

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

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

1. Straßenbestandsermittlung mit Zustandserfassung und Bewertung 2020
Vorstellung der Ergebnisse
- Bericht
2. Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“
- Erste Verlängerung der Veränderungssperre
Beschluss
3. Bauantrag S-2021-205
Umbau und Sanierung Diözesanmuseum – nach Tektur: Neuplanung
Lichthofdecke, Sockelausbildung in Naturstein, Errichtung einer Fluchttreppe
aus dem Tiefkeller Nord- auf dem Grundstück Domberg 21, Flst. 762,
763 Gemarkung Freising - abgesetzt -
4. Bauantrag E-2020-214
Neubau einer Wohnanlage mit 118 Wohneinheiten und Tiefgarage BA 3 auf
dem Grundstück Angerstraße, Flst. 1698, 1676/11, 1677/142, 1873/12,
1879/102 Gemarkung Freising
5. Bauantrag E-2021-106
Abbruch und bestandsidentischer Wiederaufbau eines Einfamilienhauses auf
dem Grundstück Wiesenthalstraße 17, Flst. 275 Gemarkung Neustift
6. Bauantrag E-2021-66
Nutzungsänderung eines Ladens in einen Imbiss, eines Büros in ein
Nagelstudio, Anbau eines Essbereichs mit WC sowie eines Außenbereichs an
ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Dr.-von-Daller-Straße 2, Flst.
565/2 Gemarkung Freising
7. Vorbescheidsantrag V-2020-385
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Mühlenweg 6 b,
Flst. 31/1 Gemarkung Vötting
8. Berichte und Anfragen
 - 8.1 Internationale Bauausstellung (IBA);
Metropolregion München „Räume der Mobilität“
 - 8.2 Ergebnisse Wettbewerb Schulzentrum Wippenhauser Straße
Info über Ausstellung im Landratsamt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

TOP 1 Straßenbestandsermittlung mit Zustandserfassung und
Bewertung 2020
Vorstellung der Ergebnisse
- Beschluss
Anwesend: 14

Die Stadt Freising ist gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Straßenbaulastträger von - Staats- und Kreisstraßen innerorts, Ortsstraßen, Gemeindeverbindungsstraßen, ausgebauten Feld- und Waldwegen, beschränkt-öffentlichen Wegen sowie sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen mit entsprechender Widmungsverfügung - für die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit auf diesen Flächen und für die dauerhafte Erhaltung eines funktionierenden Straßennetzes verantwortlich.

Gleichzeitig besteht die gesetzliche Verpflichtung zum wirtschaftlichen Umgang mit den vorhandenen Finanzmitteln.

Die Erhaltung des städtischen Straßennetzes stellt deshalb, auch im Hinblick auf die noch immer angespannte Haushaltslage, eine besondere Herausforderung dar.

Ein sinnvolles Instrument, auch zukünftig den dauerhaften Bestand der städtischen Verkehrsinfrastruktur sicherzustellen und so auch den Wert des Infrastrukturvermögens „Straße“ zu erhalten, ist die Einführung und Fortschreibung eines geregelten Straßenerhaltungsmanagements.

Hierfür ist in jedem Fall die genaue Kenntnis des Straßennetzes erforderlich, das sich in der Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Freising befindet.

Eine weitere Grundlage für eine technisch sinnvolle und wirtschaftliche Straßenerhaltungsplanung ist die Erfassung des aktuellen Straßenzustands.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Hierzu existieren einige Richtlinien, Empfehlungen und weitere Arbeitspapiere, die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegeben werden.

Im Einzelnen wären hier die RPE-Stra 01 (Richtlinie für die Planung von Erhaltungsmaßnahmen an Straßenbefestigungen), die E EMI (Empfehlung für das Erhaltungsmanagement von Innerortsstraßen) sowie die Arbeitspapiere zur Systematik der Straßenerhaltung – AP 9 – Reihe K, Kommunale Belange, zu nennen.

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 04. März 2020 wurde der Beschluss zu einer erneuten Erfassung und Bewertung des gesamten städtischen Straßennetzes gefasst, wie dies auch bereits 2012 / 2013 durchgeführt wurde.

In dieser Sitzung wurden auch die zwischen 2013 und 2019 umgesetzten Maßnahmen erläutert.

