

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

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

öffentlich:

1. Erschließungsbeitragsabrechnung „Dukatenweg“ – planabweichender Straßenbau
Prüfung und Heilung nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
- Beschluss
2. Ausbau der General-von-Stein-Straße im Abschnitt Lankebergstraße bis Asamstraße
- Vorstellung Bauentwurf
- Beschluss Entwurf
- Projektbeschluss
3. Bewegungsparks gemäß Sportentwicklungsplan;
Standorte Sportpark Attaching und Grünfläche am Fürstendamm
- Vorstellung des Entwurfs
- Beschluss
4. Bauantrag E-2020-321
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Nussbaumweg 10, Flst. 951/9 Gemarkung Hohenbachern
5. Bauantrag E-2020-323
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Angerstraße 24, Flst. 1706/5 Gemarkung Freising
6. Vorbescheidsantrag V-2020-302
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Untergartelshäuser Weg 9, Flst. 117 Gemarkung Tüntenhausen
7. Berichte und Anfragen
 - 7.1 Abstandsflächensatzung: Anfrage der SPD-Fraktion vom 02.03.2021
 - 7.2 Freisinger Klimaforum – Escape Game zum Klimawandel

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

- TOP 1 Erschließungsbeitragsabrechnung „Dukatenweg“ – planabweichender Straßenbau**
- Prüfung und Heilung nach §125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
- Beschluss
Anwesend: 13

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

Diese Festsetzungen der Erschließungsanlage im Bebauungsplan sind grundsätzlich umzusetzen.

Da der Ausbau an einigen Stellen vom Bebauungsplan Nr. 135 „Untergartelshausen Nord“ abgewichen ist, wurde bereits im Juni 2020 eine notwendige Genehmigung nach § 125 Abs.3 BauGB in Form eines Beschlusses des zuständigen Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt eingeholt.

Die Erschließungsanlage „Dukatenweg“ im Ortsteil Untergartelshausen wurde nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet, Beitragsbescheide Anfang Oktober 2020 erlassen.

Gegen die Bescheide legten nahezu sämtliche Beitragspflichtige Widerspruch ein. Im Rahmen der Widerspruchsverfahren wurde festgestellt, dass der tatsächliche Ausbau der Erschließungsanlage an einer weiteren Stelle von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 „Untergartelshausen Nord“, abweicht. Daher ist nun die Einholung einer weiteren Genehmigung notwendig.

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

Im südlichen Teil der abgerechneten Erschließungsanlage ist laut Bebauungsplan Nr. 135 eine Aufweitung des Kurvenbereichs in östlicher Richtung vorgesehen gewesen (in der Anlage rot dargestellt / liegt dem Originalprotokoll bei). Diese wurde jedoch nicht hergestellt, da sie im Nachgang planerisch nicht zwingend notwendig und ausführungstechnisch wohl nicht erforderlich war.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Bereits im Projektbeschluss zum Ausbau der Erschließungsanlage (in der Sitzung des PBU am 01.10.2014) wurde diese Eckabrundung als nicht mehr notwendig erachtet und aus der weiteren Planung herausgenommen.

Der erforderliche Grunderwerb wurde daher ebenfalls nicht durchgeführt bzw. das entsprechende Grundstück nicht in den Grunderwerbsplan aufgenommen. Der nicht durchgeführte Grunderwerb und Nichtherstellung der Kurvenaufweitung führten zu einer Kosteneinsparung und somit geringeren Belastung für die Beitragspflichtigen.

Aufgrund dieser nicht hergestellten Aufweitung bleibt der tatsächliche Ausbau hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurück.

Nach Überprüfung durch das Stadtplanungsamt ist diese Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Auszug aus Stellungnahme Amt 61 vom 18.02.2021:

„Grundlegender Inhalt der Planung ist ein Einfamilienhausgebiet mit Gartenflächen...und hinreichender Erschließung. Die geringfügige Abweichung von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche führt zu keiner unzureichenden Erschließung und ist mit den Grundzügen der Planung durchaus vereinbar.“

Beschluss-Nr. 108/13a

Anwesend: 13 Für: 11 Gegen: 2 den Beschluss

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage ist auf Grund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Zurückbleiben hinter den Festsetzungen) gegenüber dem Bebauungsplan Nummer 135 „Untergartelshausen Nord“ nicht berührt.

