtsabbiegestreifen 3,25 m
- Schutzstreifen 1,50 m
- Geradeaus- / Linksabbiegestreifen 2,75 m
- Spur Richtung stadtauswärts 2,75
- Schutzstreifen 1,50 m

Der Einmündungsbereich an der Alten Poststraße soll mit einer vorgezogenen Aufstellfläche, die mit zwei Bäumen begrünt werden soll, enger gefasst werden. Da vorgesehen ist, die Alte Poststraße als Fahrradstraße anzuordnen, kann an der Einmündung über einen Belagswechsel nachgedacht werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

In der Landshuter Straße wird unmittelbar östlich der Einmündung der Alten Poststraße eine Insel eingebaut. Diese dient sowohl als Schutz für den linksabbiegenden Radverkehr in die Alte Poststraße als auch als Querungshilfe im Hinblick auf die barrierefreie Bushaltestelle Richtung stadteinwärts. Der Schutzstreifen im Bereich Einmündung „Alte Poststraße“ und Überleitung zum Rechtsabbieger in die Mainburger Straße soll durch Rotmarkierung optisch hervorgehoben werden.

Abschnitt zwischen Alte Poststraße und Kölblstraße (Lageplan 3)

In diesem Abschnitt werden auf der Landshuter Straße Längsparkplätze, die von Einzelbaumpflanzungen unterbrochen werden, angeboten. Diese Einzelbäume im Bereich des Parkstreifens (Landshuter Straße Ost und West) können nur bei Spartenverlegung (meist Gas u. Wasser, teils Kabel) umgesetzt werden. Einzelbaumpflanzungen im Parkstreifen zu ermöglichen, soll wichtiges Ziel bei den Abstimmungen mit den Spartenträgern sein. Östlich der Alleestraße wird eine barrierefreie Bushaltestelle mit Wetterschutz gebaut.

Die Aufteilung der Fahrbahn im ungestörten Querschnitt stellt sich wie folgt dar:

- Schutzstreifen 1,50 m
- Zwei Fahrspuren mit je 3,75 m
- Schutzstreifen 1,50 m
- Sicherheitstrennstreifen 0,50 m
- Parkstreifen 2,00 m

Die Gehwege weisen auf der Nordseite eine Breite zwischen ca. 2,50 m und 3,05 m, auf der Südseite eine Breite von 2,0 m auf.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Die Kreuzung Kölblstraße / Landshuter Straße soll für den linkseinbiegenden Verkehr aus der östlichen Landshuter Straße geöffnet werden. Die nicht barrierefreie Insel beim freilaufenden Rechtsabbieger wird entfernt. Damit kann ein beidseitiger Schutzstreifen in der Landshuter Straße angeordnet werden.

Westlich der Kölblstraße wird stadtauswärts eine Geradeausspur auf der Landshuter Straße mit einer Breite von 3,25 m kombiniert mit einem 1,50 m breiten Schutzstreifen angeordnet. Der Rechtsabbieger Richtung Kölblstraße erhält eine Breite von 3,50 m. Stadteinwärts wird eine Fahrbahnbreite von 3,25 m kombiniert mit einem Schutzstreifen von 1,50 m markiert.

Abschnitt zwischen Kölblstraße und Wendelinstraße (Lageplan 4)

Die Landshuter Straße östlich der Kölblstraße kann mit einem beidseitigen Schutzstreifen, einer geradeaus führenden und einer linksabbiegenden, jeweils 2,75 m breiten Spur markiert werden.

Im weiteren Verlauf werden auf der Südseite Längsparkplätze, die von Einzelbaumpflanzungen unterbrochen werden, angeboten. Auf der Nordseite werden die vorhandenen Einzelbaumpflanzungen ergänzt.

Die Aufteilung der Fahrbahn auf der östlichen Landshuter Straße im ungestörten Querschnitt stellt sich wie folgt dar:

- Schutzstreifen 1,50 m
- Zwei Fahrspuren mit je 3,25 m
- Schutzstreifen 1,50 m
- Sicherheitstrennstreifen 0,50 m
- Parkstreifen 2,00 m

Die Bushaltestellen westlich der Wendelinstraße werden barrierefrei ausgebaut und mit einem Wetterschutz versehen. Sollte die Verlegung der Zufahrt (Getränke Fleischmann) nicht möglich sein, wäre auch eine barrierefreie Ausbildung auf 7 m bis 8 m Länge ausreichend.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Abschnitt Kölblstraße (Lageplan 5)

Der Radverkehr am Kreuzungspunkt Kölblstraße / Dr.-von-Daller-Straße ist insgesamt als untergeordnet anzusehen. Der Zielnetzplan für den Radverkehr aus dem Mobilitätskonzept Freising sieht in der Kölblstraße kein Hauptnetz und Erschließungsnetz für Radfahrer vor. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, dem in die Dr.-von-Daller-Straße einbiegenden Radfahrer eine eigene Führung nach rechts oder links zur Verfügung zu stellen. Deshalb sollte der südliche Schutzstreifen mit dem Beginn des Linksabbiegestreifens in der Kölblstraße enden. Der freie Verkehrsraum soll genutzt werden, um auf der gegenüberliegenden östlichen Fahrspur früher einen Schutzstreifen anbieten zu können.

Die vorhandene Bushaltestelle auf der nordöstlichen Seite der Kölblstraße soll barrierefrei ausgebaut werden und mit einem Wetterschutz versehen werden.

Aufgrund neu geplanter Buslinien soll auf der Südwestseite der Kölblstraße eine weitere barrierefreie Bushaltestelle mit Wetterschutz erstellt werden. Sie soll im Bereich des Parkplatzes der Musikschule umgesetzt werden.

Die Aufteilung der Fahrbahn im ungestörten Querschnitt stellt sich wie folgt dar:

- Schutzstreifen 1,50 m
- Zwei Fahrspuren mit 3,25 m bzw. 3,50 m
- Schutzstreifen 1,50 m

Rechtliche Voraussetzungen:

Nach Fertigstellung der FS 44 Westtangente und der B 301 Nordostumfahrung wird die Baulast der Ortsdurchfahrt innerhalb der Stadt sowie in Tüntenhausen (derzeitige B 301) bei einer Abstufung zur Kreisstraße in die Baulast der Stadt Freising (BayStrWG; Art. 42, Stadt Freising > 25.000 Einwohner) übergehen.