Über eine beschränkte Ausschreibung sollten für eine erneute ZEB (Zustandserfassung und Bewertung) Angebote von einigen geeigneten Dienstleistern für die erforderlichen Erfassungs- und Bewertungsleistungen eingeholt werden.

Unter Verweis auf das technische Regelwerk und unter Zugrundelegung der ZTV-ZEB-StB (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Zustandserfassung und -bewertung von Straßen) wurden im April 2020 von 6 möglichen Gesellschaften, die sowohl die Aufnahme des Straßenbestandes als auch eine objektive Bewertung des Zustandes einzelner Straßenabschnitte in Ihrem Leistungsspektrum angeben, ein Angebot angefordert.

Von der Stadt Freising als ausschreibende Stelle wurde vorgegeben, eine Aufnahme des gesamten städtischen Straßennetzes durchzuführen, wobei die Wahl der Aufnahmemethode dem Bieter überlassen wurde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Folgendes Leistungsprofil wurde vorgegeben:

Die Stadt Freising ist Baulastträger von ca. 280 km Straßen und Wege.

Diese Länge des Straßennetzes gliedert sich in folgende Kategorien auf:

3 Staatsstraßen	Länge ca. 9 km
3 Kreisstraßen	Länge ca. 7 km
ca. 80 Gemeindeverbindungsstraßen	Länge ca. 55 km
ca. 400 Ortsstraßen	Länge ca. 155 km
ca. 30 Feld- und Waldwege	Länge ca. 31 km
Fußwege, selbstständige Geh- / Radwege	Länge ca. 18 km
sonstige Wege und Plätze	Länge ca. 4 km

Es wurde eine Ausschreibung erstellt, die genau vorgibt, welche Leistungen zu erbringen sind.

Insbesondere wurden Positionen vorgesehen für die:

- visuelle Bestandserfassung (Bildbefahrung)
- Erstellung eines Realfächenmodells
- Zustandserfassung nach den technischen Regelwerken
- Ermittlung der Hauptschadensursachen
- Planung zur systematischen Straßenerhaltung
- Erstellung von Entwicklungsszenarien anhand verschiedener Investitionsmo-
dellen
- Aufbereitung und Übergabe der Ergebnisdaten

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Lehmann+Partner GmbH abgegeben. Dieser Bieter erhielt mit Zuschlagschreiben vom 10.06.2020 den Auftrag zur Umsetzung der erforderlichen Leistungen.

Die Befahrung und Aufnahme des Straßennetzes erfolgte im August 2020. Aufbauend auf die hier ermittelten Daten wurden Straßenabschnitte mit einer Regellänge

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

von 10 m betrachtet und anhand von Vorgaben aus den technischen Regelwerken objektiv bewertet.

Die einzelnen Zustandsklassen nach E EMI (Empfehlung für das Erhaltungsmanagement von Innerortsstraßen) gliedern sich dabei wie folgt:

Zustandswert	1,0 bis < 1,5	sehr guter Zustand
	1,5 bis < 2,5	guter Zustand
	2,5 bis < 3,5	mittelmäßiger Zustand
	3,5 bis < 4,5	schlechter Zustand, der Warnwert von 3,5 wurde überschritten. Die Ursache für den Zustand soll analysiert werden und es sollen Maßnahmen zur Straßenerhaltung geplant werden (gelb)
	4,5 bis 5,0	sehr schlechter Zustand, der Schwellenwert wurde überschritten In der Regel sind Erhaltungsmaßnahmen einzuleiten oder Verkehrsbeschränkungen zu veranlassen (rot)

Über diese Bewertung wird der Erhaltungsbedarf – kurzfristig (gelb) – vordringlich (orange) – überfällig (rot) – ermittelt, wobei hier jeweils die Hauptzustandskriterien aus dem Teilwert Gebrauch und Teilwert Substanz zusammengefasst werden.

Hieraus erfolgt dann, unter Berücksichtigung der Straßenbedeutung, die Erstellung einer Maßnahmenliste mit Prioritäten.

Darüber hinaus erhalten wir auch eine genauere Handlungsempfehlung, welche Erhaltungsmaßnahmen für die einzelnen Straßenabschnitte sinnvoll und wirtschaftlich sind.

