

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

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

1. Bauantrag E-2020-181
Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Einfamilienhaus mit Teilausbau des Dachgeschosses und Einbau von zwei Dachgauben auf dem Grundstück Laubenbräugasse 6, Flst. 323 Gemarkung Freising
2. Vorbescheidsantrag V-2020-225
Neubau von zwei Wohnhäusern mit drei Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und Tiefgarage auf dem Grundstück Rindermarkt 1, Flst. 289, 289/1, 292 Gemarkung Freising
3. Vorbescheidsantrag V-2020-263
Neubau von zwei Gewerbegebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Clemensänger Ring, Flst. 2287/11 Gemarkung Freising
4. Vorbescheidsantrag V-2020-298
Umbau und Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Korbinianstraße 4, Flst. 1657/28 Gemarkung Freising
5. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Pellhausen“
 - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Satzungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 20 „Schule Vötting“ 1. Änderung
 - Vorstellung Planentwurf
 - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Aktualisierung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses
8. Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Erlass einer Veränderungssperre
 - Beschluss
9. Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnbebauung an der Johann-Braun-Straße“
 - Aufstellungsbeschluss

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

10. Neugestaltung Innenstadt
 - Baustelleninformation 2020/2021 - Bericht
 - Barrierefreier Ausbau – Bericht
 - Anträge aus den Fraktionen - Beschluss
11. Berichte und Anfragen
- 11.1 Novellierung der Bayerischen Bauordnung – Neues Abstandsflächenrecht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

TOP 1 Bauantrag E-2020-181
Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem
Einfamilienhaus mit Teilausbau des Dachgeschosses und Einbau
von zwei Dachgauben auf dem Grundstück Laubenbräugasse 6,
Flst. 323 Gemarkung Freising
- Beschluss
Anwesend: 13

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Sanierung des mischgenutzten Bestandsgebäudes Laubenbräugasse 6 mit Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus.

Genehmigter Bestand ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Fahrschule und Kosmetik) und 1 Wohnung im 1.Obergeschoss, die auch drei Räume im Dachgeschoss erschließt. Das übrige Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Neben der Nutzungsänderung der gewerblichen Räume im Erdgeschoss zu Wohnräumen sieht das Vorhaben den Um- und Ausbau des bisher nicht ausgebauten Dachspeichers zu Wohnzwecken vor. Die Belichtung der Aufenthaltsräume im Dach erfolgt über drei bestandsgeschützte Dachliegefenster und zwei neu geplante Einzelgauben mit kupfergedecktem Schleppdach. Die Stirn- und Seitenflächen der Gauben werden ebenfalls in Kupfer ausgeführt. Neben den Maßnahmen im Gebäudeinneren werden sämtliche Bestandsfenster durch neue Holzfenster ersetzt und die Fassade neu gestrichen.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besondere Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich nach § 144 BauGB i.V. mit § 34 BauGB. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Änderungen der Art und des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen.

Bauordnungsrecht

Ein durch die Änderung zu erbringender Stellplatzmehrbedarf ist nicht zu fordern. Vorliegend handelt es sich um den Ausbau einer bereits bestehenden Wohnung. Der für die Nutzung notwendige Stellplatz ist in der gebäudeintegrierten Bestandsgarage vorhanden.

Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensemblebau.

Das Vorhaben entspricht der Gestaltungssatzung. Denkmalpflegerische Belange sind damit ausreichend berücksichtigt. Die Stadt Freising als untere Denkmalschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu.

Beschluss-Nr. 78/9a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

TOP 2 Vorbescheidsantrag V-2020-225
Neubau von zwei Wohnhäusern mit drei Wohneinheiten einer
Gewerbeeinheit und Tiefgarage auf dem Grundstück
Rindermarkt 1, Flst. 289, 289/1, 292 Gemarkung Freising
- Beschluss
Anwesend: 13

Für das o. g. Bauvorhaben wurde bei der Stadt Freising ein Vorbescheidsantrag eingereicht. Konkrete Fragen, über die im Vorbescheidsverfahren entschieden werden soll, wurden nicht gestellt. Zu prüfen ist somit die allgemeine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens.

Die Planung sieht die Errichtung eines rechteckigen Baukörpers (10,35 m x 10,875 m) und eines schiefwinkligen Baukörpers (bis zu 10,14 m x 7,60 m) vor. Geplante Höhenentwicklung ist jeweils E+1+D, wobei die beiden Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 44° und 46° versehen werden sollen. Im südlichen Gebäude sollen 2 Wohneinheiten und eine kleine Gewerbeeinheit im Unterschoss, im nördlichen Gebäude 1 Wohneinheit entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen nachgewiesen werden. Die Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll als Gartenhof genutzt werden.

Bauplanungsrecht:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Freising weist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als Wohnbaufläche aus.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Sowohl die Art der Nutzung (Wohnen und Gewerbe) als auch das Maß der baulichen Nutzung (Länge, Breite, Höhe der Gebäude, Zahl der Geschosse, überbaute Grundstücksfläche) nehmen die aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ablesbaren Kennwerte auf und fügen sich somit in die nähere Umgebung ein.

Bauordnungsrecht:

Wegen fehlender Fragestellung ist das Bauordnungsrecht nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens.

Denkmalschutz:

Auch das Denkmalrecht ist im Vorbescheidsverfahren nicht Prüfgegenstand.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde seitens der Stadt Freising trotzdem um Stellungnahme gebeten.

Sowohl Baudenkmalpflege als auch Bodendenkmalpflege stimmen dem Bauvorhaben, soweit anhand der vorgelegten Unterlagen prüfbar, zu.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Beschluss-Nr. 79/9a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Neubau von zwei Wohnhäusern mit drei Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und Tiefgarage auf dem Grundstück Rindermarkt 1, Flst. 289, 289/1, 292 Gemarkung Freising wird bauplanungsrechtlich wie folgt beurteilt:

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

TOP 3 Vorbescheidsantrag V-2020-263
Neubau von zwei Gewerbegebäuden mit Tiefgarage auf dem
Grundstück Clemensänger Ring, Flst. 2287/11 Gemarkung Freising
- Beschluss
Anwesend: 14

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau von zwei gewerblich genutzten Gebäuden auf dem Grundstück Clemensänger-Ring, Flst. 2287/11, Gemarkung Freising. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“; hier innerhalb der Baufelder 5.4 und 5.5.

Mit dem Antrag sollen folgende Einzelfragen zur Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden:

1. Kann die maximale Höhe durch Solar- und/oder Photovoltaikanlagen um 0,80 m erhöht werden, wenn dabei ein Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m eingehalten wird?

2. Kann die maximale Höhe durch Technikaufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) welche aus technischen Gründen üblicherweise auf Flachdachflächen installiert werden, auf 15 % der Dachfläche um 1,80 m erhöht werden, wenn diese z.B. mittels Lamellenfassade in die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Gebäudegestaltung integriert sind, und wenn dabei ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,50 m eingehalten wird?

3. Kann für beide Vorhaben eine Befreiung bezüglich der Grundflächen von Hofflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wie folgt in Aussicht gestellt werden? Anrechnung von nicht durch Untergeschoss oder Tiefgarage unterbaute Grundflächen bei der GRZ-Ermittlung zu 50 %, wenn diese Flächen versickerungsfähig (ATV Arbeitsblatt A138/ DIN EN 1338) hergestellt werden?
4. Können die erforderlichen Fußwege zu den Treppenhäusern (Haupterschließung) in einer Breite von 1,50 Metern, welche außerhalb der Tiefgaragenunterbauung liegen bei der GRZ-Ermittlung unberücksichtigt bleiben, d.h. als nicht versiegelte Flächen angerechnet werden?
5. Können die erforderlichen Fußwege zu den Treppenhäusern (Haupterschließung) in einer Breite von 1,50 m, welche über der Tiefgaragenunterbauung liegen bei der GRZ-Ermittlung unberücksichtigt bleiben, d.h. als nicht versiegelte Flächen angerechnet werden?
6. Kann die Grenze zwischen den Grundstücken 5.4 und 5.5 so verschoben werden, dass der Nachweis für beide Grundstücke erfüllt wird?
7. Kann die private Grünfläche mit einer privaten Verbindungsbrücke in einer Breite von 4,0 m zwischen den Grundstücken 5.4 und 5.5 überbaut werden, wenn die Funktion der Muldenrigole dabei nicht eingeschränkt wird und diese Fläche zu 100 % der überbaubaren Fläche bei der GRZ-Ermittlung angerechnet wird?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

8. Dürfen alle unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachfläche unter Einhaltung der Fachregeln (ATV-DVWK-Arbeitsblätter A138 und M153) offen in die Muldenrigole der privaten Grünfläche entwässert werden?
9. Dürfen alle unverschmutzten Niederschlagswasser der befestigten Flächen über wasserdurchlässige Fugen direkt versickert werden?
10. Kann auf die dauerhafte Begrünung der Dachflächen verzichtet werden, wenn diese Flächen 1:1 der Aufstellung von Solar- und / oder Photovoltaikanlagen dienen?
11. Können die erforderlichen Baumpflanzungen überwiegend oder vollständig in dem privaten Grünstreifen erfolgen? Siehe Darstellung im Plan.