Nach Art. 42 (2) BayStrWG bedürfen – soweit die Gemeinden Träger der Straßenbaulast für Ortsdurchfahrten sind - alle Straßenbauvorhaben, die die Planungen, insbesondere die Ausbauabsichten des Trägers der Straßenbaulast für die anschließenden freien Strecken berühren, der vorherigen Zustimmung der Straßenaufsichtsbehörde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Nach Art. 61 Bay Str WG sind die Straßenaufsichtsbehörden nach Ziffer 2 - für Staatsstraßen und Kreisstraßen und für Gemeindestraßen kreisfreier Gemeinden die Regierungen.

Bewertung der vorhandenen Ingenieurbauwerke:

Diesem Bericht ist eine einfache Sichtprüfung der vorhanden Bauwerke beigelegt (Anlage 6). Diese wurden in einer ersten Einschätzung bewertet. Weitere konkrete Planungen und Bewertungen erfolgen in späteren Planungsschritten.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die Planungskosten (Verkehrsanlagen und Bauwerke) weit über dem Schwellenwert von 214.000 € liegen werden. Um die weiteren Planungen vorantreiben zu können, muss nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung VgV) eine europaweite Ausschreibung durchgeführt werden. Die Planungsleistungen sollen stufenweise vergeben werden.

Die vorliegende Vorplanung soll im nächsten Schritt im Radweg-Arbeitskreis ausdiskutiert werden, um eventuelle weitere Ergänzungen zu berücksichtigen.

Hierauf aufbauend erfolgt dann nochmals eine Vorstellung im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt mit dem Auftrag ein VgV-Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der derzeit anstehenden Baumaßnahmen im Landkreis Freising und der Stadt mit der damit zusammenhängenden Verkehrssituation und dem notwendigen Planungsvorlauf (z.B. VgV-Verfahren) wird eine zeitnahe Umsetzung nach Freigabe der B 301 Nordostumfahrung und Westtangente nicht möglich sein. Weiterhin ist auf der Grundlage der Vorplanung mit der Regierung von Oberbayern abzustimmen, inwieweit für die vorgenannte Maßnahme Zuwendungen nach BayGVFG in Aussicht gestellt werden.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

TOP 4 Bauantrag E-2020-234
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und
Doppelgarage auf dem Grundstück Bergstraße 9, Flst. 146/3
Gemarkung Sünzhausen
- Beschluss
Anwesend: 13

Mit der beantragten Baumaßnahme soll ein bestehendes Einfamilienhaus durch ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ersetzt werden. Geplant ist ein Baukörper mit den Außenmaßen 12,64 x 12,615 m. Durch die topographischen Gegebenheiten (nach Westen ansteigendes Gelände) erscheint das Gebäude gartenseitig mit einer Höhenentwicklung von E+ D und straßenseitig mit einer Höhenentwicklung von U+E+D. Es ergeben sich sehr unterschiedliche Wandhöhen (straßenseitig bis zu 5,375 m, gartenseitig bis 3,725 m). Das Gebäude soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42° erhalten. Die Firsthöhe beträgt 9,085 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt über eine Doppelgarage und zwei offene Stellplätze. Die Doppelgarage (8,74 m x 6,185 m), die zugleich eine Abstellmöglichkeit für Mülltonnen und Fahrräder etc. bietet, soll mit einem Flachdach belegt werden.

Bauplanungsrecht:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sünzhausen Nord“, rechtsgültig seit 13.08.1976. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Bauräume für Hauptgebäude und Garagen
- max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- max. 1 Vollgeschoss
- Wandhöhe Hauptgebäude max. 3,50 m über Oberkante gewachsenes Gelände
- GRZ max. 0,30
- GFZ max. 0,30
- Dachgauben bis zu einer Breite von 1,20 m zulässig, wenn die Räume nicht durch Giebelfenster belichtet werden können
- Satteldach mit einer Dachneigung von 37° auf Hauptgebäuden
- Pultdach mit 3° Dachneigung auf Garagen
- Wandhöhe Garagen max. 2,70 m über gewachsenem Gelände

Im Laufe der Zeit wurden im Umgriff des Bebauungsplans immer wieder Befreiungen, insbesondere für die Überschreitung von festgesetzten Bauräumen, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Dachflächenfenstern und Breite von Dachgauben erteilt. Dachneigungen wurden befreit bis zu 42°, in einem Einzelfall sogar bis 51°.

Für das beantragte Bauvorhaben sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Breite der Dachgaube: 3,15 m statt 1,20 m
- Dachneigung: 42° statt 37°
- Dachform Garage Flachdach statt Pultdach 3°
- Wandhöhe Garage: 2,85 m im Mittel statt 2,70 m
- GFZ: 0,44 bzw. 0,51 (BauNVO 1968!) statt 0,3
- Überschreitung der Baugrenzen bei Wohnhaus und Garage
- Zahl der Vollgeschosse: 2 statt 1

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

- Wandhöhe: straßenseitig bis zu 5,375 m, gartenseitig bis 3,725 m statt 3,50 m über gewachsenem Gelände

Die Befreiungen wurden vom Antragsteller beantragt und begründet.

Die beantragten Befreiungen können erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Zu den Befreiungen im Einzelnen:

Breite der Dachgaube:

Die Dachgaube soll in einer Breite von 3,15 m errichtet werden. Festgesetzt ist eine Breite von max. 1,20 m. Die Gaube wird zur Belichtung des Schlafzimmers benötigt, welches nicht durch Giebelfenster belichtet werden kann. Die Gaube befindet sich auf der straßenabgewandten Seite und ist somit vom öffentlichen Raum nicht einsehbar. Entsprechende Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorhanden.

Dachneigung:

Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42° statt der festgesetzten Neigung von 37° errichtet werden. Die geplante Dachneigung befindet sich im Rahmen der dorftypischen Bauweise.

Durch das steilere Dach kann das Dachgeschoss effektiver genutzt werden und dadurch eine größere Grundfläche des Gebäudes vermieden werden. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wurden bereits Befreiungen für noch höhere Dachneigungen erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Dachform Garage:

Die Garage soll abweichend von der Festsetzung „Pulldach mit 3° Neigung“ ein Flachdach erhalten. Die Abweichung ist geringfügig und in ihrer Außenwirkung nicht augenscheinlich.

Wandhöhe Garage:

Festgesetzt ist für Garagen eine maximale Wandhöhe von 2,70 m über gewachsenem Gelände.

Geplant ist der Bau einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,85 m im Mittel. Die Abweichung ist geringfügig und nicht augenscheinlich. Die Festsetzung im Bebauungsplan wurde längst durch die Regelung in der Bayerischen Bauordnung, die Grenzgaragen bis zu 3 m Höhe zulässt, überholt.