Der Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“
Erste Verlängerung der Veränderungssperre
- Beschluss
Anwesend: 14

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 wurde als wichtiges Ziel formuliert, die Grünen Hänge als Besonderheit des Freisinger Reliefs zu erhalten bzw. zu sichern. Aufbauend auf dieses Ziel wurde im Februar 2017 die „Feinuntersuchung der Grünen Hänge“ initiiert.

Die fertig gestellte Feinuntersuchung wurde am 31. Oktober 2018 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt behandelt und einstimmig beschlossen. Die Feinuntersuchung umfasst Zielsetzungen für die verschiedenen grünen Hänge im Stadtgebiet (8 Teilräume). Bei der Feinuntersuchung handelt es sich um eine informelle Planung. Vor diesem Hintergrund werden in der Untersuchung die nächsten Handlungsschritte zur rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele benannt.

Für den „Teilraum 5 – Lankesberg“ hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 09.10.2019 zur Sicherung des Hangs den Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 157 „Grüner Hang – Alte Poststraße“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 29.10.2019 bekannt gemacht und ist seit 30.10.2019 in Kraft. Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Folgende Planungsziele wurden geschärft und sollen weiterhin mit dem Bebauungsplan verfolgt werden:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

- Die weithin wahrnehmbare, von standorttypischen Bäumen und Sträuchern geprägte Hangkante des Tertiären Hügellandes mit ihrer kleinteiligen Bebauung am Hangfuß und der lockeren Bebauung an der Hangschulter ist zu erhalten, zu ergänzen und langfristig zu sichern.
- Hierfür sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der besiedelten Hangbereiche gesichert und als Großteils Gehölz bestandene Grünflächen erhalten oder entwickelt werden.
- Wertvoller Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bisher untypisch ausgeprägte Bereiche sind durch ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern angemessen aufzuwerten. Erhaltenswerte Baumbestände im hangnahen Umfeld sind ebenfalls zu schützen.
- Bodenerosion und Hangrutschungen sind zu vermeiden durch möglichst weitgehenden Erhalt der natürlichen Hangkante mit einem Bewuchs aus standörtlich geeigneten Bäumen und Sträuchern. Notwendige Hangstabilisierungen sind soweit möglich mit naturnahen Bauweisen auszuführen.
- Zum Schutz für das lokale Klima, den Wasserhaushalt, den natürlichen Bodenaufbau und die Biodiversität ist die Versiegelung und Befestigung von Flächen in den Hangbereichen bestmöglich zu minimieren.
- Der straßenbegleitende Hohlweg entlang der Klebelstraße ist in seiner wertvollen Ausprägung zu erhalten.
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegbarkeit ist durch zusätzliche Fußwegeverbindungen zu verbessern.

Die Erarbeitung der Grundlagen für den Bebauungsplan hat viel Zeit in Anspruch genommen, da der Geltungsbereich zahlreiche Grundstücke einschließt. Für die Erfassung des Bestandes wurden alle Bauakten der einzelnen Grundstücke auf bestehendes Baurecht untersucht und ausgewertet. Die in Teilbereichen sehr steile Topographie hat die Betrachtung des Bestands erschwert. Zudem wurden juristische Beratungen in Anspruch genommen, um eine gute Umsetzung der Planungsziele sicherzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Bei der Sichtung des Bestandes wurde auch der Umgriff des Betrachtungsraums geschärft und angepasst. Die Grundstücke im Bereich der Grund- und Mittelschule Neustift sowie ein Großteil der öffentlichen Straßen sind nicht betrachtungsrelevant und wurden herausgenommen, da diese Flächen keinen wesentlichen Einfluss auf die Planungsziele haben und deshalb keiner Veränderungssperre bedürfen. Ein Sicherungsbedürfnis für folgende Grundstücke besteht nicht: 348, 374 (Teilfläche), 479, 449/2, 479/2, 487, 529/10, 1371, 1373 (Teilfläche), 1375/4, 1375, 1375/3, 1375/5, 1375/8, 1375/9, 1375/10, 1375/11, 1375/12.