Planung

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von zwei gewerblich genutzten Gebäuden mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen vor. Im westlichen Baufeld 5.4 ist ein I-förmiger, sich zweigeschossig entwickelnder Baukörper geplant. Das Gebäude setzt sich unmittelbar an die straßenbegleitende Grünfläche des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges. Dieser Gebäudeteil misst etwa 40 m; der nördliche Winkel etwa 48 m. Die Gebäudetiefe beträgt etwa 14 m. Im nördlichen Gebäudeanschluss ist ein Betriebshof geplant, der über eine Durchfahrt im Erdgeschoss erschlossen wird. Der Nachweis notwendiger Stellplätze erfolgt über eine Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage für 10 PKW, die über den Clemensänger-Ring erschlossen werden.

Das zweite Gebäude situiert sich im östlichen Baufeld 5.5. Es handelt sich um einen rechteckförmigen Baukörper, der sich zweigeschossig entwickelt. Die bauliche Anlage misst etwa 42 m x 14 m. Östlich des Neubaus wird eine Stellplatzanlage für

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

5 PKW situiert. Weitere Stellplätze sollen unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

- GE (Gewerbegebiet)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

- 2 Bauräume
- Geländeaufschüttung auf 444,10 m ü. NN
- max. Gebäudehöhe ab Geländeoberkante 8 m,
- Für besondere technische Betriebseinrichtungen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig, wenn keine andere technische Lösung möglich ist, diese gut gestaltet sind und von ihnen nicht die Wirkung einer durchgehenden Wand ausgeht,
- max. 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,5

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Flächen zur Abwasserbeseitigung:

- Flächen zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser
- Mulden-Rigolen-Elemente

Grünordnung

- private begrünte Freiflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträucher
- mind. 1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Bauplanungsrechtliche Beurteilung der zu entscheidenden Einzelfragen:

Besondere technische Betriebseinrichtungen (Fragen 1 und 2)

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch

- Solar- und/ oder Photovoltaikanlagen
- Technikaufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung)

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff. 3.4 kann für besondere technische Betriebseinrichtungen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass keine anderen technischen Lösungen möglich sind, die Aufbauten gut gestaltet sind und nicht wandartig wirken.

Die Beantwortung der gegenständlichen Fragen 1 und 2 in Bezug auf mögliche Dachaufbauten kann anhand der vorgelegten Planunterlagen, die keine Dachaufsicht, Schnitte und Ansichten enthalten, nicht beantwortet werden. Die zur Prüfung der Ausnahme notwendige Bewertung der konkreten Ausdehnung, Gestaltung und Erscheinungsweise kann daher nicht vorgenommen werden. Eine Ausnahme kann im Umfang der bereits im Geltungsbereich zugelassenen Abweichungen in Aussicht gestellt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Berechnung der Grundflächen, Grundflächenzahl (Fragen 3, 4 und 5)

Anrechnung der Grundflächen von Fußwegen in einer Breite von 1,50 m (Lage über und unter der Tiefgaragenunterbauung)

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächen ist die BauNVO 1990. Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Grundsätzlich gilt, dass Wege bei der Ermittlung von Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erst ab einer Breite von mehr als 1,50 m mitzurechnen sind. Damit sind die geplanten Fußwege zu den Treppenhäusern mit einer Breite von 1,50 m sowohl außerhalb als auch über der Tiefgaragenunterbauung nicht mitzurechnen.

Anrechnung der Grundflächen von Hofflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu 50 %, wenn diese Flächen nicht durch bauliche Anlagen unterbaut sind und versickerungsfähig hergestellt werden.

Für die im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 a „Clemensänger II Ost“ bisher genehmigten Vorhaben wurde bei der Berechnung von Grundflächen innerhalb der Bauräume eine Begünstigung für wasserdurchlässige Beläge von 50 v.H. zugelassen. Damit ist die mit dem Vorbescheid abgefragte Begünstigung von nicht unterbauten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die versickerungsfähig hergestellt werden, möglich. Eine gesonderte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Verschiebung bzw. Grundstücksteilung zwischen den Baufeldern 5.4 und 5.5
(Frage 6)

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bildung von Grundstücken oder Hinweise zu vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Die beabsichtigte Grundstücksteilung zwischen den Baufeldern 5.4 und 5.5 ist grundsätzlich möglich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 ist antragsgemäß einzuhalten.

Errichtung einer versickerungsfähigen Verbindungsstraße bzw. Brücke zwischen den
Baufeldern 5.4 und 5.5 (Frage 7)

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6.2.6 sind versickerungsfähig ausgebildete Fuß- und Radwege sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge ausnahmsweise innerhalb privater begrünter Freiflächen mit Leitungsrechten zulässig.

Beide Baufelder bzw. Grundstücke sollen in den Besitz eines Eigentümers und Nutzers übergehen. Die geplante Verbindungsstraße wird betrieblich benötigt, hat eine Breite von 4 m und wird versickerungsfähig hergestellt. Die Funktion der Muldenrigole wird dabei nicht eingeschränkt. Die überbaute Fläche wird bei der Berechnung der Grundflächen (da außerhalb der Baufelder) zu 100 v.H. angerechnet.

Die räumliche Ausdehnung der Verbindungsstraße überschreitet den für den Ausnahmetatbestand zu unterstellenden Umfang von zusätzlichen Verkehrsflächen nicht. Die Funktion der in diesem Bereich verlaufenden Entwässerungsmulde wird durch die Ausführung als Brücke, quer zur Mulde, nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Versickerung unverschmutzter Dach-/Hofwässer (Fragen 6 und 8)

- Dachwässer unter Einhaltung der Fachregeln offen in die Muldenrigole

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

- Hofwässer aus wasserdurchlässigen Oberflächen direkt in den Untergrund

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes 6.2 sind bei der Errichtung von Anlagen zur Versickerung unverschmutzter Dach-/ und Hofwässer die Ausführungen der ATV-DVWK- Arbeitsblätter A138 und M153 zu beachten. Die geplante technische Ausführung der Versickerung von Dach-/ und Hofwässern entspricht der Festsetzung.

Ganz oder teilweiser Verzicht von dauerhafter Dachbegrünung für die Aufstellung von Solar- und / oder Photovoltaikanlagen (Frage 9)

Gemäß Punkt 2.2 des Bebauungsplanes ist eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt, wenn:
die Grundfläche der baulichen Anlagen, die keine Hauptgebäude sind (u.a. Lagerflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) und die einen Anteil von mehr als einem Drittel an der gesamten Grundfläche gemäß § 19 BauNVO überschreitet. Für diesen Fall soll eine Dachbegrünung im Umfang der Überschreitung stattfinden. Der Verzicht von Dachbegrünung berührt vorliegend die Grundzüge der Planung und ist damit nicht zulässig. Die Festsetzung wurde u.a. als eingriffsmindernde Maßnahme zum Ausgleich nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz getroffen. Die Festsetzungen bezüglich der Nutzungsmaße orientieren sich in erster Linie an den Anforderungen des hydrogeologischen Gutachtens für den Gesamtbereich „Clemensänger“. Aufgrund der bestehenden Grundwassersituation ist neben der Abführung auch die Speicherung von anfallenden Dach-, Hof- und Straßenabwässern von besonderer Bedeutung.