Es wird festgestellt, dass die Erschließungsanlage in Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans endgültig hergestellt ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

- TOP 2 Ausbau der General-von-Stein-Straße im Abschnitt Lankesbergstraße bis Asamstraße**
- Vorstellung Bauentwurf
 - Beschluss Entwurf
 - Projektbeschlüsse
- Anwesend: 13**

Die General-von-Stein-Straße grenzt an den Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ bzw. ist teilweise Bestandteil davon. In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses Planen, Bauen und Umwelt vom 08. Juli 2020 wurde die Ausbauvariante „Nulllösung“ beschlossen, sowie die Verwaltung beauftragt den Bauentwurf der General-von-Stein-Straße zwischen Lankesbergstraße und Asamstraße voranzutreiben und den Bauentwurf mit den Projektkosten dem Ausschuss vorzustellen.

Aufbauend auf den beschlossenen und vorhandenen Grundlagen wurde die Planung fortgesetzt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Straßenraumgestaltung zwischen Lankesbergstraße und Asamstraße:

Grundaufgabe war der Umbau der General-von-Stein-Straße im Zuge der Hochbaumaßnahmen der neuen Steinpark Schulen. Die Errichtung eines Schulareals erfordert eine Straßenraumgestaltung, welche eine reduzierte Geschwindigkeit herbeiführt. Durch die Errichtung einer Busschleife für die Steinpark Schulen ist mit einem Begegnungsverkehr von Bussen auf der General-von-Stein-Straße zu rechnen. Um die Fahrgeschwindigkeiten zu senken, wurde entschieden, die Fahrbahn östlich der Querungshilfe auf 6,50 m zu verengen. Eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erlaubt weiterhin einen Begegnungsverkehr von Bussen. Durch die Verengung der Fahrbahn konnten einerseits der nördliche Gehweg verbreitert werden und andererseits die Baumgräben im Süden vergrößert werden. Die Bushaltstellen in der General-von-Stein-Straße wurden näher an den Haupteingang des neuen Schulareals und an die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Verbindung zum Steinparkcenter herangeführt. In Verbindung mit den Bushaltestellen wurde ebenso eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit und zur Verbesserung der Fußwegverbindung in Richtung Steinpark Center geplant. Um die Barrierefreiheit der Bushaltestelle zu garantieren, müssen die Platanen Nr. 109, 110 & 111 (im Entwurf gelb gekennzeichnet) gefällt werden. Anstelle der Platanen 109 & 111 wird auf Vorschlag der Stadtgärtnerei und Amt 61 jeweils ein „Acer campestre ‚Elsrijk‘“ (Feldahorn) gepflanzt. Diese Baumart eignet sich durch ihr schwaches Wachstum und ihre guten Eigenschaften optimal als Straßenbegleitgrün an dieser Stelle. Für die Ersatzpflanzung der Platane 109 muss eine Spartenverlegung (Wasser) stattfinden. Eine Ersatzpflanzung für die Platane 110 ist leider nicht möglich, da die Barrierefreiheit der Bushaltestelle dann nicht mehr gewährleistet werden kann.

In Abstimmung mit dem Landratsamt, aufbauend auf der geplanten Größe der Tiefgarage des Stabsgebäudes, wurde durch eine Verkehrssimulation (Mikrosimulation) geprüft, ob eine separate Linksabbiegespur in die TG-Einfahrt des Stabsgebäudes von der General-von-Stein-Straße benötigt wird. Für den Prognoseverkehr in die zukünftige Tiefgarage des Stabsgebäudes lagen der Stadt Freising Zahlen des Landratsamtes vor. Aufbauend auf den Prognosezahlen des Landratsamtes wurde o.g. Mikrosimulation durchgeführt. Die Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen der ursprünglichen Verkehrsuntersuchungen und bestätigen, dass die General-von-Stein-Straße ohne Linksabbiegespuren leistungsfähig betrieben werden kann. Demnach besteht keine Notwendigkeit für Linksabbiegespuren in die Weinmiller-Straße oder in die zukünftige Einfahrt des Stabsgebäudes.

Dadurch, dass die General-von-Stein-Straße zukünftig östlich der Lankesbergstraße Bestandteil einer Tempo-30-Zone sein soll, kann der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Eine Trennung von Radverkehr und motorisiertem Verkehr ist bei diesen Geschwindigkeiten nicht notwendig.

Am nördlichen Fahrbahnrand im Bereich der Busschleife sind ca. 7 Parkbuchten geplant, welche als so genannte „Kiss&Ride“ Parkplätze für die zukünftige Schule dienen sollen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Fahrbahnbreite wurde entsprechend der bereits am 08. Juli 2020 vorgestellten Vorplanung auf der nördlichen Seite der General-von-Stein-Straße ein Gehweg vor dem Stabsgebäude berücksichtigt. Somit ist die am 10.07.2020 vorgestellte Verlegung des Gehwegs vor dem Stabsgebäude zum Erhalt des Bergahorns in die Arkade des Stabsgebäudes nicht mehr erforderlich.