Geschossflächenzahl:

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1976 rechtsgültig. Anzuwenden ist demnach die BauNVO von 1968. Danach ist die die Geschossfläche über alle Vollgeschosse zu ermitteln. Zusätzlich sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier: Einliegerwohnung im UG) mit zu ihnen gehörenden Treppenräumen hinzu zu rechnen. Es errechnet sich somit eine GFZ von 0,51.

Nach aktuell gültiger BauNVO (von 2017) würde sich eine GFZ von 0,44 ergeben.

Trotz Überschreitung der festgesetzten GFZ hält die Planung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ein. Gerade wegen der besseren Ausnutzung der versiegelten Flächen kann mehr Wohnraum in einer flächensparenden Bauweise geschaffen werden. Entsprechende Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorhanden.

Baugrenzen für Wohnhaus:

Der Bebauungsplan von 1976 setzt für das Grundstück grundsätzlich Bauräume für Hauptgebäude und Garage fest. Allerdings wurden die Grundstücke nicht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans parzelliert. Deshalb musste bereits bei der Genehmigung des auf dem Grundstück bestehenden Gebäudes im Jahr 1982 eine Befreiung für die Lage außerhalb der Bauräume erteilt werden.

Auch das geplante, neue Gebäude kann nicht innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen errichtet werden. Die im Bebauungsplan angegebenen Seitenabstände zu den Grundstücksgrenzen sowie der Grundgedanke der Bauflucht wurden in der Planung berücksichtigt. Das Gebäude soll beinahe an derselben Position wie das Bestandsgebäude errichtet werden.

Zahl der Vollgeschosse:

Entgegen der Festsetzung „1 Vollgeschoss“ sind zwei Vollgeschosse geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine solche Befreiung bereits mehrfach erteilt. Die straßenseitige Wandansicht bringt durch die Vorgartengestaltung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich und hat somit keine negative Auswirkung auf die städtebauliche Struktur. Zugunsten einer flächensparenden Bauweise ist das Ausnutzen der versiegelten Fläche für mehr Wohnraum zu befürworten.

Wandhöhe Hauptgebäude:

Das geplante Gebäude weist an allen Seiten eine größere Wandhöhe auf, als im Bebauungsplan festgesetzt. Auch das Bestandsgebäude weist bereits größere Wandhöhen auf. Die Überschreitungen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse notwendig und sinnvoll, um ein gut nutzbares Gebäude zu errichten. Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange oder des Ortsbildes entstehen dadurch nicht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Bauordnungsrecht:

Das Bauvorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen ein.

Für das beantragte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sind nach Ziffer 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.11.2003 vier Stellplätze nachzuweisen.

1 WE > 120 m² \triangleq 2 StPl.

1 WE < 120 m² \triangleq 1,5 StPl.

=====

gesamt: 3,5 StPl.

gerundet: 4 StPl.

In der Planung werden zwei Stellplätze in einer Doppelgarage und zwei als offene Stellplätze vor dem Haus nachgewiesen.

Für die Platzierung der Stellplätze im Vorgartenbereich wird eine Abweichung von § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung beantragt.

Grundsätzlich ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten (5 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) nach der Satzung nicht zulässig. Nur ausnahmsweise können maximal 2 solche Stellplätze zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück, gibt es eine Reihe von Stellplätzen, die die Vorgärten beinahe vollständig versiegeln. Bei der vorliegenden Planung wurde Wert auf eine ansprechende Vorgartengestaltung gelegt (siehe Freiflächengestaltungsplan). Eine Anordnung der Stellplätze im seitlichen oder rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes ist wegen der topographischen Gegebenheiten nur schwer zu realisieren und würde eine höhere Grundstücksversiegelung nach sich ziehen. Eine Abweichung wird deshalb für vertretbar gehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Grünordnung/Stadtgrünverordnung:

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung:

Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum kommt.

Eine Beurteilung des Baumbestandes und einer ausreichenden Neubegrünung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht erfolgen. Es ist ein Plan entsprechend § 5 der Stadtgrünverordnung (StadtgrünVO) mit ausreichenden Angaben zu Baumbestand, zu fällenden Bäumen und Ersatzpflanzungen vorzulegen.

Beschluss-Nr. 44/5a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sünzhausen Nord“ für:

- die Breite der Dachgaube (3,15 m statt 1,20 m)
- die Dachneigung (42° statt 37°)
- die Dachform der Garage (Flachdach statt Pultdach 3°)
- die Wandhöhe der Garage (2,85 m im Mittel statt 2,70 m)
- die GFZ (0,51 statt 0,3)
- die Überschreitung der Baugrenzen bei Wohnhaus und Garage
- die Zahl der Vollgeschosse (2 statt 1)
- die Wandhöhe (straßenseitig bis zu 5,375 m, gartenseitig bis 3,725 m statt 3,50 m über gewachsenem Gelände)

werden erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Für die Errichtung von zwei Stellplätzen im Vorgartenbereich wird nach § 7 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.11.2003 in Verbindung mit Art. 63 BayBO eine Abweichung von § 4 Abs. 2 der Satzung zugelassen.

Vor Baugenehmigung ist ein Plan entsprechend § 5 StadtgrünVO vorzulegen.

TOP 5 Bauantrag E-2020-18
Teilnutzungsänderung (landwirtschaftliche Halle zu gewerblicher
Nutzfläche) auf dem Grundstück Lageltshausen 2, Flst. 428
Gemarkung Sünzhausen
- Beschluss
Anwesend: 13

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer 400 m² großen Teilfläche einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle zu einer gewerblichen Fläche für eine Zimmerei. Die vorgesehene Nutzung wird vom Betreiber wie folgt beschrieben:

„Die Betriebsstätte wird für die Lagerung von Bau- und Verbrauchsstoffen genützt. Darunter befinden sich Bauholz, Holzwerkstoffplatten Dämmstoffe, Gipswerkstoffplatten, Abdichtungsmaterialien und Verbrauchsstoffe wie Schrauben und andere Verbindungsmittel.

Bei den gelagerten Werkzeugen handelt es sich um eine stationäre Kreissäge und Hobelmaschine, Elektromaschinen, Gerüstbauteile, Leitern, Kranzubehör (Palettengabel, Schuttmulden und Unterleghölzer).