Baumpflanzungen überwiegend oder vollständig im privaten Grünstreifen (Frage 11)

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff. 5.3.1 sind auf den privaten Grün- und Freiflächen der zu bebauenden Grundstücke pro 200 m² Grundstücksgröße ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Geplant ist die überwiegende oder vollständige Pflanzung der notwendigen Bäume in der privaten begrüneten Freifläche an der Südtangente.

Insofern die Maßgaben zur Anzahl und Pflanzqualität eingehalten werden, kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Eine Beurteilung der Planung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht erfolgen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplanung vorzulegen.

Beschluss-Nr. 80/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

1. Die Fragen nach der Zulässigkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Betriebseinrichtungen, wie Solar-/Photovoltaikanalgen oder Lüftungsanlagen, kann nicht beantwortet werden.
2. Wege mit einer Breite von bis zu 1,50 m sind bei der Ermittlung von Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.
3. Bei der Berechnung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahl wird eine Begünstigung für wasserdurchlässige Beläge innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von 50 v.H. zugelassen. Eine gesonderte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ ist nicht erforderlich.
4. Eine Grundstücksteilung zwischen den Baufeldern 5.4 und 5.5 ist grundsätzlich möglich.
5. Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ für die Errichtung einer privaten Verkehrsanlage (Verbindungsbrücke) zwischen den Baufeldern 5.4 und 5.5 wird zugelassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

6. Die Versickerung unverschmutzter Dach-/Hofwässer offen in die Muldenrigole bzw. direkt in den Untergrund ist unter Einhaltung der Fachregeln, wie die ATV-DVWK- Arbeitsblätter A138 und M153, zulässig.
7. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ für den Verzicht von Dachbegrünung, die bedingt durch den Anteil an Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig ist, wird nicht erteilt.
8. Die überwiegende oder vollständige Pflanzung notwendiger Bäume in der privaten begrünter Freifläche an der Südtangente ist möglich.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

TOP 4 Vorbescheidsantrag V-2020-298
Umbau und Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein
Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Korbinianstraße 4,
Flst. 1657/28 Gemarkung Freising
- Beschluss
Anwesend: 14

Für den Umbau und Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Über folgende Fragen soll im Vorbescheid entschieden werden:

1. Gemäß dem Bebauungsplanes Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“ ist das Grundstück mit einer Wohneinheit festgesetzt. Kann eine Befreiung nach § 31

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

- Abs. 2 BauGB von der diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan für 3 Wohneinheiten erteilt werden?
2. Kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Herstellung von Stellplätzen außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraumes für Garagen und Stellplätze erteilt werden?
 3. Kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Dachbalkons auf dem südlichen Vorbau, der sich teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet, erteilt werden?
 4. Kann einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz1 BayBO für eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche an der Nordseite des Gebäudes zugestimmt werden?

Planung:

Das bestehende Einfamilienhaus soll in 3 Wohneinheiten aufgeteilt werden mit jeweils einer Wohnung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäudevolumen bleibt dabei vollständig unverändert. Das Gebäude weist auf der Südseite einen 2-geschossigen Vorbau mit Satteldach auf. Der Vorbau befindet sich bereits teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Das Dach des Vorbaus soll abgenommen und dafür ein Dachbalkon für die Dachgeschoss-wohnung errichtet werden.

Für die 3 Wohneinheiten ist die Errichtung von 3 Stellplätzen, in Form einer Doppelgarage auf der Südseite des Grundstücks und eines weiteren Stellplatzes im Vorgartenbereich, geplant.

Des Weiteren soll das Gebäude im Rahmen der Umbauarbeiten vollumfänglich energetisch saniert werden. Dafür wird ein Vollwärmeschutz von ca. 16 cm auf die Außenhülle aufgebracht. Dieses führt wahrscheinlich dazu, dass die Abstandsfläche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

des Gebäudes im Norden nicht mehr auf dem Grundstück eingehalten werden kann. Die Überschreitung wird sich wohl geringfügig darstellen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiungen).

Der Bebauungsplan unterteilt das Planungsgebiet in verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den zulässigen Wohneinheiten. Die Unterteilung erfolgte unter Berücksichtigung der jeweils typischen Bestandsituation.

Der Bebauungsplan setzt für das verfahrensgegenständliche Grundstück im WA 9 einen Bauraum für ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit fest. Zur baulichen Gestaltung wird unter anderem festgesetzt, dass Dacheinschnitte, Dachbalkone und Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von maximal 5% der Dachfläche zulässig sind.

Des Weiteren ist eine überbaubare Grundstücksfläche für Stellplätze und Garagen auf der Nordseite des Grundstücks festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen sowie innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Das geplante Vorhaben widerspricht diesen Festsetzungen. Im Vorbescheidsverfahren soll daher die Erteilung der erforderlichen Befreiungen geklärt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Frage 1 - Anzahl der Wohneinheiten:

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1996 war eine Nachverdichtungs-untersuchung der Stadt Freising, die das gesamte Stadtgebiet umfasste. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Plangebiet als schutzwürdig eingestuft. Ziel der Planung ist die Erhaltung der vorhandenen Bau- und Freiraumstruktur durch die geringe Bebauungsdichte. Die Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten ist für die zu erhaltende Dichte und den Gebietscharakter ein mitentscheidender Aspekt. Es wurde daher, ausgehend vom Bestand, nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten, differenziert nach Teilgebieten und auf den vorherrschenden Gebäudetypus abgestimmt, festgesetzt.

Mit einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich auch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und damit die zu überbauende Grundstücksfläche. Dadurch wird das Planungsziel der Erhaltung der prägenden Freiraumstruktur berührt.

Zwar sind im Umgriff des Bebauungsplanes Gebäude mit einer abweichenden Anzahl der Wohneinheiten bereits vorhanden. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht jedoch hervor, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einige wenige Gebäude eine höhere Anzahl an Wohneinheiten im Bestand aufwiesen. Diese genießen bis zu einer Neuerrichtung des Gebäudes Bestandsschutz.

Weitere Abweichungen von der Anzahl der Wohneinheiten durch die Erteilung einer Befreiung wurden bisher nicht zugelassen.

Die bestehenden Abweichungen führen auch nicht zu einer Funktionslosigkeit dieser Festsetzung.

Bei einer Erteilung der Befreiung würde zudem ein Bezugsfall für andere vergleichbare Bauwünsche geschaffen, die von diesem Vorhaben nicht abgegrenzt werden könnten, mit der Folge, dass im Plangebiet eine nicht gewollte Zunahme der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Wohneinheiten und damit eine nicht erwünschte Nachverdichtung in Gang gesetzt werden würde.

Abschließend ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden kann, da dadurch bereits ein Grundzug der Planung berührt wird. Die übrigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung sind dann nicht mehr zu prüfen.

Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten kann nur im Rahmen einer Bebauungsplan-änderung ermöglicht werden. Eventuell kann bei einer Überprüfung des Plangebietes, ggf. im Zusammenhang mit der Überplanung der östlich angrenzenden Fläche der Gärtnerei, aufgrund des bekannten Wohnraummangels und im Hinblick auf die teilweise bestehenden Gebäudekubaturen einzelner Wohnhäuser eine höhere Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt werden.

Frage 2 - Stellplätze außerhalb des Baumraumes für Stellplätze und Garagen:

Festgesetzt ist ein Bauraum für Stellplätze und Garagen nördlich des bestehenden Wohnhauses. Die geplante Doppelgarage und der Stellplatz im Vorgartenbereich befinden sich außerhalb des festgesetzten Bauraumes. Das Bestandsgebäude weist auf der Nordseite einen Hauszugang mit Windfang auf. Bei einer Errichtung einer Garage im festgesetzten Bauraum ist die Nutzung des Zugangs nicht mehr möglich. Zudem ist die Errichtung einer Doppelgarage aufgrund der geringen Breite nicht möglich.

Eine städtebauliche Zielsetzung für die Festsetzung des Bauraumes auf der Nordseite des Hauptgebäudes geht nicht hervor.