Oberflächengestaltung:

Die Fahrgeschwindigkeit der Erschließungsstraße beträgt 30 km/h.

Die Fahrbahnbreite der Straße beträgt westlich 7,75 m und östlich der Querungshilfe 6,50 m. Der Gehweg auf der nördlichen Straßenseite wird mit Breiten zwischen 4,50 m (Bereich der Bushaltestelle und Fußgängerüberquerung) und 2,50 m geplant. Der südliche Gehweg weist eine minimale Breite von 1,50 m und eine maximale Breite von ca. 4,50 m (Bereich der Bushaltestelle und Fußgängerüberquerung) auf.

Die Oberflächenbefestigung wird in Asphaltbeton ausgeführt. Der Gehweg wird mit Betonsteinpflaster gepflastert.

Der Regelaufbau im Fahrbahnbereich beträgt: Belastungsklasse Bk 3,2, 3,0 cm Asphaltbeton AC 8 DS, 7,0 cm Asphaltbinderschicht AC 16 BS, 12,0 cm Asphalttragschicht AC 32 TS und 33 cm Frostschuttschicht.

Entwässerung:

Es wird mittels Dachprofil zu beiden Seiten hin entwässert. An den Straßenrändern verläuft ein Granit-Hochbord B6. Die Straßenabläufe werden an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Der nördliche Gehweg entwässert auf die Fahrbahn und der südliche Gehweg entwässert in die anschließenden Grünflächen, wie im Bestand.

Projektkosten:

Die Projektkosten belaufen sich auf ca. 1,4 Mio € einschließlich Nebenkosten (Planung, Beleuchtung, Gutachten, SiGeKo, Beschilderung, etc.).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Geplanter Bauablauf:

Für den Ausbau der General-von-Stein-Straße zwischen Lankesberg und Asamstraße wird eine abschnittsweise Vollsperrung zwischen den Anliegerstraßen favorisiert. Gegebenenfalls ist eine Einbahnstraßenregelung oder eine Lichtsignalanlage für die Bauzeit erforderlich und ein wechselseitiger Einrichtungsverkehr.

Je nach Erfordernis der ÖPNV Anbindung während der Bauzeit, wird eine großräumige Umleitung erforderlich. Eine abschnittsweise Vollsperrung der angrenzenden Anliegerstraßen würde die Bauzeit verkürzen.

Ein Ausbau der General-von-Stein-Straße ist ab Frühjahr 2022 geplant.

Klimaschutz- & Mobilitätsmanagement

Mobilitäts- und Klimaschutzmanagement wurden bei der Planung beteiligt.

Es wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ geplant.

Abweichend zur Beschlussvorlage teilt Herr Jürgens mit, dass eine Änderung an den Bordsteinen in der General-von Stein-Straße vorgenommen wurde. Statt der Bordsteine A2 werden diese nunmehr laut Bauentwurf mit Stand vom 23.03.2021 als B6 dargestellt.

Für die Anlegung der barrierefreien Bushaltestelle werden Fördermittel nach RZÖPNV bei der Regierung von Oberbayern beantragt.

Beschluss-Nr. 109/13a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

- a) Dem beiliegenden Entwurf des Büros Schönenberg Ingenieure vom 23.03.2021 wird zugestimmt.
- b) Der Ausbau der General-von-Stein-Straße im Abschnitt Lankesbergstraße bis Asamstraße wird als Projekt in Höhe von 1,4 Mio. € genehmigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

TOP 3 Bewegungsparks gemäß Sportentwicklungsplan;
Standorte Sportpark Attaching und Grünfläche am Fürstendamm
- Vorstellung des Entwurfs
- Beschluss
Anwesend: 14

In der öffentlichen Sitzung am 11.11.2020 des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt wurden die Standorte „Am Fürstendamm“ und „Sportpark Attaching“ für die Realisierung von Bewegungsparks (Calisthenicsanlagen) befürwortet. Die Verwaltung wurde weiterhin beauftragt die Planungen an den vorgeschlagenen Standorten für eine zeitliche Umsetzung 2021 vorzubereiten.

Die Planungen des Büros „Thilo Ch. Mittag Landschaftsarchitekt“ beinhalten die Errichtung von Calisthenics und Sportgeräten, sowie die Landschaftsplanerische Erschließung und Gestaltung beider Standorte.