Die Stadtverwaltung bereitet aktuell den Planungsentwurf mit Begründung vor und beabsichtigt noch 2021 dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt den Beschlussvorschlag vorzulegen.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen durch die Fristverlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen sein wird.

Im Umgriff des oben dargestellten Gebiets sind bebaute und unbebaute Grundstücke vorhanden, die auch ohne Bebauungsplan bebaubar sind bzw. baulich verändert werden dürfen. Diese Bauvorhaben könnten der Verwirklichung des angestrebten Plankonzepts entgegenstehen. Um zu gewährleisten, dass das Planungskonzept mit den nicht überbaubaren Flächen, dem zu erhaltenden Gehölz- und Baumbestand und den zu sichernden Hangkanten in den weiteren Planungsschritten bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens weiterverfolgt werden kann, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf für die Dauer eines Jahres gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu verlängern.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

In dieser Zeit können

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Verlängerung der Veränderungssperre soll für folgende Flurstücke ganz oder teilweise erfolgen:

Gemarkung Freising:

466, 467, 468, 469, 470, 472, 474, 475, 476, 478, 479, 480, 481, 482, 482/1, 484, 485, 1250/5, 1355, 1356, 1356/1, 1356/3, 1356/4, 1356/5, 1356/6, 1356/7, 1356/8, 1357, 1357/1, 1357/2, 1357/3, 1357/4, 1357/5, 1371/2, 1372/5, 1372/6, 1372/7, 1372/9, 1373, 1374, 1374/2, 1374/3, 1374/4, 1374/5, 1374/7, 1375/6

Gemarkung Neustift:

351, 353, 354, 354/1, 355, 356, 356/1, 359, 360, 361, 362/2, 363, 363/2, 363/3, 363/4, 363/5, 363/6, 363/7, 363/8, 363/9, 364, 480, 480/1, 481/2, 481/3, 482, 483, 484, 484/3, 485, 486, 487, 489, 490, 491, 494, 494/1, 494/2, 496, 497, 498, 499, 501, 503, 504, 505, 506, 506/1, 508, 509, 510, 511, 511/1, 512, 512/2, 514, 515, 516, 516/1, 518, 519, 519/2, 520/2, 520/3, 520/4, 520/8, 520/9, 520/11, 520/12, 520/16, 520/17, 520/18, 521, 521/1, 521/2, 521/3, 522/2, 523, 525, 525/2, 527, 528, 530, 530/1, 531/2.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Beschluss-Nr. 160/19a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising erlässt auf Grund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 und §17 Abs. 1 BauGB in der seit 08.08.2020 geltenden Fassung i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 09.03.2021 geänderten Fassung eine Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage 1.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Freising bekannt zu machen.

TOP 3 - abgesetzt -

TOP 4 Bauantrag E-2020-214
Neubau einer Wohnanlage mit 118 Wohneinheiten und Tiefgarage
BA 3 auf dem Grundstück Angerstraße, Flst. 1698, 1676/11,
1677/142, 1873/12, 1879/102 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird der Neubau einer Wohnanlage, mit Tiefgarage bestehend aus einem zusammengebauten U-förmigen Baukörper (Gebäude B bis G) und zwei einzelnen Baukörpern (Gebäude A und H). Die Gebäude, die eine Höhenentwicklung von bis zu 5 Geschossen aufweisen, sind ausnahmslos mit einem Flachdach versehen. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden die Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut.

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West, Planteil Ost“.

Der seit dem 08.10.2019 rechtsgültige Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 14.12.2016 beschlossenen Rahmenplans erarbeitet, der eine Raumstruktur mit U-förmigem Gebäudeensemble vorsieht und Aussagen zur Ortsbildgestaltung trifft.

Um ein übergeordnetes und aufeinander abgestimmtes Gestaltungskonzept für die durch Gassen getrennten Gebäudeensembles im Umgriff des Rahmenplans zu erzielen, wurde ein Gestaltungsleitfaden für das gesamte Planungsgebiet entwickelt. Ziel und Zweck des Gestaltungsleitfadens ist die Schaffung einer gemeinsamen architektonischen Sprache der Gebäudeensembles. Der Gestaltungsleitfaden ist wie auch der Bebauungsplan Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und als Hinweis zur Gestaltung der Gebäude zu beachten.

Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude Baulinien und Baugrenzen sowie jeweils eine zulässige (absolute) Grund- und Geschossfläche, eine zulässige Wandhöhe und eine Dachform fest.

Für die beantragte Baumaßnahme sind folgende Befreiungen erforderlich:

Zurückbleiben von der festgesetzten Baulinie für die Eingangsbereiche:

Die Befreiung ist vertretbar, da die Abweichung geringfügig ist und ein Zurückbleiben der Eingangsbereiche aus gestalterischen Gründen im städtebaulichen Vertrag gewünscht wurde.

Überschreitung der festgesetzten GR:

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO werden eingehalten. Laut Bebauungsplan darf die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BaNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Das entspricht einer Fläche von ca. 5.850 m².

Tatsächlich errechnet sich eine Grundfläche von 5.981 m²:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	3.380 m ²
GR Tiefgarage	1.456 m ²
Wegeflächen West und Mitte	702 m ²
<u>Wegefläche Ost</u>	<u>443 m²</u>
Gesamt	5.981 m ²

Die Überschreitung beträgt somit 131 m². Bei einer Grundstücksgröße von 7.309 m² errechnet sich eine GRZ von 0,818. Unter Berücksichtigung der geplanten Stützmauern als nördliche Grundstücksgrenze, die in den Antragsunterlagen nicht mitgerechnet wurden, bleibt die GRZ bei 0,82.

Eine Befreiung ist vertretbar, da die Überschreitung geringfügig ist.

Überschreitung der für die Terrassenpodeste festgesetzten Breite:

Für die Terrassenpodeste zu den Gassen ist eine Breite von 2,50 m – 3,00 m festgesetzt. Die Planung sieht Breiten bis zu ca. 9,00 m innerhalb des Bauraumes vor. Die Zugangstreppen und Treppenpodeste liegen zum Teil außerhalb des Bauraums (Haus E,F,G).

Die Breite der Podeste ermöglicht eine gute Nutzung der Freisitze und trägt damit zur Belebung der Gassen bei. Durch die Lage innerhalb des Bauraumes und auf der Tiefgarage wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Die Flächen der Zugangstreppen und Treppenpodeste wurden in der Berechnung zur GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird eingehalten.

Eine Befreiung ist vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe für die Podeste:

Für die Podeste in der Gasse ist eine Sockelhöhe von 1,00 m von OK Gasse festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches Bild in den Gassen zu erzielen. Die geplante Sockelhöhe beträgt 1,22 m.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Die Terrassenpodeste entlang der Gasse nehmen die Höhe des geplanten Hochparterres auf. Es ergibt sich eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe der Podeste und in Folge dessen auch des Gebäudesockels entlang der Angerstraße von 0,22 m. Bereits bei BA 2 wurde eine Sockelhöhe von 1,15 m zugelassen. Die weitere Erhöhung um 7 cm dürfte sowohl entlang der Angerstraße als auch entlang der Gasse optisch nicht wahrnehmbar sein. Eine Befreiung ist vertretbar.

Derzeit gibt es noch Abstimmungsbedarf über die Übereinstimmung einzelner architektonischer Elemente wie Fassadengestaltung, Balkone, Loggien, Freisitze mit dem Gestaltungsleitfaden. Teilweise korrespondieren auch die einzelnen Plandarstellungen noch nicht miteinander. Die vorhandenen Differenzen sind noch zu klären.

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis:

Nach Ziffer 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003 sind für die geplanten 118 Wohneinheiten insgesamt 181 Stellplätze erforderlich.

20% hiervon, also 36 Stellplätze, müssen für Besucher vorgesehen werden.

In der Tiefgarage werden 145 Stellplätze für Anwohner und 24 Stellplätze für Besucher (somit insgesamt 169 Stellplätze) nachgewiesen. Zusätzlich sind 12 Stellplätze im öffentlichen Bereich geplant.