Die abweichende Situierung der Doppelgarage ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die beantragte Befreiung für die Errichtung der Doppelgarage außerhalb des festgesetzten Bauraumes kann somit erteilt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Der Errichtung des Stellplatzes im Vorgartenbereich kann nicht zugestimmt werden, da die Anordnung auch im Widerspruch zu § 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung steht. Danach ist eine Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich (5m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Vorgartenbereich 2 Stellplätze an der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Der Vorgarten ist aber bereits durch die bestehende Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss und der Zuwegung zum Haus versiegelt. Hinzu kommt die Zufahrt zur geplanten Doppelgarage. Im Falle der Zulassung eines weiteren Stellplatzes wird der Vorgartenbereich fast vollständig aufgegeben.

Frage 3 – Errichtung des Dachbalkons:

Auf dem bereits teilweise außerhalb der Baugrenze bestehenden Anbau auf der Südseite des Gebäudes soll ein Balkon in der Dachgeschossebene errichtet werden. Beantragt wird eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze und von Nr. 5.8 des Bebauungsplanes, der Dachbalkone und Dacheinschnitte nur mit einer Gesamtfläche von 5% der Dachfläche zulässt. Der Antrag auf Befreiung ist zu allgemein formuliert und kann auch mangels Plandarstellung nicht beantwortet werden.

Eine genaue Darstellung der Abweichungen kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Der Balkon auf dem Anbau wirkt sich optisch und funktional nicht auf das Hauptgebäude aus.

Grundsätzlich führt der Aufbau des Balkons auch nicht zu einer weiteren Überschreitung der Baugrenze, so dass hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Allerdings darf der Dacheinschnitt für den notwendigen Austritt auf den Balkon die zulässige Gesamtfläche von 5% der Dachfläche nicht überschreiten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Bauordnungsrecht:

Frage 4 – Abweichung Abstandsfläche:

Beantragt wird eine Abweichung für die Nichteinhaltung der Abstandsfläche auf der Nordseite des Gebäudes. Der Antrag auf Abweichung ist zu allgemein formuliert und kann auch mangels Plandarstellung nicht beantwortet werden.

Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Der Zweck des Abstandsflächenrechts besteht darin eine ausreichende Belichtung und Lüftung der Gebäude und die Sicherung des Wohnfriedens zu gewährleisten.

Die Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO setzt voraus, dass Gründe vorliegen, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet (Atypik). Des Weiteren muss die mit der Abweichung bewirkte Schmälerung der nachbarlichen Belange durch das überwiegende Interesse des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein.

Bei baulichen Änderungen an bestandsgeschützten Gebäuden, die den Anforderungen der aktuell geltenden Abstandsflächenregelungen nicht genügen, liegt die für die Zulassung einer Abweichung zu fordernde Atypik vor, wenn diese der energetischen Sanierung –Wärmedämmung- dienen.

Die Aufbringung der Wärmedämmung führt wohl nur zu einer geringfügigen Vergrößerung der Tiefe der Abstandsflächen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch gegenüber der Situation im Bestand keine merkliche Veränderung der Verhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung für das benachbarte Grundstück eintritt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Vorliegend rechtfertigt wohl das überwiegende Interesse des Antragsstellers sowie das in die Ermessensentscheidung gleichfalls einzustellende öffentliche Interesse an der Energieeinsparung und Klimaschutz die Zulassung einer Abweichung.

Beschluss-Nr. 81/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

1. Eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten (3 Wohneinheiten statt 1 Wohneinheit) nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

- 2.a) Eine Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage auf der Südseite des Grundstücks, entsprechend der Darstellung im Lageplan zum Vorbescheid, außerhalb des festgesetzten Bauraumes wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

- 2.b) Eine Befreiung für die Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich, außerhalb des festgesetzten Bauraumes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

3. Die Frage, ob eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 5.8 des Bebauungsplanes sowie der Festlegung der südlichen Baugrenze erteilt werden kann, kann nicht beantwortet werden.
Die Erteilung der Befreiungen kann jedoch in Aussicht gestellt werden, wenn der Dacheinschnitt für den notwendigen Austritt auf den Balkon die zulässige Gesamtfläche von 5% der Dachfläche nicht überschreitet.

4. Über den Antrag auf Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO für eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche an der Nordseite des Gebäudes kann nicht entschieden werden.
Die beantragte Abweichung wird aber in Aussicht gestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

- TOP 5 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Pellhausen“**
- Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
- Satzungsbeschluss
Anwesend: 13

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 31.07.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 07.10.2020 wurde der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Pellhausen gebilligt und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020. Der Satzungsentwurf mit Begründung und Planzeichnung in der Fassung vom 19.10.2020 konnte während der Dauer von insgesamt dreißig Werktagen im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Darüber hinaus waren die Auslegungsunterlagen auf der Webseite der Stadt Freising in diesem Zeitraum einsehbar.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26.10.2020 (übermittelt per Mail) unter Fristsetzung bis 28.10.2020 beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- DB AG/ DB Immobilien
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern
- Ericsson Services GmbH Contract Handling Group
- Landratsamt Freising – Gesundheitsamt –
- Polizeiinspektion Freising
- Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt München

Von den nachfolgend genannten Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen.

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding
Schreiben vom 20.11.2020

Die Ortschaft Pellhausen ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das künftige Dorfgebiet auswirken können. Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicherzustellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Den landwirtschaftlichen Betrieben in Pellhausen ist aus landwirtschaftlicher Sicht Bestandschutz und eine angemessene Betriebserweiterung zu gewährleisten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Betriebe muss weiterhin sichergestellt sein.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume in Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Sachbericht:

In § 3 Abs. 1 und Abs. 2 der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt und geregelt, welche Nutzungen zulässig und nicht zulässig sind. Landwirtschaftliche Betriebe sind allgemein zulässig.

Entsprechend der Gebietstypik ist in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO geregelt, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeit vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Ein Hinweis darauf, dass einhergehend mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entsprechende Emissionen vorkommen, ist in der Satzung bereits enthalten.

Beschluss-Nr. 82/9a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 18.11.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

D-1–7636–0060 – Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

D-1–7636–0161 – Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich beide Bodendenkmäler bis in den Planungsraum hinein erstrecken. Außerdem befindet sich der Planungsraum im Bereich des historischen Ortskernes von Pellhausen. Der Weiler blickt auf eine Geschichte seit dem späten 9. Jh. n. Chr. zurück. Aus diesem Grund sind im südlichen Teilbereich des oben benannten Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten deshalb darum, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flst. 1694; 1695; 1696; 1696/1; 1697; 1713; 1713/1; 1717 Gem. Hohenbachern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Meldepflicht gem. Art. 8.1-2 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Dankmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 04. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf , 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayer. Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayer. Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 04. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnissnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Sachbericht

Die beiden benannten Bodendenkmäler befinden sich nach dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und sind insoweit nicht betroffen.

Die Informationen darüber, dass Pellhausen über einen historischen Ortskern verfügt, der auf eine Geschichte seit dem späten 9. Jh. n. Chr. zurückgeht und aus diesem Grund im südlichen Teilbereich des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler aus der vor- und frühgeschichtlichen Zeit vermutet werden, war bisher nicht bekannt. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. Der Hinweis zum Denkmalschutz wird dahingehend ergänzt, dass das Graben im Bereich von Grundstücken auf denen Bodendenkmäler vermutet werden oder aufgrund den Umständen anzunehmen sind, der Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unterliegen.

Beschluss-Nr. 83/9a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

3. Bayerischer Bauernverband **Schreiben vom 26.11.2020**

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising bestehen folgende Einwendungen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Bestehende und ortsbildprägende Grünstrukturen und Gehölzbestände sind durch Pflege der Anwohner entstanden. Eine verbindliche Regelung, mit der Eigentümer gezwungen werden Bäume, die aufgrund von Krankheit, Alter etc. gefällt werden müssen nach zu pflanzen wird kritisch gesehen.