Für die Maßnahme am Standort Fürstendamm ist ergänzend zu berichten, dass nach Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und der Regierung von Oberbayern die Möglichkeit besteht, eine Förderung über den Investitionspakt oder regulär über das Programm „Lebendige Zentren“ zu erhalten. Über das Stadtplanungsamt wurde hierzu eine Interessensbekundung an die Regierung von Oberbayern gestellt. Eine Rückmeldung der Regierung von Oberbayern zum möglichen Förderprogramm steht noch aus. Vorbehaltlich der heutigen Beschlusslage könnte man nach Bekanntgabe des Förderprogramms einen Förderantrag für die Maßnahme am Fürstendamm stellen.

Standort A: Grünfläche am Fürstendamm

Bedarfsanforderung

Der Standort Fürstendamm soll sich in seiner Gestaltung und Ausstattung an eine breite Anwendergruppe richten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Im Nachgang der Standortauswahl wurde von Bürger*innen mittels Schreiben an den Oberbürgermeister darum gebeten, zu überprüfen, ob der Standort nicht als Erweiterung des Spielplatzes „Veitsmüllerweg“ genutzt werden kann.

Das Vorhaben den Bewegungspark am Standort A zu realisieren kommt einer Forderung der von der Stadt Freising 2019 beschlossenen „Integrierten Sportentwicklungsplanung“ nach. Demnach sind wohnortnahe Bewegungsräume/Aktivparks auf Freiflächen gefordert, welche sich nicht auf eine Benutzergruppe spezialisieren, und somit eine breite Bevölkerungsgruppe ansprechen. Durch die zentrale Lage des Standorts A eignet dieser sich ideal. Ein wohnortnahes Erleben und Bewegen ist an diesem Standort überdurchschnittlich gegeben.

Das direkte Nebeneinander des Spielplatzes „Veitsmüllerweg“ und des Bewegungsparks wird als großer Vorteil erachtet, da sich diese Angebote gegenseitig ergänzen und befördern. Gerade Familien oder ältere Begleitpersonen sollen durch das Nebeneinander angesprochen werden. Zusätzlich richten sich die ausgewählten Geräte auch an ältere Kinder (>8 Jahre), welche diese spielerisch gemeinsam mit Ihren Begleitpersonen benutzen können.

Da die Nutzung des Bewegungsparks sich an alle Bevölkerungsgruppen richtet, soll eine begrünte Distanzfläche (Hecken/Sträucher) geschaffen werden, um jeder Gruppe die nötige Selbstständigkeit zu geben. Die Verbindung der beiden Angebote wird durch die Integration des vorhandenen Eingangs zum Spielplatz in die Freianlagengestaltung des Bewegungsparks geschaffen. Dies ermöglicht Eltern eine schnelle Verbindung zum Spielplatz und schafft eine klare Abgrenzung der beiden Angebote. Der begrünte Raum zwischen den beiden Anlagen ermöglicht demnach ein ausgeglichenes und ungestörtes Miteinander. Eine Erweiterung des Spielplatzes würde eine solche Distanzfläche nicht mehr möglich machen.

Es wurde sich gegen die Erweiterung des Spielplatzes entschieden, jedoch wird durch die Verbindung beider eine Symbiose an diesem Standort geschaffen. Ebenso wurde die Geräteauswahl angepasst, um ältere Kindern hier ebenso anzusprechen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Ausführung und Gestaltung:

Die Eingangsbereiche (Pflaster) sowie die Verbindung zum Kinderspielplatz „Veitsmüllerweg“ (Rasenfugenpflaster) werden befestigt ausgeführt. Der Rest der Fläche wird mit Holzhackschnitzeln befüllt, welche gleichzeitig als Fallschutz für die Sportgeräte dienen. Die Fläche wird mit ausreichend Sitz- und Ablagemöglichkeiten in Form von Podestbänken ausgeführt. Die östliche Podestbank bietet durch ihre Größe des Weiteren die Möglichkeit Sportübungen (z.B. Yoga) auf ihr durchzuführen.

Um im Sommer die komplette Fläche zu beschatten, wird in der Mitte des Bewegungsparks eine Grünfläche erstellt, in welcher zwei zusätzliche Bäume der Sorte „Acer ruberum“ (Rotahorn) gepflanzt werden sollen.

Der Unterhalt wird über eine Zufahrt mit wassergebundener Decke durchgeführt.

Kosten:

Nach derzeitigem Stand belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten inklusive Nebenkosten, wie Planungskosten und Bodengutachten, auf ca. 220.000 €.

Die Regierung von Oberbayern hat eine Förderung in Aussicht gestellt.