Die vorhandenen Maschinen dienen rein zum Ablängen von Stangenware und Platten für den Abtransport auf die Baustelle. Es werden nur sehr kleine und wenige Vormontagearbeiten am Standort Lageltshausen ausgeführt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Zum Fuhrpark gehören ein LKW, 2 Montagebusse, Baukran, Anhänger und ein Flurförderfahrzeug

Die Verkehrsbewegungen bei den firmeninternen Fahrzeugen belaufen sich auf durchschnittlich 3 pro Tag, beim Lieferverkehr auf durchschnittlich 2 pro Monat, maximal 1 pro Woche und Tag.

Die Mitarbeiteranzahl im Betrieb beträgt derzeit 6, wobei am Standort Lageltshausen höchstens 4 Mitarbeiter vor Ort sind. Überwiegend wird die Betriebsstätte in Lageltshausen nur 2 Stunden am Tag für die Bestückung der Fahrzeuge genutzt. In Ausnahmefällen kann einmal pro Woche ein ganzer Tag benötigt werden.

Der Aufenthalt von Arbeitern bewegt sich werktags im Zeitraum von 07.00 bis 18.00 Uhr.“

In dem zur Umnutzung vorgesehenen Gebäudeteil waren bisher landwirtschaftliche Maschinen untergebracht und Heu und Stroh gelagert. Der betreffende Gebäudeteil wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt, da diese anderweitig in bestehenden Gebäuden auf der landwirtschaftlichen Hofstelle untergebracht werden können, seitdem der Betrieb auf ganzjährige Weidewirtschaft umgestellt wurde.

Bauplanungsrecht:

Das zur Umnutzung vorgesehene Gebäude befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB, aber teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach ist eine Nutzungsänderung eines ehemals privilegierten Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

- a) Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

zutreffend

- b) Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

zutreffend

- c) Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück

in Bayern nicht anzuwenden (Art. 82 Abs. 5 BayBO)

- d) Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden

zutreffend: Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung vom 10.09.1993 vor

- e) Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes

zutreffend

- f) Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

nicht relevant

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

- g) Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Verpflichtung liegt noch nicht vor, wurde aber vom Antragsteller in Aussicht gestellt

Sonstige öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Insbesondere hat das Landratsamt, Immissionsschutzbehörde, die Belange des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung geprüft und dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt.

Bauordnungsrecht:

Stellplatzbedarf:

Für die geplante Nutzungsänderung werden auf dem Eingabeplan 6 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Dies erscheint wenig praxisgerecht. Bei der beantragten Nutzung handelt es sich um eine Mischnutzung aus Werkstattbetrieb und Lagernutzung, wobei die Lagertätigkeit überwiegt. Eine verbindliche Anzahl nachzuweisender Stellplätze kann der Richtzählliste für den Stellplatzbedarf (Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.01.2003) für diese spezielle Nutzung nicht entnommen werden. In einem solchen Fall ist der Stellplatzberechnung der tatsächlich zu erwartende Stellplatzbedarf (Zahl der zu erwartenden Beschäftigten bzw. Besucher) zu Grunde zu legen. Im vorliegenden Fall ist laut Betriebsbeschreibung mit max. 4 anwesenden Beschäftigten gleichzeitig zu rechnen, die aber in der Regel gemeinsam mit 1 – 2 Firmenfahrzeugen (Montagebusse/Lkw) anfahren. Zusätzlich ist möglicherweise noch mit einer gleichzeitigen Anlieferung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

durch einen Sattelzug zu rechnen. Der firmeneigene Lkw und die Montagebusse können auch in die Halle gefahren werden. Seitens der Bauaufsichtsbehörde wird der Nachweis von Stellplätzen, die das wechselweise Abstellen eines Sattelzuges oder einer Fahrzeugkombination bestehend aus 1 Lkw + 1 Montagebus oder aus 2 Montagebussen ermöglichen, als ausreichend erachtet.

Fahrradabstellplätze:

Die Ausführungen zum Stellplatzbedarf gelten grundsätzlich auch für die Fahrradabstellplätze. Aufgrund der ausgeübten Tätigkeiten (Zimmerei) und der örtlichen Lage des Objektes ist kaum mit der Anwesenheit von Fahrradfahrern zu rechnen. Gemäß Ziffer 10.1 der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising vom 18.09.1995 wäre bei einem Handwerks- und Gewerbebetrieb mit 4 Beschäftigten 1 Abstellplatz nachzuweisen. Diese Zahl würde sich wegen der geplanten Mischnutzung aus Gewerbe und Lagerfläche noch einmal reduzieren. Der Nachweis eines Fahrradabstellplatzes wird als ausreichend erachtet.

Beschluss-Nr. 45/5a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass vor Baugenehmigung eine Verpflichtung nach § 35 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauGB übernommen wird.

Stellplätze, die das wechselweise Abstellen eines Sattelzuges oder einer Fahrzeugkombination bestehend aus 1 Lkw + 1 Montagebus oder aus 2 Montagebussen ermöglichen, sowie ein Fahrradabstellplatz sind nachzuweisen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

TOP 6 Bauantrag E-2020-138
Neubau einer Bäckerei mit Gastrofläche und einem Serviceportal
für eine Bank auf dem Grundstück Vöttinger Straße, Flst. 173
Gemarkung Vötting
- Beschluss
Anwesend: 13

Beantragt wird der Neubau einer Bäckerei mit Gastrofläche und einem Serviceportal für eine Bank unmittelbar am Campusgelände Weihenstephan. Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück befindet sich derzeit ein Lagergebäude, das für die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens bis auf wenige tragfähige Fundamente und Teile der Außenwand abgebrochen werden soll. Der geplante Neubau nimmt im Wesentlichen die Außenmaße des Bestandsgebäudes wieder auf. Nur durch das Aufbringen einer Außendämmung werden die Außenmaße geringfügig größer. Entstehen soll demnach ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von 26,08 m und einer Gesamtbreite von 8,57 m. Die Wandhöhen betragen 3,32 m (Westseite) und 4,17 m (Ostseite), der First liegt auf einer Höhe von 5,67 m über Oberkante Fertigfußboden. Das Gebäude soll eine Holzschindeldeckung und eine Holzverschalung erhalten.