Sachbericht

Der Erhalt und die Pflege des Grünbestandes des Ortsteils Pellhausen ist ein Grundzug der Planung. Ziel ist, die orts- und landschaftsbildprägenden Grünstrukturen, die gleichzeitig eine gute Ortsrandeingrünung und dorftypischen Übergang in die Landschaft darstellen sowie ökologisch und artenschutzrechtlich sehr wertvoll sind, zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind in diesem Zuge zur Aufrechterhaltung der ökologischen und ästhetischen Wertigkeit notwendig. Aus den vorgenannten Aspekten sowie dem Belang der Erhaltung und Erneuerung von erhaltenswerten Siedlungen, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird der Erhalt der Grünstrukturen, der trotzdem eine bauliche Entwicklung ermöglicht, im öffentlichen Interesse gegenüber der uneingeschränkten Verfügbarkeit über Grundstücksflächen höher gewichtet.

Für Fällungen gilt im Übrigen die Stadtgrün-Verordnung der Stadt Freising, welche auch den Ortsteil Pellhausen in den Geltungsbereich einbezieht.

Beschluss-Nr. 84/9a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

4. Landratsamt Freising – Immissionsschutz **Schreiben vom 04.11.2020**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich eine landwirtschaftliche Unternehmung. Die Flächen im Umgriff der Satzung grenzen an

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

landwirtschaftliche Nutzfläche an. Eine immissionsschutzfachliche Beteiligung in Baugenehmigungsverfahren – sofern näher an den Landwirt herangerückt wird – wird empfohlen.

Sachbericht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Duldungspflicht landwirtschaftlicher Immissionen ist in der Satzung bereits vermerkt. Der Hinweis des Landratsamtes Freising wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss-Nr. 85/9a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

5. Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 09.11.2020

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschaft- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

1. Der im Flächennutzungsplan dargestellte erhaltenswerte Baumbestand ist nicht vollständig in die Einbeziehungssatzung übernommen worden.
2. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird (neues) Baurecht geschaffen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sei entsprechend anzuwenden.

Rechtsgrundlagen: § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Zu 1. Der im Flächennutzungsplan dargestellte, wichtige und erhaltenswerte Gehölzbestand ist in vollem Umfang in die Einbeziehungssatzung zu übertragen, insbesondere die ortsbildprägende Obstwiese im Südwesten des Geltungsbereichs der Satzung und als zu erhalten festzusetzen, um dem Vermeidungsgebot angemessen Rechnung zu tragen.

Zu 2. Im nächsten Verfahrensschritt ist der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf gemäß Leitfaden: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zu berechnen und eine Ausgleichsfläche nachzuweisen. Eine Verlagerung der Eingriffsregelung auf die Ebene der Baugenehmigung sei nicht zulässig. (siehe § 18 Abs. 1 BNatSchG)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

§ 3 (3) Grünordnung - Festsetzung

1. Die Formulierung in Absatz 2: „Veränderte räumliche Anordnung der festgesetzten zu erhaltenden Bäume ... ist unklar bzw. missverständlich formuliert (zu erhaltende Bäume können räumlich nicht verändert werden. Der Text sollte umformuliert werden.

2. Es fehlt die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Planteil der Satzung. Ein Hinweis auf die Empfehlung zu pflanzender Bäume ist zu unverbindlich.

Sachbericht

Zu 1. Die Gehölze, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, wurden im Vorfeld der Erstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vom Büro Fisel und König, Freising überprüft und ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt. Der Gehölzbestand sowie die Schutzwürdigkeit des Bestands wurden aktualisiert und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

beurteilt. Die Festsetzungen der vorliegenden Satzung sind im Umgriff der Satzung auf Grundlage dieser aktualisierten Kartierung erstellt.

Aufgrund dessen und dem gewählten Verlauf des Umgriffs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung unterscheiden sich die erfassten Gehölze von denen im Flächennutzungsplan.

Zu 2.: Wie in der Begründung beschrieben, stellt die Satzung lediglich klar, welche Bereiche von Pellhausen künftig gem. § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt werden können. Die Satzungen runden lediglich in einzelnen Teilabschnitten den Siedlungsbereich ab. Darüber hinaus wurden, was den Umfang der Bebauung der Flächen betrifft, keine Festsetzungen getroffen.

Es muss weiterhin im jeweils erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren das Bauvorhaben konkret dargestellt und der Nachweis erbracht werden, dass alle Voraussetzungen gem. § 34 BauGB erfüllt werden, wenn eine Genehmigung angestrebt wird.

Inwieweit ein Ausgleich durch ein konkretes Bauvorhaben notwendig ist, ist auf Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und festzulegen.

Zu § 3 (3) Grünordnung - Festsetzung

1. Die Festsetzung § 3 (3) bezieht sich auf die Ersatzpflanzungen ausgefallener Gehölze.

Es wird daher empfohlen den Satzungstext redaktionell dahingehend zu präzisieren, dass eine veränderte räumliche Anordnung von Ersatzpflanzungen für ausgefallene festgesetzte zu erhaltende Bäume zulässig ist.

§ 3 (3) Grünordnung - Festsetzung

2. In § 3 Abs. 3 vorletzter und letzter Absatz ist die Pflanzauswahl verbindlich geregelt. Es handelt sich hierbei nicht um einen Hinweis.

Beschluss-Nr. 86/9a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

§ 3 Abs. 3 Satz 3 wird wie folgt redaktionell berichtigt: Eine veränderte räumliche Anordnung von Ersatzpflanzungen für ausgefallene festgesetzte, zu erhaltende Bäume ist zulässig. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

6. Hausinterne Anregungen

6.1 Amt 62 - Tiefbauplanung

Straßenquerschnitte und Erschließung

In der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind keine Regelungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Erschließung der Grundstücke enthalten.

Durch die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung kann es zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen, welches die vorhandenen Straßen mit deren Querschnitten zusätzlich belastet.

Aus Sicht von Amt 62 sollte daher zumindest auf dem Hauptverkehrsweg Begegnungsverkehr zwischen der Flurstücksnummer 1712 ab der Abzweigung bei Hausnummer 10 im Westen bis zum Ortsende im Osten möglich sein. Hierzu ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m + 2*0,50 m Bankett (gesamt 6,50 m) erforderlich. Um eine ordentliche Straßenentwässerung vorzusehen sind zusätzliche Fläche nötig. Momentan haben Abschnitte der Straße eine minimale Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m bei einer Flurstücksbreite von 4,24 m.

Um die Erschließung der im nördlichen Bereich vorhandenen Bereiche zu gewährleisten, wird der teilweise Ausbau der Straße mit der Flurstücksnummer 1860 empfohlen. Die Fahrbahnbreite beträgt derzeit zwischen ca. 2,80 m -3,00 m bei einer Flurstücksbreite von ca. 3,20 m.

Für eine ordentliche Erschließung künftiger zusätzlicher Bauvorhaben wird eine minimale Fahrbahnbreite von 3,50 m + 2*0,50 m Bankett (gesamt 4,50 m)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

vorgeschlagen. Damit auch eine ordentliche Straßenentwässerung hergestellt werden kann, sind zusätzliche Flächen erforderlich.

Die Erschließung der Flurstücke 1707, 1708, 1864/2, 1864 und 1863 erfolgt über den Abzweig Richtung Westen nördlich der Gebäude Nr. 7 und Nr. 8. Die ausgebaute Fahrbahnbreite beträgt teilweise nur 2,00 m - 2,80 m. Auch hier wird eine Fahrbahnbreite von insgesamt 4,50 m empfohlen zuzüglich von Flächen für die Entwässerung.

Die Straße südlich der Hausnummern 7 und 8 ist für eine Erschließung aufgrund der geringen Fahrbahnbreite von 2,30 m – 2,90 m ungeeignet. Hier verläuft entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Entwässerungsgraben 307.

Sachbericht:

Die Satzung regelt in Form einer Klarstellungssatzung sowie einer Einbeziehungssatzung unter anderem, welche Bereiche von Pellhausen künftig gem. § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt werden können. Darüber hinaus wurden, was die Bebauung der Flächen betrifft, keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Pellhausen wird damit die Möglichkeit eröffnet, sich innerhalb der gewachsenen Strukturen zu entwickeln.

Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 Abs. 2 BauGB. Im jeweils erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren ist vom Vorhabensträger das Bauvorhaben konkret darzustellen und der Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen einschließlich der Erschließung erfüllt werden.

Inwieweit die öffentlichen Straßen gegebenenfalls aufgrund der künftigen baulichen Entwicklung auszubauen sind, ist zu gegebener Zeit zu prüfen und bedarfsgerecht ausulegen. Derzeit ist dafür kein Anlass gegeben.