Standort B: „Sportpark Attaching“

Bedarfsanforderung:

Der Standort „Sportpark Attaching“ soll sich in seiner Gestaltung zum einen an die Bedürfnisse des Sportvereins richten, schwerpunktmäßig aber der ansässigen Bevölkerung in Attaching gerecht werden.

Die Geräteauswahl und Gestaltung unterstützen gerade ältere Menschen und junge Mädchen dabei mögliche Hemmschwellen zu überschreiten. Um den sportlichen Vereinsmitgliedern auch gerecht zu werden, wird eine große Calisthenics-Station aufgestellt, welche anspruchsvollere Übungen ermöglicht. Die landschaftlichen Eingriffe bleiben bei diesem Standort minimal, es wird sich an die natürlichen Begebenheiten angepasst, da der dicht gewachsene Baumbestand erhalten bleiben soll.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Im Laufe der Entwurfsplanung wurde der Vorentwurf gegenüber dem BC Attaching von Amt 52 „Sportamt“ vorgestellt und abgestimmt. Der BC Attaching hat sich hierbei bereit erklärt, den Unterhalt teilweise zu übernehmen, die genauen Details der Unterhaltsvereinbarung werden im Zuge der weiterführenden Planung verhandelt.

Ausführung und Gestaltung:

Um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden die Geräte hauptsächlich in die Bereiche der ehemaligen halbkreisförmigen, in Böschungen eingebauten Grillplätze eingefügt. Die Böschungen werden mit Kalksteinblöcken, welche als Sitz- und Ablageflächen dienen, neu eingefasst.

Der Fallschutz in Form von Holzhackschnitzeln wird nur punktuell um die jeweiligen Geräte eingebracht. Der Zugang zu den Geräten erfolgt somit über die vorhandene Gras- und Krautschicht.

Kosten:

Nach derzeitigem Stand belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten inklusive Nebenkosten, Planungskosten, auf ca. 100.000 €

Für die beiden Entwürfe wird vorerst die Genehmigungsplanung erstellt und die Baugenehmigung beantragt. Nach Vorliegen der Genehmigungen erfolgt dann eine Beschlussfassung zu den Projektkosten der jeweiligen Maßnahmen und hierauf aufbauend eine Umsetzung derer.

Die Planung wurde mit Mobilitäts- und Klimaschutzmanagement abgesprochen.

Beschluss-Nr. 110/13a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

- a) Der am Sachbericht beiliegenden Entwurfsplanung vom 23.02.2021 für den Standort A „Am Fürstendamm“ wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

- b) Der am Sachbericht beiliegenden Entwurfsplanung vom 18.03.2021 für den Standort B „Sportpark Attaching“ wird zugestimmt.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgestellten Entwürfe die Genehmigungsplanung für die beiden Standorte durchzuführen und die Baugenehmigungen zu beantragen.

TOP 4 Bauantrag E-2020-321
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und
Garage auf dem Grundstück Nussbaumweg 10, Flst. 951/9
Gemarkung Hohenbachern
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nussbaumweg, Flst. 951/9 Gem. Hohenbachern.

Das Grundstück ist unbebaut und befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 57 Ä2 „Hohenbachern Nord“.

Planung

Das geplante Einfamilienhaus entwickelt sich 1-geschossig mit Satteldach, wobei das Untergeschoss topografiebedingt nach Norden zum Nussbaumweg voll ansichtig ist. Das Gebäude misst 12,115 m x 8,49 m, GR 102,86 m². Die Wandhöhen betragen talseitig 6,63 m und bergseitig 3,865 m, die Dachhöhe 4,245 m. Der Kniestock misst 1,01 m. Das Gebäude mit in Nord-Süd-Richtung verlaufendem First situiert sich giebelständig zum Nussbaumweg.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird eine Doppelgarage am Nussbaumweg geplant.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

<u>Grundstücksgröße:</u>	612 m ²
<u>Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO</u>	
Gebäude	102,86 m ²
Terrasse	34,16 m ²
Vordach	<u>12,64 m²</u>
Summe	147,26 m ²

<u>Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO</u>	
Doppelgarage	46,14 m ²
Zufahrt	<u>31,40 m²</u>
Summe	85,52 m ²

Grundfläche- Gesamt 232,78 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,24
zzgl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,38

Geschossflächen

KG	kein Vollgeschoss
EG	102,86 m ²
DG	<u>102,86 m²</u>
Summe	205,72 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,34

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 Ä2 „Hohenbachern Nord“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist damit zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellplätze und Grünordnung trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen durch Text und Planzeichen:

- Giebelständiges Hauptgebäude
- Grundfläche max. 150 m²
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Somit ist eine Grundfläche von 225 m² zulässig.
- Dachform Satteldach, DN 45°
- Kniestock mit Ausnahme einer konstruktiv bedingten Fußfette unzulässig
- Wandhöhe bergseitig: max. 3,50 m
- Wandhöhe talseitig: max. 3,80 m
- maximal 2 Wohneinheiten
- Bauraum für Garage (39 m²)
- durchgängiger Geländeverlauf an der Südseite des Nussbaumweges
- u.a. je 200 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum oder geeigneter hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität 3xv, m.B., StU 16-18 cm.