Das Kerngeschäft der geplanten Nutzung stellt die Bäckerei dar. Die begleitende Gastronomienutzung soll als zusätzliches Versorgungs- und Treffpunktangebot des stark wachsenden Campus dienen. Die Bäckerei wird als reines Thekengeschäft konzipiert. Sie besteht aus einem Verkaufsbereich, einer Produktionsfläche und einem Sitzbereich mit insgesamt 40 Sitzplätzen und einer zusätzlichen Außenterrasse. Im Bäckereiladen findet keine Produktion von Bäckerei- und Konditorerzeugnissen statt. Es werden nur angelieferte Waren verkauft sowie vorgefertigte Teiglinge abbacken und Snacks veredelt. Vorgesehene Betriebszeiten der Bäckerei sind Montag bis Freitag von 6.30 Uhr – 19.00 Uhr, Samstag 6.30 Uhr – 14.00 Uhr und Sonntag 07.00 Uhr – 14.00 Uhr. Ein Abend- und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen. Es gibt insgesamt 3 Anlieferungen am Tag. Die erste Anlieferung findet vor 06.00 Uhr morgens mittels eines Kleintransporters statt. Die Waren werden teils per Hand und zum Teil mit Transportsteigen mit besonders leisen Gummirädern entladen. In der Bäckerei werden je nach Umsatz 3 bis 6 Mitarbeiter*innen in zwei Schichten beschäftigt sein.

Die Bankautomatenhalle ist ein Raum mit ca. 10 m² Kunden- und ca. 10 m² Technikbereich. Im Kundenbereich (Service-Portal) werden zwei Bankautomaten und ein Kontoauszugsterminal aufgestellt, einen Schalterbetrieb gibt es nicht.

Bauplanungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das durch die Planung betroffene Grundstück neben dem Bestandsgebäude eine örtliche Hauptverkehrsfläche diagonal über das Grundstück sowie eine Fläche für öffentliches Grün dar.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Südwestliche Hochschulerschließung“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Ein eingeschossiges Gebäude innerhalb eines Baufensters mit einer Länge und Breite von 25,60 m x 8,00 m ist laut Bebauungsplan zulässig. Die Grundfläche ist mit max. 205 m² und die Wandhöhe mit max. 6,00 m festgesetzt. Das Dach muss als Satteldach mit einer Neigung bis 45° ausgebildet werden.

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Forschung und Lehre fest. Der Bebauungsplan enthält in den Festsetzungen keine Regelung, welche die Art der Nutzung bzgl. den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet Forschung und Lehre definiert. In der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass für das vorliegende

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Grundstück im Rahmen einer Sondergebietsausweisung ein Baufenster für ein Gebäude festgesetzt wird, welches für Einrichtungen der Hochschule zur Verfügung stehen soll.

Die Standortsuche hat ergeben, dass die gewünschte Nutzung von Bäckerei und Bankautomat dringlich erforderlich ist. Die Versorgung des Einzugsgebietes des Campus ist momentan mit Backwaren und Bargeld nicht ausreichend sichergestellt. Insofern soll die Bäckerei in Form eines Thekengeschäfts mit Selbstbedienung als zusätzliches Angebot des stark wachsenden Campus dienen. Auch das sich inzwischen in Bau befindliche Gastronomie- und Servicegebäude gegenüber kann durch abweichende Zielgruppenorientierung und Öffnungszeiten diese Aufgaben nicht übernehmen. Der Geldautomat in der Mensa als bisher einzige Möglichkeit, auf dem Campus Geld abzuheben, soll demnächst abgebaut werden. Die vorgesehenen Öffnungszeiten sehen keinen Abend- oder Nachtbetrieb vor. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten lässt keine zusätzlichen Belastungen für die Anwohner erwarten.

Für das geplante Gebäude wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Lage des Gebäudes:
Die Lage des Bestandsgebäudes, welches in Teilen erhalten werden soll, entspricht nicht dem amtlichen Lageplan. Abweichend von der Darstellung im amtlichen Lageplan sind jedoch das Bestandsgebäude und das Baufenster im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Lage des Gebäudes auf dem Grundstück festgesetzt. Eine Befreiung explizit für die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück ist deshalb nicht erforderlich.

- Überschreitung Baugrenzen und Grundflächen (GR):
Teile der bestehenden Außenwand sollen erhalten werden. Das neue Gebäude erhält die Rohbau-Abmaße des Bestandsgebäudes. Im Sinne der EnEV soll eine Außendämmung aufgebracht werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Das Baufenster wird durch die Dämmung in der Breite um 0,7 m, in der Länge um bis zu 0,48 m überschritten.

Die festgesetzte Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche von 205 m² (Bestand 207 m²) wird durch das Gebäude selbst mit ca. 218 m² um ca. 13 m² überschritten. Allerdings muss auch die geplante Terrasse mit 5 m x 7,17 m (35,85 m²) berücksichtigt werden. Mit ihr ergibt sich eine GR von insgesamt 253,85 m², also eine Überschreitung um fast 49 m². Dies entspricht einer Überschreitung von ca. 25 % der festgesetzten GR.

Für das Gesamtgrundstück ist kein Höchstwert für GR/GRZ festgesetzt. Für Haupt- und Nebenanlagen (Gebäude, Terrasse, Stellplatz, Zuwegungen) errechnet sich eine GR von 577 m². Die GRZ beträgt somit 0,49. Das Grundstück soll also fast zur Hälfte versiegelt werden. Die vorgesehene Überschreitung ist nicht mehr als geringfügig zu bewerten. Eine Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- Zu erhaltende bzw. zu fällende Bäume:

Die zwei Winterlinden im Westen, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, wurden im Zuge des Bauvorhabens bereits gefällt. Da die Bäume sehr nah am Bestandsgebäude situiert waren und die Baumkronen das Gebäude überragten, hätten die Bäume die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen und die geplanten Abbruch- und Bauarbeiten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht überstanden.

Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung ist bei Verlust eines als zu erhalten festgesetzten Baumes auf dem Grundstück ein standortgerechter heimischer Baum mit Mindeststammumfang 20/25 cm zu pflanzen. Aufgrund des Flächendefizites auf dem Grundstück sowie der Bestandsbäume ist lediglich die Pflanzung von zwei Ersatzbäumen auf dem Grundstück möglich. Im Süd-Osten des Grundstückes wird eine Winterlinde gepflanzt. Im Bereich des barrierefrei erreichbaren Stellplatzes wird ebenfalls eine Winterlinde gepflanzt. Auf dem naheliegenden Grundstück Flst. 182 Gemarkung Vötting

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

werden zwischen der Zentralbibliothek und dem bestehenden Parkplatz fünf weitere Ersatzbäume gepflanzt. Dort sind Sommerlinden vorgesehen. Der Verlust auf dem Baugrundstück ist dadurch ausreichend kompensiert. Die erforderliche Befreiung kann erteilt werden.

- Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen:

Der Bebauungsplan setzt für den östlichen Grundstücksbereich eine private Grünfläche mit Böschung und für den nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsflächen fest. Diese Bereiche sollen mit einer Treppenanlage incl. Fahrradabstellplätze, der Zufahrt für Anlieferungen und dem barrierefrei erreichbaren Stellplatz überbaut werden. Hierfür muss auch in die bestehende Böschung eingegriffen werden. Es ist geplant, das Niveau der Böschung aufzuschütten und auf die Höhe des bebauten Grundstücksteils anzuheben. Aufgrund der bewegten Topographie des Baugrundstückes ist die Erschließung des Grundstückes für Anlieferung und barrierefrei erreichbaren Stellplatz von Norden möglich.

Befreiungen für die Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen sind grundsätzlich denkbar, die Eingriffe sollten aber deutlich reduziert werden. Eine Notwendigkeit der Treppenanlage in der geplanten Größenordnung wird nicht gesehen.

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis PKW:

Das Bauvorhaben würde bei Ermittlung des Stellplatzbedarfs anhand der Richtzählkarte zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 3,08 Stellplätzen auslösen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Richtzahl	Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
2.2	Automatenraum	10,99 m ²	1 Stpl./30 m ²	0,37 Stpl.
3.1	Bäckerei mit Gastplätzen Innenbereich	81,15 m ²	1 Stpl./30 m ²	2,71 Stpl.
5.2	Terrasse	35,85 m ²	ohne Ansatz (Wechselnutzung)	0,00 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze:				3,08
hiervon 3% barrierefreie Stellplätze:				1

Vorliegend ist jedoch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf zu erwarten. Das Gebäude als universitäre Nebeneinrichtung dient überwiegend der Versorgung der Mitarbeiter, Gäste und Studierenden und löst damit keinen zusätzlichen Verkehr aus.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze für das Hochschulareal und seiner Einrichtungen (HSWT, TUM, LfL, LWF) wird im Rahmen des übergeordneten Gesamtstellplatznachweises erbracht, der zudem aktuell mit dem Staatlichen Bauamt betrachtet und auf die zukünftige bauliche Entwicklung des Universitätsgeländes abgestimmt wird.

Unberührt des Gesamtstellplatznachweises wird ein barrierefreier Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt.

Die Antragstellerin führt hierzu u.a. aus:

„Es ist kein additives Pkw-Verkehrsaufkommen zu den Tagsüber- und Wochentags-Öffnungszeiten zu erwarten, da die Bäckerei zu diesen Zeiten von Personen besucht wird, die sich bereits am Campus befinden. An Abenden oder Wochenenden stehen in unmittelbare Nähe eine große Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung, die dann

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

aufgrund der Uhr- bzw. Wochenzeit nicht mehr von Campus-Mitarbeitern/Studierenden belegt sind und von externen Gästen des Betriebs genutzt werden können.“

Fahrradabstellplatznachweis:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) einen Bedarf von 3 Stellplätzen aus.

Richtzahl	Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
2.2	Automatenraum	10,99 m ²	1 API./25 m ²	0,44 API.
3.1	Bäckerei mit Gastplätzen Innenbereich	81,15 m ²	1 API./40 m ²	2,03 API.
6.1	Terrasse	35,85 m ²	ohne Ansatz (Wechselnutzung)	0,00 API.
Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze				2,47

Drei Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Immissionsschutz:

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der umliegenden Bebauung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt, der das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, unter Auflagen zugestimmt hat.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Beschluss-Nr. 46/5a

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

Dem Bauantrag wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Überschreitung der Grundfläche und die geplanten Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen deutlich reduziert werden.

Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen und die damit verbundene Überschreitung der Grundfläche durch das Aufbringen einer Fassadendämmung und die Situierung von fünf Ersatzbäumen auf dem Grundstück Flst. 182 Gemarkung Vötting werden erteilt.

Befreiungen für die Überschreitung der Grundfläche und die geplanten Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen werden bei einer Antragsüberarbeitung entsprechend obiger Maßgabe erteilt.

Dem beantragten Nachweis von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

TOP 7 Bauanträge E-2020-149, E-2020-150, E-2020-152
Neubau von zwei Zweifamilienhäusern (Haus 1 und 2) mit Carports
und Stellplätzen sowie einer Doppelhaushälfte (Haus 3) mit
Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Henkelstraße 26 und
28, Flst. 348/2 Gemarkung Vötting
Anwesend: 13

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau von zwei Zweifamilienhäusern sowie einer Doppelhaushälfte mit Carports und Stellplätzen. Für das Gesamtbauvorhaben wurden drei einzelne Bauanträge eingereicht.

Planung:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück weist einen L-förmigen Grundstückszuschnitt auf und soll im hinteren Grundstücksbereich mit zwei Zweifamilienhäusern und einer Doppelhaushälfte bebaut werden.

Die Zweifamilienhäuser entwickeln sich 2-geschossig mit Walmdach, DN 45° und weisen erdgeschossig eine Abmessung von 20,00 m x 7,86 m auf. Das 1. OG und das DG sind jeweils auf zwei Seiten zurückgesetzt und weisen eine Abmessung von 14,14 m x 7,86 m auf.

Die Doppelhaushälfte mit einer Abmessung von 12,61 m x 5,05 m entwickelt sich ebenfalls 2-geschossig mit Kniestock und Satteldach, DN 33° und wird an das bestehende grenzständige Gebäude auf dem Flst. 349/9 Gem. Vötting angebaut. Im Zufahrtsbereich werden 7 Stellplätze, davon 5 Carports und 2 offene Stellplätze hergestellt. Ein weiterer offener Stellplatz situiert sich zwischen der Doppelhaushälfte und dem Zweifamilienhaus.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Zur Realisierung des Vorhabens sollen 17 Bestandsgehölze, davon 14 nach Stadtgrünverordnung geschützte Bestandsbäume gefällt werden. Im Freiflächengestaltungsplan sind hierfür 7 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße (Flst. 348/2) 1.240,00 m²

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Hauptgebäude Haus 1	157,30 m ²
Eingang	9,89 m ²
Terrassen am Hauptgebäude	20,05 m ²
Hauptgebäude Haus 2	157,30 m ²
Eingang	9,89 m ²
Terrassen am Hauptgebäude	20,05 m ²
Hauptgebäude Haus 3	63,77 m ²
Eingang	6,30 m ²
Terrasse	8,46 m ²
Summe:	<u>453,01 m²</u>

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Stellplätze, Carports, Wege, Zufahrten	<u>229,13 m²</u>
Summe	682,14 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Grundflächenzahl (GRZ)

nach § 19 (2) BauNVO	0,37
nach § 19 (4) BauNVO	0,55

Geschossflächen

Haus 1:

EG	164,79 m ²
OG 1	111,21 m ²
DG (kein Vollgeschoss)	-----
	276,00 m ²

Haus 2:

EG	164,79 m ²
OG 1	111,21 m ²
DG (kein Vollgeschoss)	-----
	276,00 m ²

Haus 3:

EG	70,51 m ²
1.OG	63,77 m ²
DG (kein Vollgeschoss)	-----
	134,28 m ²

Summe	686,26 m ²
-------	-----------------------

Geschossflächenzahl (GFZ)	0,55
---------------------------	------

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Bauplanungsrecht

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

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Neuland-/Henkelstraße“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich damit nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält unter anderem folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

max. zulässige Gebäudebreite: 12 m

max. zulässige Gebäudelänge: 16 m

zulässige GRZ: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um 30 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse: II

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Das Vorhaben bedarf folgender Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Häuser 1 und 2 (Zweifamilienhäuser)

1. Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um 4,00 m (20,00 m statt 16,00 m)

Häuser 1, 2 und 3

2. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 46 % statt 30 % (GRZ 0,55 statt GRZ 0,53).

3. Überschreitung der Baugrenze im Südosten durch einen Carport in einer Tiefe von 0,20 m – 0,70 m auf einer Breite von 5,00 m (ca. 5,00 m²) und durch einen Stellplatz in einer Tiefe von 2,10 m - 2,30 m auf einer Breite von 2,50 m (ca. 5,50 m²).

Den Befreiungen kann zugestimmt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebauliche vertretbar sind.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Erschließung und einer geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Henkelstraße. Dabei ist eine maßvolle, der bestehenden Bebauung entsprechende Verdichtung der als WA ausgewiesenen Bereiche anzustreben.

Die Zweifamilienhäuser überschreiten die maximal zulässigen Gebäudetiefe um jeweils 4 m. Aufgrund der geringeren Gebäudebreite von nur 7,86 m weist das Gebäude jedoch lediglich eine Grundfläche von 157,30 m² (GRZ 0,37) auf und bleibt damit unter der durch den Bebauungsplan möglichen Grundfläche von 192 m² und der zulässigen GRZ von 0,4. Im Übrigen befinden sich in diesem Bereich bereits Gebäude mit vergleichbarer Gebäudetiefe, so z.B. das angrenzende Gebäude der Henkelstraße 24 und 24a.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Die maximal zulässige Grundfläche mit den in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO aufgeführten Anlagen darf für das Baugrundstück insgesamt 657,20 m² betragen. Die Überschreitung dieser maximal zulässigen Grundfläche beträgt lediglich 24,94 m² und stellt sich als geringfügig dar.

Ebenso stellt sich die Überschreitung der Baugrenze durch den Carport und den Stellplatz als geringfügig dar. Hinzu kommt, dass eine andere Anordnung der Stellplätze aufgrund des Grundstückszuschnitts nur schwer möglich ist. Zudem wird durch die Anordnung der Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich der rückwärtige Bereich vom Autoverkehr freigehalten.

Eingrünung:

Laut Stellungnahme des Stadtplanungsamtes –Grünplanung– sind die vorgeschlagenen 7 Ersatzpflanzungen nicht nach § 6 der Stadtgrünverordnung ausreichend. Damit wird kein ökologischer Ausgleich im ausreichendem Umfang hergestellt. Entsprechend der ökologischen Wertigkeit der Bestandsbäume wären mindestens 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese können allerdings nicht auf dem Grundstück hergestellt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Stadtgrünverordnung können geschützte Bäume gefällt werden, wenn ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht und ohne die Beseitigung der Bäume das Vorhaben nicht realisiert werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.

Das Vorhaben ist bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig. Zudem befinden sich 8 von den 14 zur Fällung beantragten Bestandsbäume auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keinen zu erhaltenden Baumbestand fest. 4 weitere Bäume befinden sich im Bereich der notwendigen Zufahrt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Nach § 7 der Stadtgrünverordnung kann für Ersatzpflanzungen, die nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden können, eine Ausgleichszahlung gefordert werden.

Gemäß § 7 der Stadtgrünverordnung ist für die 8 nicht auf dem Grundstück nachweisbaren Ersatzpflanzungen eine Ausgleichszahlung in Höhe von 10.400,00 EUR zu erbringen.

Jedoch sollte aufgrund des nicht unerheblichen Baumbestandes versucht werden einen Teil der auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen Bäume zu erhalten und die Zufahrt entsprechend zu optimieren.

Dieser Grundstücksbereich ist zudem zum Erwerb durch die Stadt Freising vorgesehen.

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis:

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus Ziffer 1.1.1 und 1.2 der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.11.2003:

DHH mit 1 WE	2 Stellplätze
MFH mit 2 WE	3 Stellplätze
<u>MFH mit 2 WE</u>	<u>3 Stellplätze</u>
gesamt:	8 Stellplätze

Der Stellplatznachweis wird in Form von 3 offenen Stellplätzen und einer Carportanlage mit 5 Stellplätzen auf dem Grundstück erbracht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Antrag auf Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising:

Der Stellplatz 8 ragt teilweise in den Vorgartenbereich hinein. Nach § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung sind Stellplätze im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Vorgartenbereich 2 Stellplätze zugelassen werden. Die beantragte Abweichung von § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising, kann nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zugelassen werden, da die Bestandsituation entlang der Henkelstraße bereits ähnliche Abweichungen aufweist. Der Stellplatz ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch einen Pflanzstreifen einzugrünen.

Wasserrecht:

Für das Vorhaben wurde ein Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für das Bauen in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gestellt. Die Voraussetzungen für die Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG liegen vor.

Beschluss-Nr. 47/5a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Den Bauanträgen E-2020-149, E-2020-150 und E-2020-152 wird zugestimmt.

Folgende Befreiungen werden gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

1. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 46 % statt 30 % (GRZ 0,55 statt GRZ 0,53).
2. Überschreitung der Baugrenze im Südosten durch einen Carport in einer Tiefe von 0,70 m – 0,20 m auf einer Breite von 5,00 m (ca. 5,00 m²) und durch einen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Stellplatz in einer Tiefe von 2,30 m -2,10 m auf einer Breite von 2,50 m (ca. 5,50 m²).

3. Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe um 4,00 m (20,00 m statt 16,00 m) für die Häuser 1 und 2.