Bezüglich der Tiefgarage gibt es noch einige Punkte, die noch zu überarbeiten sind. So sind teilweise noch einzelne Plandarstellungen nicht untereinander abgestimmt (z. B. Schnitt/Lageplan Tiefgaragenrampe). Die Ausrundungen der Rampe müssen überarbeitet werden. Außerdem sind stellenweise die erforderlichen Durchfahrtshöhen nicht eingehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Fahrradabstellplätze:

Nach Ziffer 1.2 der Anlage zur Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising vom 18.09.1995 sind insgesamt 326 Abstellplätze nachzuweisen. In der Tiefgarage werden 288 Abstellplätze, oberirdisch werden 50 Abstellplätze, insgesamt also 338 Abstellplätze nachgewiesen. Es ergibt sich somit ein Überschuss von 12 Abstellplätzen.

Beschluss-Nr. 161/19a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt.

Befreiungen werden erteilt für

- das Zurückbleiben von der festgesetzten Baulinie für die Eingangsbereiche
- die Überschreitung der festgesetzten GR: 5.981 m² statt 5.850 m²)
- Überschreitung der für die Terrassenpodeste festgesetzten Breite (bis zu 9 m statt max. 3 m)
- Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe für die Podeste (1,22 m statt 1,0 m)

Die Fassadenplanung ist mit der Stadt Freising abzustimmen.

TOP 5 Bauantrag E-2021-106
Abbruch und bestandsidentischer Wiederaufbau eines Einfamilien-
hauses auf dem Grundstück Wiesenthalstraße 17, Flst. 275 Gemarkung Neustift
Anwesend: 14

Es wird beantragt, auf dem o. g. Grundstück das bestehende Einfamilienhaus abzubauen und identisch wieder zu errichten.

Bauplanungsrechtlich fügt sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Bauordnungsrechtlich wird im Hinblick auf den nachwirkenden Bestandsschutz nach Art. 63 BayBO und § 4 der Abstandsflächensatzung der Stadt Freising vom

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

22.01.2021 für die Abstandsflächen nach Norden und Westen eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO in Verbindung mit § 2 der Satzung zugelassen. Nachbarliche Belange werden durch die Abweichung nicht berührt.

Nach Ziffer 1.2 der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003 sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück können faktisch keine Stellplätze errichtet werden. Die notwendigen zwei Stellplätze werden daher zur Ablöse beantragt.

Die Ablöse wird trotz des in der Umgebung herrschenden Parkdrucks befürwortet. Das Grundstück ist gut an die Einrichtungen des ÖPNV angebunden und die Nahversorgung ist dort ohne Weiteres auch ohne Kraftfahrzeug möglich.

Beschluss-Nr. 162/19a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Zwei Stellplätze sind abzulösen.

TOP 6 Bauantrag E-2021-66
Nutzungsänderung eines Ladens in einen Imbiss, eines Büros und
ein Nagelstudio, Anbau eines Essbereichs mit WC sowie eines
Außenbereichs an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück
Dr.-von-Daller-Straße 2, Flst. 565/2 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Für die Nutzungsänderung eines Ladens in einen Imbiss, eines Büros in ein Nagelstudio, sowie den Anbau eines Essbereichs mit WC und Anbau eines überdachten Außenbereichs an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Dr.-von-Daller-Straße 2 in Freising wurde ein Bauantrag gestellt. Das Bauvorhaben ist grundsätzlich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Im Rahmen der Antragsprüfung wurde festgestellt, dass für das Bauvorhaben gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 5. Dezember 2003 7,8 Kfz-Stellplätze nachzuweisen sind. Auf dem Grundstück selbst können sieben Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

Der Bauherr beantragt, 0,8 Kfz-Stellplätze abzulösen. Aufgrund der Verfügbarkeit von Kfz-Stellplätzen für Kunden der im Vorhaben bezeichneten Einrichtungen durch das gegenüber liegende Parkhaus Untere Altstadt wird die beantragte Ablöse befürwortet.

Beschluss-Nr. 163/19a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

0,8 Stellplätze sind abzulösen.

TOP 7 Vorbescheidsantrag V-2020-385
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück
Mühlenweg 6b, Flst. 31/1 Gemarkung Vötting
Anwesend: 13

Für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Mühlenweg 6b in Freising wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Mit dem Vorbescheid soll vorab geklärt werden, ob das geplante Vorhaben (inklusive Erschließung) bauplanungsrechtlich zulässig ist. Weiterhin wird gefragt, ob der auf dem betreffenden Grundstücksteil bestehende Schmutzwasserkanal versetzt werden kann.