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

Überschreitung der Baugrenzen durch das Hauptgebäude bedingt durch die Ausrichtung des Hauses parallel zur östlichen Grundstücksgrenze. Der mit dem Bebauungsplan bezweckte klare, rechteckige Baukörper wird beibehalten.

- Überschreitung der Wandhöhe talseitig um 2,83 m (WH/T 6,63 m statt max. 3,80 m)
- Überschreitung der Wandhöhe bergseitig um 0,365 m (WH/T 3,865 m statt max. 3,50 m)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

- Kniestock 1,01 m statt nur konstruktiv
- Vergrößerung und Überschreitung der Flächen für Stellplätze und Garagen (46,14 m² statt 39 m²) und Verschiebung der Doppelgarage nach Norden zum Nussbaumweg. Durch die Verschiebung der Garage nach Norden und die damit verbundene kürzere Zufahrt wird die Grundstückversiegelung verringert. Durch die Vergrößerung der Garage wird der Bedarf von Nebenanlagen vermindert.
- Überschreitung der zul. Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um 7,78 m² (232,78 m² statt 225 m²), Errichtung eines Flachdaches statt eines Satteldaches auf der Garage. Das Flachdach wird extensiv begrünt.

Die erforderlichen Befreiungen werden nach § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Im Übrigen entsprechen die Abweichungen dem Umfang der bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilten Befreiungen.

Grünordnung:

Mit dem Bauantrag wurde ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht. Die privaten Grünflächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestaltet. Der auf dem Baugrundstück vorhandene Walnussbaum sowie zwei Obstbäume werden in die Freiraumplanung integriert. Darüber hinaus werden ein weiterer Obstbaum und ein heimischer Laubbaum gepflanzt.

Mit Planzeichen werden auf dem Baugrundstück unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Unberührt der Festsetzung werden auf dem Baugrundstück zwei nicht notwendige Baumpflanzungen durchgeführt. Der vorhandene Walnussbaum prägt im Besonderen die Vorgartenzone.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 2 Stellplätzen aus. Der Nachweis erfolgt in Form einer Doppelgarage.

Abstandsflächen

Das Bauvorhaben hält die nach Art. 6 BayBO (neu) und der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising erforderlichen Abstandsflächen ein.

Beschluss-Nr. 111/13a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 Ä2 „Hohenbachern Nord“ für

- die Überschreitung der Baugrenzen durch das Hauptgebäude,
- die Überschreitung der Wandhöhe talseitig um 2,83 m (WH/T 6,63 m statt max. 3,80 m),
- die Überschreitung der Wandhöhe bergseitig um 0,365 m (WH/T 3,865 m statt max. 3,50 m)
- die Ausführung eines Kniestockes (1,01 m statt nur konstruktiv),
- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 7,78 m² (232,78 m² statt 225 m²),
- die Vergrößerung und Überschreitung der Flächen für Stellplätze und Garagen und Verschiebung der Doppelgarage nach Norden zum Nussbaumweg und
- die Errichtung eines Flachdaches statt eines Satteldaches auf der Garage

werden erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

TOP 5 Bauantrag E-2020-323
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem
Grundstück Angerstraße 24, Flst. 1706/5 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Angerstraße 24 in Freising.

Bestand:

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Wohnbebauung mit 2 Doppelhäusern, 5 Garagen und 3 offenen Stellplätzen. Im vorderen Grundstücksbereich situiert sich ein Einfamilienhaus, das zum Abbruch vorgesehen ist.

Planung:

Gegenstand der Planung ist der Abbruch des Einfamilienhauses mit Neubau des Mehrfamilienhauses mit Duplexgarage und einem Stellplatz.

Das Mehrfamilienhaus schließt straßenseitig fluchtgleich an das Gebäude der Angerstraße 22 an. Gartenseitig springt das Gebäude um ca. 2 m zurück. Das Gebäude entwickelt sich 3-geschossig mit einem Satteldach, 40° DN. Es misst eine Länge von 25,25 m und eine Tiefe von 9,94 m. Die Grundfläche beträgt 272,28 m² (inkl. Balkone), die Geschossfläche 996,20 m².