Die Begründung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird zu diesem Thema entsprechend ergänzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Beschluss-Nr. 87/9a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

6.2 Referat 7 – Stadtentwässerung, technische Betriebe

Der Ortsteil Pellhausen hat eine topografisch schwierige Lage. Künftige Baugrundstücke sind nicht bzw. nur schwer erschließbar. Eine Detailabstimmung ist im Einzelfall notwendig.

Sachbericht

Die Satzung regelt in Form einer Klarstellungssatzung sowie einer Einbeziehungssatzung unter anderem, welche Bereiche von Pellhausen künftig gem. § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt werden können. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 Abs. 2 BauGB. Im jeweils erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren ist vom Vorhabensträger das Bauvorhaben konkret darzustellen und der Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen erfüllt werden. Die Erschließung wird ebenfalls geprüft und ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Die Begründung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird zu diesem Thema ergänzt.

Beschluss-Nr. 88/9a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Beschluss-Nr. 89/9a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

1. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Pellhausen“ wird in der Fassung vom 16.12.2020 mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 20 „Schule Vötting“ 1. Änderung
- Vorstellung Planentwurf
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Anwesend: 14

Vorbemerkung

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 11.12.2019 wurde die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schule Vötting“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde erforderlich, nachdem das bestehende Schulgebäude aus den 1960er Jahren gemäß dem Freisinger Schulentwicklungsplan sowie dem Referenzrahmen für einen pädagogischen, weitsichtigen und nachhaltigen Schulhausbau saniert, umstrukturiert und erweitert werden soll.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schule zu schaffen und die Erschließung zu sichern.

In der Zeit vom 12. Februar bis einschließlich 28. Februar 2020 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan bzgl. der tatsächlichen Lage des Schulgebäudes, der Gestaltung der Verkehrsfläche und der Überführung über die Hohenbachernstraße festgestellt. Zudem lassen die Festsetzungen bzgl. der GRZ in Höhe von 0,15 und der GFZ von 0,3 sowie der Geschossigkeit mit max. 3 Vollgeschossen Gebäudeerweiterungen im Sinne der Anforderungen an den Schulumbau nicht zu.

Der Bebauungsplanentwurf, auf dessen Grundlage die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll, liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Gegenüber dem Bebauungsplanumgriff zum Aufstellungsbeschluss wurde für vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umgriffsgrenze wie folgt geändert:

- Im Nordosten wurde die Wegefläche von der Lise-Meitner-Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Schule, welche der Stadt gehört, in den Umgriff aufgenommen.
- Im Südwesten wurde der Umgriff im Bereich der Zufahrt von der Hohenbachernstraße zum Gründerzentrum an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 125 – Sondergebiet Gründerzentrum angepasst.

Bebauungsplanentwurf

Die wesentlichen städtebaulichen Gesichtspunkte bei der Planung sind:

Bauliche Anordnung

Das bestehende 2-geschossige Schulhaus im Westen der Anlage soll auf 3 Geschosse aufgestockt und nach Osten mit einem 2-geschossigen Mittelbau mit Schaula und Sporthalle, sowie einem 4-geschossigen Lernhaus erweitert werden. Die Baukörper werden bzgl. ihrer Lage und Höhe versetzt zueinander angeordnet, um im Bereich des Erdgeschosses differenzierte Freibereiche in Verbindung mit der Außenanlage des Schulcampus herzustellen und um auf dem Dach des Mittelbaukörpers eine zusätzliche Freispielfläche zu ermöglichen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Verkehrliche Erschließung

Die bestehende Haupteinschließung über die Hohenbachernstraße für den PKW- und Schulbusverkehr sowie die bestehende Parkplatzfläche soll unverändert weiterhin genutzt werden.

Durch die Herstellung eines durchgängigen, öffentlichen Fuß- und Radweges von der Lise-Meitner-Straße über den bestehenden Weg entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Schulgrundstücks bis zur Brückenquerung der Hohenbachernstraße im Süden zum Wohngebiet Am Mitterfeld kann zum einen die Schule gut erschlossen, zum anderen dem Radwegezielnetz der Stadt Freising zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen entsprochen werden.

Die Feuerwehrezufahrt soll über die von der Hohenbachernstraße kommende südwestliche Zufahrt und von dort weiter auf dem nach Norden führenden, öffentlichen Fuß- und Radweg erfolgen. Östlich des Geltungsbereiches besteht im Zusammenhang mit der Westtangente bereits eine Rettungszufahrt mit Wendefläche, die im Notfall befahren werden kann. Eine zweite Feuerwehrezufahrt kann auf der Südseite unmittelbar am Schulgebäude entlang zum Pausenhof erfolgen.

Grünordnung

Auf dem Grundstück soll ein optisch und ökologisch wirksames Maß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden.

Sämtliche geeignete Dachflächen sind aus ökologischen, entwässerungstechnischen und ästhetischen Gründen zu begrünen.

Die wertvollen Gehölzflächen des Hohlweges sind bzgl. der Art der Nutzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die ergänzende Festsetzung der hier zulässigen und erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die Ausweisung als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Diese Maßnahmen umfassen den Erhalt der vorhandenen Topographie, des Gehölzbestandes und der Bodenvegetation. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Freisinger Stadtgrünverordnung. Durch die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und deren Größe ist für den Fall, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Bäume gefällt werden müssen, eine angemessene Ersatzpflanzung vorgesehen.

Niederschlagswasser / Versickerung

Da eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen Beitrag zum Grundwasserschutz leistet, soll die oberflächige Versickerung, soweit möglich, über Mulden, Rigolen oder Sickerschächte erfolgen.

Energiekonzept und nachhaltige Baustoffe

Gemäß der am 23.01.2020 vom Stadtrat Freising beschlossenen „Freisinger Resolution zum Klimawandel“ ist das Gebäude so zu planen, dass ein Mindest-Energiestandard, der dem derzeitigen KfW 55-Standard entspricht, eingehalten werden kann.

Zudem ist auf den Dächern die Aufstellung von Solarpaneelen möglich. Nachhaltige Baumaterialien und ökologische Dämmstoffe sind bevorzugt einzusetzen.

Die Gebäude sollen darüber hinaus ausschließlich mit erneuerbaren Energien und/ oder über effiziente Nah- oder Fernwärme versorgt werden (Kraft-Wärmekopplung).

Beschluss-Nr. 90/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen:0 den Beschluss

Dem vorgestellten Planentwurf vom 08.12.2020 wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aktualisierung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses
Anwesend: 14

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 16.06.2004 erstmalig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Bereich ehemaliger Güterbahnhof/Münchner Straße“ und die 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel der Bauleitplanung war die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung auf den Flächen des früheren Güterbahnhofs einschließlich seiner aufgelassenen Gleisanlagen.

Der Planungsumgriff für den Bebauungsplan Nr. 136 und die 19. Flächennutzungsplanänderung wurde am 30.09.2009 per Änderungsbeschluss nach Norden hin erweitert, um in der städtebaulich bedeutenden Stadteingangssituation die bestehenden baulichen Anlagen des Postgebäudes und des Zeitungsverlags entsprechend ihrer bisherigen Nutzung (Post: Gemeinbedarfsfläche, Zeitungsverlag: gewerbliche Nutzung) zu erfassen. Zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Erweiterungsmöglichkeiten des anschließenden regionalen Busbahnhofs erkannt sowie die Notwendigkeit einer weiteren Erschließungsmöglichkeit für den bisher nur über die Luitpoldstraße erschlossenen P+R-Platz. Des Weiteren war es Ziel, wie dies bereits in der Strukturuntersuchung zum Bahnhofsbereich aus dem Jahre 2001 vorgeschlagen wurde, die Flächen östlich der Bahnhofsanlagen zu erschließen, um die Flächen entwickeln zu können.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Aktuelle Studien zeigen, dass die Flächen des früheren Güterbahnhofs einschließlich seiner aufgelassenen Gleisanlagen weitestgehend zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung benötigt werden: Zum einen um eine bauliche Entwicklung des Gebietes östlich des Bahnhofs gewährleisten zu können (Strukturkonzept Bahnhof 2019), zum anderen, um Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes "Freising nachhaltig mobil" von 2018 realisieren zu können; im speziellen die Maßnahme 24 „Bau eines Bustunnels am Bahnhof zur Anbindung an den Stadtteil Lerchenfeld“.