Für die auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bestehenden Bäume ist der Erhalt einzelner Bäume zu prüfen und entsprechende Varianten zu erarbeiten. Für die nicht auf dem Baugrundstück herzustellenden Ersatzpflanzungen ist eine der Stadtgrünverordnung entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 2 Satz 1 der Stellplatz- und Garagensatzung für die Situierung des Stellplatzes in der Vorgartenzone wird nach § 63 Abs. 1 BayBO zugelassen. Der Stellplatz ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch einen Pflanzstreifen abzugrenzen.

TOP 8 Vorbescheidsantrag V-2020-102
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Dr.-
von-Daller-Straße 26, 28, Flst. 549/8, 549/9 Gemarkung Freising
Anwesend: 12

Zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, die auf dem oben Genannten Grundstück errichtet werden soll, stehen im Zuge eines Vorbescheidverfahrens folgende Fragen zur Beantwortung:

1. Ist das dargestellte Vorhaben hinsichtlich seiner Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das dargestellte Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere hinsichtlich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

- der Größe der Grundfläche,
 - der Abmessungen der baulichen Anlagen,
 - der Grundstücksflächen, die überbaut und unterbaut werden,
 - die Anzahl der Vollgeschosse und
 - der Höhe der baulichen Anlagen
- planungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine bauplanungsrechtliche Erschließung des Hauses 2 über die dargestellte Zufahrt zulässig?
 4. Liegt entlang der Dr.-von-Daller-Straße eine einheitlich abweichende Abstandsflächentiefe i.S.d. Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO vor und ist demnach der dargestellte Verzicht auf eigene Abstandsflächen bei Aufnahme der straßenbegleitenden Bauflucht möglich?
 5. Ist die dargestellte Lage der Abstandsflächen (Haus 2 H – Volle: 12,63 m bzw. 9,70 m liegt auf Teilbereichen von 7,10 m bis 4,10 m) auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG bauordnungsrechtlich zulässig?

Planung

Gegenstand der Planung ist der Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück und der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage.

Haus 1 ist straßenseitig viergeschossig zzgl. zurückgesetztem Terrassengeschoss geplant und wird im Westen gartenseitig durch einen in der Tiefe profilgleichen Anbau an die nachbarliche Grenzbebauung viergeschossig fortgesetzt. Der zweite Baukörper im rückwärtigen Gartenbereich stellt sich im Westen ebenfalls viergeschossig dar, im Osten wird das Dachgeschoss zurückgesetzt. Die Gebäudeflucht an der Dr.-von-Daller-Straße wird aufgenommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

Die Grundfläche von Haus 1 beträgt 273 m², die Geschossfläche 1.204 m². Die Grundfläche von Haus 2 weist 201 m², die Geschossfläche 751 m² auf.

Die Dachgeschosse werden jeweils mit Flachdächern ausgebildet.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut, weitere oberirdische Stellplätze situieren sich zwischen den Gebäuden. Die Zufahrt erfolgt über die Dr.-von-Daller-Straße.

Bauplanungsrecht

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Ein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen insbesondere auf solche Maße zu beziehen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind insbesondere ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe.

Die straßenseitige Bebauung wird hier unter anderem durch die massiven viergeschossigen Gebäude Dr.-von-Daller-Straße 22 und 24 a geprägt. Haus 1

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

orientiert sich an dieser Größenordnung und bleibt in den absoluten Maßen hinter dem Rahmen, der hier gezogen wird, zurück. Haus 1 ist nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Haus 2 fügt sich ebenfalls in den Rahmen der prägenden Umgebung ein. Für ein ähnlich situiertes Mehrfamilienhaus gleicher Höhe und etwas geringerer Grundfläche wurde 2017 bereits ein Vorbescheid zum Maß der baulichen Nutzung positiv beantwortet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die straßenseitige Bauflucht sowie die rückwärtige Bauflucht zum Bahngrundstück vorgegeben. Das Vorhaben ist diesbezüglich zulässig. Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die durch die Tiefgarage unterbaut werden soll, kann mangels Darstellung in den Planunterlagen keine Aussage getroffen werden.

Die sich errechnende Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

Erschließung

Die bauplanrechtliche Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert. Das Baugrundstück wird direkt über die Dr.-von-Daller-Straße erschlossen

Bauordnungsrecht

Zu Frage 4: Eine einheitlich abweichende Abstandsflächentiefe i. S. d. Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO entlang der Dr.-von-Daller-Straße ist nicht gegeben. Erforderlich ist dafür, dass die Abstandsflächentiefen der umgebenden Bebauung einheitlich sind und die Umgebung prägen. Diffuse bzw. unterschiedliche Tiefen genügen nicht. Diese erforderliche Einheitlichkeit liegt bei drei Gebäuden nicht vor.

Zu Frage 5: Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen sich Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal zu deren Mitte erstrecken. Dies gilt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

auch für öffentliche Bahnanlagen, solange es sich insbesondere um Gleisanlagen und Bahndämme wie hier handelt.

Die Abstandsfläche von Haus 2 nach Südosten ist diesbezüglich somit eingehalten.

Weitere Fragen wurden für das Vorhaben nicht gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Anforderungen des Lärm- und Erschütterungsschutzes für Wohnen im Hinblick auf die Nähe zur Bahnanlage nachzuweisen ist und sich hierdurch ggf. Auswirkungen auf die Planung und die Abstände zur Bahnanlage ergeben können.

Beschluss-Nr. 48/5a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das dargestellte Vorhaben ist hinsichtlich seiner Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Das dargestellte Vorhaben ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere hinsichtlich
 - der Größe der Grundfläche,
 - der Abmessungen der baulichen Anlagen,
 - der Grundstücksflächen, die überbaut werden,
 - die Anzahl der Vollgeschosse und
 - der Höhe der baulichen Anlagenbauplanungsrechtlich zulässig.
Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die unterbaut wird, kann wegen fehlender Darstellung keine Aussage getroffen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (5.) vom 9. September 2020

3. Die Erschließung des Hauses 2 über die dargestellte Zufahrt ist im Sinne des Bauplanungsrechts gesichert.
4. Eine einheitlich abweichende Abstandsflächentiefe i. S. d. Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO entlang der Dr.-von-Daller-Straße ist nicht gegeben.
5. Die dargestellte Lage der Abstandsflächen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG ist gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO zulässig.

TOP 9 Berichte und Anfragen

TOP 9.1 Neugestaltung der Innenstadt Freising
Barrierefreiheit
Veranstaltung am 08.10.2020
Anwesend: 13

TOP 9.2 Bewerbung zum Modellvorhaben Klimagerechter Städtebau
Anwesend: 13

Top 9.3 Pullinger Seen
Anwesend: 13

- abgesetzt –