Im Gebäude entstehen 9 Wohneinheiten. Die Planung sieht die Errichtung von 11 Stellplätzen vor.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Parkklifte für insgesamt 6 Stellplätze. Die Parkklifte werden über die Durchfahrt zur rückwärtigen Wohnbebauung angedient. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die bestehende Garage abgebrochen und eine Duplexgarage mit begrünem Flachdach für 4 Stellplätze sowie ein weiterer Stellplatz auf der privaten Zufahrt errichtet.

Des Weiteren wird im rückwärtigen Grundstücksbereich die Fahrradabstellanlage situiert und ein Kinderspielplatz hergestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße 1.562,00 m²

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Neubau: 272,28 m²

Bestandsgebäude (DH): 297,86 m²

Summe: 570,14 m²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Garagen, Wege und Zufahrt: 502,33 m²

Summe: 1.072,47 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ (§19 (2) BauNVO) 0,37

GRZ (§19 (2,4) BauNVO) 0,69

Geschossflächen

Neubau 996,20 m²

Bestand 577,21 m²

Summe: 1.573,41 m²

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,64

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Nr. 141 „Angerstraße / Am Schleiferbach“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demzufolge nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan gliedert das Plangebiet in 3 Teilgebiete. Das Vorhaben befindet sich hauptsächlich im Teilgebiet WA 2. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit der bereits bestehenden Doppelhausbebauung liegt im Teilgebiet WA 1.

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung – Wohnen – bauplanungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gestaltung:

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen durch Text und Planzeichen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und Gestaltung.

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

1. Errichtung eines Stellplatzes auf der privaten Verkehrsfläche
Ein offener Stellplatz soll auf der privaten Verkehrsfläche nordöstlich der Doppelhäuser außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze hergestellt werden.
2. Überschreitung der festgesetzten Fläche für Garagen und Carport
Die geplante Duplexgarage zwischen dem Hauptbaukörper und dem Doppelhaus (16) überschreitet den festgesetzten Bauraum nach Südosten um 2,02 m von 4,00 m auf 6,02 m.
3. Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche wird im rückwärtigen Grundstücksbereich von 3,50 m auf 7,51 m und im Zufahrtbereich auf der straßenzugewandten Seite auf 4,96 m verbreitert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

4. Verbreiterung der Durchfahrt

Die im Gebäude festgesetzte Durchfahrt soll von 3,50 m auf 6,91 m bis 7,96 m verbreitert werden.

Der Bebauungsplan setzt durch Planzeichen die Errichtung einer Tiefgarage vor. Aufgrund der am Grundstück herrschenden Rahmenbedingungen (hohe Grundwasserstände, festgesetzte Zufahrten, Bauraum, natürliche Geländehöhen) ist die Errichtung einer Tiefgarage nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Die Fläche der Tiefgarage ist durch Festsetzung im Bebauungsplan zudem so bemessen, dass auf dieser Fläche lediglich eine Tiefgarage aber keinesfalls notwendige Kellerräume, Waschräume, etc. untergebracht werden können. Die Planung sieht daher einen Verzicht auf die Errichtung der Tiefgarage vor. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche sowie der Durchfahrt ist notwendig um die Anfahrbarkeit der Parklücke im Gebäude sowie der Duplexgarage sicherzustellen.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan soll das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorliegenden Lärmsituation und der Grund- und Hochwasserproblematik so überplant werden, dass wenig Fläche versiegelt, Retentionsflächen erhalten werden und der Lärmschutz gewährleistet ist.

Die Anordnung eines weiteren Stellplatzes auf der privaten Verkehrsfläche, die Erweiterung der Fläche für die Duplexgarage sowie die Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche stellt aufgrund des Verzichtes zur Errichtung der Tiefgarage eine verringerte versiegelte Fläche dar. Der verringerte Versiegelungsgrad wirkt sich vorteilhaft auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und auf die Unterbringung der festgesetzten Sickermulden aus.

Die zulässige GRZ von 0,8 wird durch die Planung um 0,11 unterschritten.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen. Der geschlossene Baukörper soll durch entsprechende bauliche Anforderungen als Lärmabschirmung der rückwärtigen Wohnbebauung dienen. Mit einem Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass die Verbreiterung der Durchfahrt keine negative

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Auswirkung bzw. erhöhte Lärmbelastung zur Folge hat. Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising hat der Planung unter Auflagen zugestimmt.

Durch die Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie sind außerdem städtebaulich vertretbar.