Durch die Schaffung einer Alternativroute zwischen dem Stadtteil Lerchenfeld und der Westseite des Bahnhofs kann die Innenstadt vom Busverkehr entlastet werden, die Querbarkeit der DB-Trasse für alle Verkehrsmittel des Umweltverbundes verbessert und die Anbindung des Stadtteiles Lerchenfeld optimiert werden. In diesem Zusammenhang ist auch das Grundstück, auf dem sich die Post befindet, neu zu bewerten. Diese Ziele erfordern die Weiterführung der beiden Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung.

Aus den aktuellen Planungserfordernissen ergibt sich ein anderer Umgriff des Bebauungsplans Nr. 136 und der 19. Flächennutzungsplanänderung. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kiss+Ride Parkplatz am Bahnhof, im Westen durch die Münchner Straße, im Osten durch die vorhandenen Gleisanlagen begrenzt. Der Umgriff ist aus beiliegendem Lageplan ersichtlich und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern der Gemarkung Freising: 954/16, 1672/9, 1672/20, 1672/49, 1672/50, 1672/53, 1672/54, 1673/6, 1807/2, 1807/25, 1807/31, 1874/6, 1874/10, 1876, 1878, 1878/3, 1879, 1879/2, 1879/9, 1879/52, 1879/75, 1879/76, 1879/77, 1879/78, 1879/79, 1879/80, 1879/81.

Ein Teil der Flächen im Planungsumgriff unterliegt weiterhin einer eisenbahnrechtlichen Widmung. Dies bedeutet grundsätzlich einen Vorrang der privilegierten Fachplanung vor der Bauleitplanung.

Seit der BauGB-Novelle 2004 kann jedoch im Bebauungsplan die künftig vorgesehene Nutzung im Rahmen einer bedingenden Festsetzung gem. § 9 Abs. 2

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Nr. 2 BauGB in besonderen Fällen so festgesetzt werden, dass diese erst nach erfolgter Entwidmung ihre Gültigkeit erhält.

Da hier die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulich erforderlichen Nutzungen nur in Abstimmung mit bestimmten Maßnahmen bzw. Vorgängen (Freistellungsverfahren) möglich ist und auch nicht allgemeingültig, sondern nur für die betroffenen Nutzungsbereiche festgesetzt werden soll, liegt hier die nach § 9 Abs. 2 BauGB notwendige Fallkonstellation vor.

Die Festsetzungen innerhalb der entsprechenden Bereiche sollen deshalb gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach erfolgter Entwidmung in Kraft treten.

Das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung wurde bereits 2015 freigestellt.

Hinweis: Nicht betroffen von der erforderlichen Freistellung ist der in den Planungsumgriff aufgenommene „Durchstich“ unter den Bahngleisen: Diese Art der Nutzung (Unterführung) beeinträchtigt den Widmungszweck der Bahnanlage nicht und kann deshalb auch im weiterhin gewidmeten Bereich vorgenommen werden.

Beschluss-Nr. 91/9a

Anwesend: 14

Für: 14

Gegen: 0 den Beschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Bereich ehemaliger Güterbahnhof/Münchner Straße“ und der Änderung des Flächennutzungsplans (19. Änderung) wird weitergeführt.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 136 und die 19. Flächennutzungsplanänderung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern der Gemarkung Freising:
954/16, 1672/9, 1672/20, 1672/21, 1672/25, 1672/29, 1672/49, 1672/50, 1672/53,
1672/54, 1673/6, 1807/2, 1807/25, 1807/31, 1874/6, 1874/10, 1876, 1878, 1878/3,
1879, 1879/2, 1879/9, 1879/52, 1879/75, 1879/76, 1879/77, 1879/78, 1879/79,
1879/80, 1879/81.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und diesen dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof – Münchner Straße“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Erlass einer Veränderungssperre
- Beschluss
Anwesend: 14

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 16.06.04 erstmalig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof/Münchner Straße“ beschlossen und diesen am 30.09.2009 bereits einmal ergänzt und geändert. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, im Bereich des früheren Güterbahnhofs und der aufgelassenen Gleisanlagen zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV-, Rad- Fußverkehr) die Errichtung eines Tunnelbauwerkes zur Querung der Bahngleise vorzusehen und so die Möglichkeit einer Unterführung von der Münchner Str. aus zum Bereich östlich der bestehenden Gleisanlagen planerisch zu sichern. Weiterhin sollen für den regionalen Busbahnhof Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden und die bestehenden Nutzungen im Stadteingangsbereich festgesetzt werden. Die Verkehrserschließung soll so ausgelegt werden, dass eine bauliche Entwicklungsoption des Gebietes östlich des Bahnhofs weiter gewährleistet werden kann.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Dem Planungs-und Umweltausschuss wird aus folgenden Gründen empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 136 zu erlassen:

Die Entwidmung des Bahngrundstücks ist bereits am 22.01.2015 erfolgt und die Verwertungsabsichten werden von der Aurelis Real Estate AG kontinuierlich weiterverfolgt. Die Planungen widersprechen den Zielstellungen des Bebauungsplans 136.

Die Stadt ist daher angehalten, ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Areal unter Berücksichtigung eines weiteren Umfelds im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen, um eine bauliche Entwicklung entgegen der oben genannten städtebaulichen Planungsziele zu vermeiden.

Beschluss-Nr. 92/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB in der seit 03.11. 2017 geltenden Fassung i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 26.03.2019 geänderten Fassung eine Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage.

Die Verwaltung wird beauftragt die Veränderungssperre im Amtsblatt der Stadt Freising bekanntzumachen.

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnbebauung an der Johann-Braun-Straße“

- Aufstellungsbeschluss

Anwesend: 14

Die Wohnanlage an der Johann-Braun-Straße im Norden der Stadt Freising stammt aus den 1950er Jahren, besteht aus vier Gebäuden und hat 64 Wohnungen. Die Gebäude sind aus energetischen Gründen und auf Grund zu kleiner Grundrisse nicht mehr erhaltenswert, sollen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Die bestehenden Gebäude sind im Besitz der Freisinger Wohnbau GmbH & Co. Immobilien KG.

Die Freisinger Wohnbau GmbH & Co. Immobilien KG, gegründet 2007, ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Freising. Das Kerngeschäft liegt in der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum.

Auch der Wohnungsbau an der Johann-Braun-Straße unterliegt deshalb den Richtlinien der EOF Einkommensorientierten Förderung.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) der Stadt Freising formuliert unter anderem das Ziel ein differenziertes Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten und Preissegmente bereitzustellen. Die soziale Vielfalt in den Quartieren soll durch Mischung unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypologien gestärkt werden. Bestehende Wohngebiete sollen laut STEP städtebaulich, funktional und gestalterisch hinsichtlich Architektur und Freiraum aufgewertet werden. Als Maßnahme wurde zur Umsetzung der Ziele die Maßnahme 4 „Nachverdichtung“ formuliert.

2. Wettbewerb

Für die Überplanung des Grundstücks zwischen Johann-Braun-Straße und Karwendelring im Sinne der Maßnahme 4 „Nachverdichtung“ sollten durch die Ergebnisse eines Wettbewerbs die angestrebten Qualitäten garantiert werden. Dabei sollte die zur Verfügung stehende Fläche möglichst gut ausgenutzt werden auf der eine lebenswerte urbane Dichte entstehen sollte, die sich in die Umgebung einfügt. Die Wettbewerbsaufgabe enthielt für die Entwicklung der Entwürfe folgende Ziele:

- Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum in unterschiedlichsten Größen für unterschiedlichste Bewohnergruppen: Familien, Singles, Menschen mit Behinderung.
- attraktive Architektur und Städtebau, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern
- Einbindung der Wohnanlage in das Stadtbild und die nähere Umgebung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

- Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeit mit dem Wohn- und Lebensort
- Schaffung eines Wohnumfeldes, das Bewohner in allen Lebenslagen integriert und nachbarschaftliche Bindungen ermöglicht, fördert und stärkt
- Gestaltung von Freiflächen mit Kommunikationsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität
- „Verknüpfung“ der Wohnungen mit den Freiflächen
- Barrierefreiheit
- Nachhaltige Baustoffe und Energiekonzepte

Die Wettbewerbsaufgabe enthielt zudem Vorgaben zu Wohnungsgrößen, Wohnungsgrundrissen, Barrierefreiheit, zu Gemeinschaftseinrichtungen, Erschließung und der Gestaltung des öffentlichen Raums und dessen Freiflächen. Seitens der Stadt wurden unter anderem Auflagen zur Grünordnung, zum Baumbestand und zur Verkehrsraumgestaltung gemacht.