Das geplante Gebäude (12,01 m x 9,01 m, Wandhöhe 6,04 m, Traufhöhe 7,87 m, Satteldach 22°, 2 Vollgeschosse) soll im südöstlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Der Abstand der südlichen Gebäudeaußenwand zum Mühlenweg beträgt dabei ca. 63 m.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

Dem anhängigen Vorbescheid ging bereits ein ähnlicher Vorbescheidsantrag voraus, mit dem sich der Ausschuss auch schon befasst hatte. Bei der damaligen Planung betrug der Abstand der nördlichen Gebäudeaußenwand bei einer Hausbreite von 7,99 m ca. 62 m. Die südliche Außenwand des Gebäudes konnte durch den Erwerb einer Teilfläche aus Flst. 31 unter Berücksichtigung der veränderten Hausbreite um ca. 7 m nach Norden verschoben werden.

Bauplanungsrecht:

Bereits im Vorgängerverfahren hat man sich mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie der Erschließung befasst. Man kam zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben bis auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig wäre und das Grundstück auch bauplanungsrechtlich erschlossen sei. Die wegen der vor allem für die Notdienste (Feuerwehr/ Rettungsdienst) eingeschränkte bauordnungsrechtliche Erschließung war nicht Gegenstand des damaligen Vorbescheidsantrages.

Das nunmehr an anderer Stelle geplante Wohngebäude ist auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig.

Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil nimmt noch an dem nördlich anschließenden Bebauungszusammenhang des Mühlenweges teil. Die Moosach stellt eine klare landschaftliche Zäsur dar, durch die der Innenbereich vom Außenbereich getrennt wird.

Zwar überschreitet die geplante Bebauung, die von den unmittelbaren Nachbargebäuden vorgegebene rückwärtige Bauflucht, jedoch befinden sich etwas weiter ent-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

fernt genehmigte Gebäude auch noch näher an der Moosach. Die für eine bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit erforderlichen städtebaulichen Spannungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Auch die bauordnungsrechtliche Erschließung des Grundstückes konnte inzwischen nachgewiesen werden. Unabhängig vom gegenständlichen Bauvorhaben war die Stadt Freising aufgrund der bereits bestehenden genehmigten Bebauung am tieferliegenden Ast des Mühlenweges gefordert, eine ausreichende Erreichbarkeit durch die Notdienste für die Gebäude zu gewährleisten. Ein Fahrversuch durch die Feuerwehr hatte gezeigt, dass vor allem die Gebäude Mühlenweg 4 – 8 nicht ausreichend erreicht werden konnten. Durch ein zwischenzeitlich angeordnetes Halteverbot mit entsprechender Beschilderung auf dem Grundstück Flst. 125/19 Gemarkung Vötting konnte eine ausreichende Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge geschaffen werden. Zusätzlich wird derzeit überprüft, ob die Anfahrbarkeit von Osten durch bauliche Maßnahmen am Straßenkörper noch verbessert werden kann.

Der geplanten Kanalverlegung hat die Stadtentwässerung Freising unter Auflagen zugestimmt.

Beschluss-Nr. 164/19a

Anwesend: 13 Für: 11 Gegen: 2 den Beschluss

Die gestellten Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Die Errichtung eines Einfamilienhauses ist
 - nach der Art der Nutzung (Wohnen)
 - nach dem Maß der baulichen Nutzung (12,01 m x 9,01 m, Wandhöhe 6,04 m, Traufhöhe 7,87 m, Satteldach 22°, 2 Vollgeschosse)
 - nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll
 - der Bauweise

bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Die Erschließung ist gesichert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (19.) vom 15. September 2021

3. Der Verlegung des auf dem betreffenden Grundstücksteil liegenden Schmutzwasserkanals wird grundsätzlich zugestimmt.

TOP 8 Berichte und Anfragen

**TOP 8.1 Internationale Bauausstellung (IBA);
Metropolregion München „Räume der Mobilität“
Anwesend: 14**

**TOP 8.2 Ergebnisse Wettbewerb Schulzentrum Wippenhauser Straße
Info über die Ausstellung im Landratsamt
Anwesend: 14**