5. Dachform Duplexgarage

Der Bebauungsplan setzt für das Garagengebäude ein Satteldach mit 40° DN fest. Durch die Ausführung eines extensiv begrünten Flachdaches werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ausführung ist auch städtebaulich vertretbar.

6. Dachaufbauten

Entsprechend Ziff. 5.7 des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten mit einer Entfernung vom Ortgang von mind. 1/5 der Fassadenlänge zulässig. Die Dachgauben auf der straßenzugewandten Dachseite weisen einen Abstand von etwa 3,50 m, die Zwerchgiebel auf der quartiers-zugewandten Seite einen Abstand von etwa 1,50 m zum Ortgang auf. Zudem ist pro Dachseite lediglich ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 2/5 der Fassadenlänge zulässig. Die Planung sieht die Errichtung von 3 Zwerchgiebeln auf der quartierszugewandten Seite mit einer Gesamtlänge von 12,50 m und damit mehr als 2/5 der Fassadenlänge (=9,83m) vor.

Bereits beim angrenzenden Baukörper wurden vergleichbare Dachaufbauten zugelassen. Die Anordnung der Dachaufbauten vermittelt mit dem angrenzenden Baukörper ein harmonisches und geordnetes Gesamtbild. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Im Übrigen hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis:

nach Anlage 1 zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, Richtzahlliste: 1.1.1

Neubau	9 WE < 120 m ² Wfl.	1,50 Stpl/WE	13,50 Stpl
Bestand	4 DHH	2,00 Stpl/DHH	<u>8,00 Stpl.</u>
gesamt:			21,50 Stpl.

Auf dem Grundstück werden 17 Stellplätze nachgewiesen.

4,50 Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Die Entscheidung über die Ablöse liegt im Ermessen der Stadt Freising.

Die Tiefgarage kann einzeln nicht auf dem Grundstück innerhalb des Bauraumes errichtet werden. Der Bebauungsplan gibt aber zwingend die Baukörperkubatur vor.

Der sich daraus ergebende Stellplatzbedarf kann auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Eine Baurechtsmehrung ergibt sich aus der Stellplatzablöse nicht.

Das Vorhaben ist durch die Innenstadtnähe, der Nähe zum Bahnhof sowie der Anbindung an den ÖPNV sehr gut erreichbar. Der Ablöse kann daher zugestimmt werden.

Fahrradabstellplatznachweis:

5 WE < 70 m ²	2 API./WE	10 API.
4 WE > 70 m ²	3 API./WE	<u>12 API.</u>
gesamt:		22 API.

Auf dem Grundstück werden 22 Fahrradabstellplätze hergestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

Abstandsflächen:

Das Vorhaben bedarf einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 2 BayBO. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind die geschlossene Bebauung und die Gebäudehöhe vorgegeben. Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen kommen die Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke zum Liegen. Die Abweichungen können zugelassen werden.

Beschluss-Nr. 112/13a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141 „Angerstraße / Am Schleierbach“ wird für das

- Errichten eines Stellplatzes auf der privaten Verkehrsfläche
- Überschreiten der Fläche für Stellplätze und Carports durch die Duplexgarage um 2,02 m auf einer Länge von 5,99 m
- Verbreitern der privaten Verkehrsfläche von 3,50 m auf 7,51 m im rückwärtigen Grundstücksbereich und auf 4,96 m im Bereich der straßenzugewandten Zufahrt
- Verbreitern der Durchfahrt von 3,50 m auf 6,91 m bis 7,96 m
- Ausführen eines extensiv begrünten Flachdaches auf der Duplexgarage statt eines Satteldaches
- Errichten von Dachaufbauten mit einer Entfernung von weniger als 1/5 der Fassadenlänge (hier 1,50 m gartenseitig und 3,50 m straßenseitig)
- Errichten von 3 Zwerchgiebeln statt einem Zwerchgiebel mit einer Gesamtlänge von mehr als 2/5 der Fassadenlänge (12,50 m statt 9,83 m)

nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Der Ablöse von 4,5 Stellplätzen wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (13.) vom 24. März 2021

TOP 6 Vorbeseidsantrag V-2020-302
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück
Untergartelshausener Weg 9, Flst. 117 Gemarkung Tüntenhausen
Anwesend: 14

Beschluss-Nr. 113/13a

Anwesend: 14 Für: 10 Gegen: 4 den Beschluss

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist bauplanungsrechtlich zulässig.

TOP 7 Berichte und Anfragen

TOP 7.1 Abstandsflächensatzung: Anfrage der SPD-Fraktion vom 02.03.21
Anwesend: 14

TOP 7.2 Freisinger Klimaforum – Escape Game zum Klimawandel
Anwesend: 14