Die Arbeiten sollten nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

- Städtebauliche Einordnung
- Gestaltung und Qualität der Gebäude
- Gestaltung und Qualität der Freiräume
- Funktionalität und Raumqualität/ Wohnqualität
- Wirtschaftlichkeit in der Herstellung und im Unterhalt
- Nachhaltigkeit und Ökologie
- Einhaltung der Auslobungsbedingungen
- Vollständigkeit der Leistungen

Es wurden 14 Arbeiten zur Beurteilung durch das Preisgericht zugelassen.

In der Preisrichtersitzung am 09.10.2020 wurden drei Preise sowie zwei Anerkennungen vergeben:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

1. Preis:

Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
mit NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur

2. Preis

hirner & riehl architekten und stadtplaner bda partg mbh
mit lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB

3. Preis

su und z Architekten BDA
mit studio B Landschaftsarchitektur, Einzelunternehmen

Anerkennung

dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh
mit ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartG mbB

Anerkennung

Felix+Jonas Architekten GmbH
mit mahl gebhard konzepte PartGmbH

Es wurde durch das Preisgericht empfohlen, die Verfasser der Arbeit, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs mit den weiteren Planungsleistungen entsprechend der Auslobung zu beauftragen.

Dabei sind die Anmerkungen aus der Beurteilung der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen, wobei vorausgesetzt wird, dass die in den schriftlichen Beurteilungen getroffenen Festlegungen, Bedenken und Anregungen jeweils im Einvernehmen mit der Ausloberin berücksichtigt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

3. Bewertung durch das Preisgericht

Der erste Preis wurde laut Preisgerichtsprotokoll wie folgt bewertet:

1. Preis:

Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
mit NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur

Die von den Verfassern vorgeschlagene leicht geschwungene Zeile schließt mit zwei Köpfen in sehr selbstverständlicher Weise das Quartier zum Karwendelring hin ab, ohne hermetisch zu wirken. Damit wird der Schallschutz für die nördlich dahinter liegende Wohnbebauung hergestellt und stellt gleichzeitig durch die großzügig gestaltete platzartige Aufweitung an der Johann-Braun-Straße eine attraktive Adresse für das neue Quartier her.

Der leicht gestaffelte und in seiner Höhenentwicklung dem Hang folgende Baukörper nimmt dabei mit moderaten Sprüngen und durch die Gestaltung der Dachfläche Bezug auf die Körnigkeit des Kontextes.

Die differenzierte Gestaltung des Erdgeschosses, die später in der Schrägansicht von der Karwendelring wahrgenommen werden wird, akzentuiert mit großen Durchgängen die Durchlässigkeit von Süden nach Norden und wird im Grundriss folgerichtig durch von Gemeinschaftsraum und Gästeappartement flankiert. Ebenfalls begrüßt werden die südseitig an die Durchgänge im Sockelgeschoss angelagerten großzügigen Fahrradräume, die eine gute Nutzerakzeptanz versprechen.

Das darüber liegende leicht angehobene Erdgeschoss verspricht den Nutzern eine hohe Wohnqualität mit ausreichender Privatsphäre dem öffentlichen Raum und Wohnhof gegenüber.

Positiv bewertet wird die durchgängig barrierefreie Grundrissorganisation als Dreispänner mit der Orientierung aller Wohnräume und Küchen nach Süden und einem hohen Anteil an durchgesteckten Wohnungen mit schallabgewandten Schlafräumen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Diese hohe Wohnqualität wird erkaufte durch eine vergleichsweise hohe Anzahl an Treppenhäusern, die jedoch lichtdurchflutet und freundlich sind und mit nur 13 Wohnungen je Haus überschaubare Nachbarschaften bilden. Diesen kleinen Hausgemeinschaften ist auf der Dachebene jeweils eine gemeinschaftliche Dachterrasse zugeordnet. Die rückwärtig auf den Kopfbauten angeordneten gemeinsam genutzten Dachgärten unterstützen das zusätzlich.

Auch diese Arbeit schafft es erfreulicherweise, große Anteile der Freiflächen nicht zu unter-/überbauen und somit viele Bäume des wertvollen Gehölzbestands zu erhalten, sowie neue Großbaumquartiere zu ermöglichen.

Die Ausgestaltung des nördlichen, langerstreckten Wohnhofs überzeugt, auch in seiner terrassierten Höhenabwicklung, und nimmt guten stadträumlichen Bezug zur Johann-Braun-Straße sowie nördlich angrenzender Nachbarschaft auf.

Die Vernetzung mit dem Karwendelring durch die beiden großzügigen Passagen hindurch ist gut situiert. Die dort befindliche Grünanlage könnte aus Sicht der Jury noch etwas intensiver bespielt werden. Die Flächen für die Feuerwehr erscheinen gut in die Gesamtgestaltung integriert.

Die serielle Bauweise als Hybridkonstruktion und der hohe Vorfertigungsgrad lassen eine wirtschaftliche Erstellung erwarten. Die schallabgewandte Orientierung der Schlafräume ist hinsichtlich der Baukosten positiv zu werten. Die Gestaltung des Sockelgeschosses als kerngedämmte, robuste Konstruktion in Beton wird für den Unterhalt des Gebäudes positiv gesehen. Negativ beurteilt wird hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vor allem die durch die Anzahl an Treppenhäusern bedingten sieben Aufzüge, die in Erstellung und vor allem Unterhalt aufwendig sind. Die Höhenlage der TG ist den Plänen leider nicht eindeutig zu entnehmen, positiv gesehen wird aber die Organisation auf nur einer Ebene.

Die Verwendung von Holz für die Fassade, der Einsatz von Photovoltaik und die begrünten Dächer wird als guter Beitrag zur Nachhaltigkeit und Ökologie gesehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

Die Ausnutzung des Grundstückes bewegt sich im mittleren Bereich.

Die Umsetzung in zwei Bauabschnitten ist problemlos möglich.

Insgesamt überzeugt der Entwurf auf vielen Ebenen: sowohl die städtebauliche Einfügung, Qualität der Wohnungen, Erhalt des Baumbestandes, Funktionalität als auch die differenzierte Gestaltung lassen einen wertvollen Beitrag für die Entwicklung im Freisinger Norden erwarten und liefert damit einen hervorragenden innovativen Beitrag zur gestellten Aufgabe.

3. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Johann-Braun-Straße“

Auf Grundlage der Arbeit, die mit dem 1.Preis ausgezeichnet wurde soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.160 „Johann-Braun-Straße“ umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

1534, 1526/5, 1526/4, 1526/3, 1526/2, 1526/1, 1525, 1455/1

Beschluss-Nr. 93/9a

Anwesend: 14

Für: 14

Gegen: 0

den Beschluss

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Johann-Braun-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen und das Ergebnis der Öffentlichkeitsunterrichtung sowie den Entwurf des Bebauungsplans dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt alle zur Umsetzung des Bebauungsplans nötigen Verträge mit der Freisinger Wohnbau GmbH & Co. Immobilien KG zu verhandeln.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (9.) vom 16. Dezember 2020

- TOP 10 Neugestaltung Innenstadt**
- Baustelleninformation 2020/2021 – Bericht
- Barrierefreier Ausbau - Bericht
- Anträge aus den Fraktionen - Beschluss
Anwesend: 14

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt und im Stadtrat behandelt.

- TOP 11 Berichte und Anfragen**

- TOP 11.1 Novellierung der Bayerischen Bauordnung – Neues**
Abstandsflächenrecht
Anwesend: 14