

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

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

1. Bauantrag E-2021-189  
Teilabbruch der vorhandenen Waschstraße und Neubau einer Waschstraße mit Staubsaugerhalle und Hochdruckreinigungsplätzen, Errichtung einer Gewerbeeinheit und einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Erdinger Straße, Flst. 2258/2 und 2258/6 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2022-29  
Abbruch eines Bestandshauses und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Münchner Straße 48, Flst. 1796 Gemarkung Freising
3. Bauantrag E-2022-269  
Neubau einer Wohnanlage mit zwei Gebäuden (14 WE) und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Mozartstraße 5, Flst. 1647/3 Gemarkung Freising
4. Bauantrag E-2022-219  
Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Hauses mit 3 Wohnungen auf dem Grundstück Ismaninger Straße 6, Flst. 1893/4, 3176/52 Gemarkung Freising
5. Berichte und Anfragen
- 5.1 V-2022-122  
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau zweier Wohnhäuser auf dem Grundstück Acheringer Hauptstraße 5, Flst. 1358, 1358/5, 1358/6 Gemarkung Freising

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans  
Frankl Anton  
Lintl Maria (ab 14.07 Uhr)  
Habermeier Werner  
Dr. Reitsam Charlotte  
Freitag Karl-Heinz  
Weller Robert  
Schwaiger Rudolf  
Kirner Emilia  
Gmeiner Norbert  
Graßy Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Drobny Manfred  
Böhme Philomena

Ersatzmitglieder: Heitz Nico

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.  
Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

- TOP 1      Bauantrag E-2021-189**  
**Teilabbruch der vorhandenen Waschstraße und Neubau einer**  
**Waschstraße mit Staubsaugerhalle und Hochdruckreinigungs-**  
**plätzen, Errichtung einer Gewerbeeinheit und einer Betriebsleiter-**  
**wohnung auf dem Grundstück Erdinger Straße, Flst. 2258/2 und**  
**2258/6 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Teilabbruch der vorhandenen Waschstraße und Neubau einer Waschstraße mit Staubsaugerhalle und Hochdruckreinigungsplätzen sowie Errichtung von zwei Büroeinheiten auf dem Grundstück Erdinger Straße, Flst. 2258/2 und 2258/6 Gemarkung Freising. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße/ A92“.

**Planung**

Gegenstand des Vorhabens ist der Teilabbruch der mit Baubescheiden vom 13.10.2003 und 08.11.2004 genehmigten Waschstraße auf Fl.Nr. 2258/6. Die bauliche Anlage wird teiltrückgebaut und zu Lagerflächen für die neue Waschanlage umgenutzt. Die neu geplanten Autowaschanlage situiert sich im südlich angrenzenden Grundstücksbereich und gliedert sich in folgende Funktionsbereiche:

- Automatische Waschstraße
- SB-Saugerhalle (10 Saugstationen und 1 Kfz- Aufbereitungsplatz)
- SB-Waschplätze (5 Waschplätze)
- 2 Büroeinheiten im südöstlichen Gebäudekopf der Waschstraße

Waschstraße:

Die bauliche Anlage ist eingeschossig und misst 46,00 m x 8,99 m.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**SB-Saugerhalle:**

Die bauliche Anlage ist eingeschossig und misst 32,295 m x 17,50 m.

Die Waschstraße und die SB-Saugerhalle bilden eine bauliche Einheit, die mit einem asymmetrischen, flach geneigten Satteldach überdeckt wird. Die Wandhöhen betragen 5,12 m bei der Waschstraße und 4,10 m bei der SB-Saugerhalle. Die Firsthöhe misst 5,67 m. Die Dachfläche wird mit Ausnahme von Belichtungsöffnungen mit einer Photovoltaik-Anlage belegt.

**Büro:**

Der südwestliche Gebäudekopf der Autowaschstraße entwickelt sich 3-geschossig auf einer Grundfläche von 12,99 m x 8,99 m (GR 116,78 m<sup>2</sup>). Im Erdgeschoss des Gebäudeteils befindet sich der Ausfahrbereich der Waschstraße mit Gebläse und Nachtrocknung. In den darüber liegenden Geschossen OG und DG ist jeweils eine extern nutzbare Büroeinheit geplant. Der Gebäudeteil wird mit einem Satteldach (DN 15°) überspannt, dass mit grauen Dachziegeln eingedeckt wird. Die Wandhöhe beträgt 10,00 m, die Firsthöhe 11,20 m.

**SB-Waschplätze:**

Die SB-Waschplätze werden als baulich überdeckte Durchfahrboxen geplant. Die Abmessung der baulichen Anlage misst 28,80 m x 6,50 m.

**Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung:**

Grundstücksgröße (Fl.Nrn. 2258/2, 2258/6): 3.898,00 m<sup>2</sup>

**Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO**

Bestandshalle (nach Abbruch)	185,23 m <sup>2</sup>
SB-Waschplätze	187,20 m <sup>2</sup>
SB-Saugerhalle	565,16 m <sup>2</sup>
Waschstraße	<u>414,00 m<sup>2</sup></u>
Summe	1.351,59 m <sup>2</sup>

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze,  
 Fahrradabstellflächen

1.348,67 m<sup>2</sup>

Grundflächen gesamt

2.700,26 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ I (Flächen nach § 19 (2) BaNVO)

0,35

GRZ II

0,69

Geschossflächen nach § 20 BauNVO

Bestandshalle (nach Abbruch)

185,23 m<sup>2</sup>

SB-Waschplätze

187,20 m<sup>2</sup>

SB-Saugerhalle

565,16 m<sup>2</sup>

Waschstraße

414,00 m<sup>2</sup>

Büro (OG)

116,78 m<sup>2</sup>

Büro (DG)

116,78 m<sup>2</sup>

Summe

1.585,15 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,41

**Bauplanungsrecht**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt bzw. mit Schutzeinrichtungen zu ver sehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße/ A92“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Wesentliche Festsetzungen des Baufeldes GE 2:

GE Gewerbegebiet

Bauräume

GRZ 0,5, zul. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II 0,75)

GFZ 0,8

TH 10 m

FH 15 m

Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung

Das Vorhaben bedarf folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachbegrünung

Nach der textlichen Festsetzung 7.5 sind die Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn u.a. auf den Dächern Energiegewinnungsanlagen errichtet oder Fenster zur natürlichen Belichtung vorgesehen werden. Die Dachfläche der Waschstraße mit SB-Saugerhalle wird mit Ausnahme der Dachfläche des Büroteils mit einer flächigen Photovoltaik-Anlage belegt. Der Anteil der nicht mit einer PV-Anlage und nicht begrüneten Dachfläche beträgt etwa 16% der Gesamtdachfläche der baulichen Anlagen und begründet sich maßgeblich in der geplanten Konstruktionsweise der Tragwerke.

- Verortung der privaten Verkehrsfläche (Zufahrt/ Aufstellfläche Waschstraße) zum Teil innerhalb der privaten Grünfläche im Westen des Baugrundstücks.

Die Lage und Bemessung der Verkehrsfläche begründet sich in den betriebsbedingten Anforderungen an die Waschstraße. Die Abweichung entspricht dem Umfang der bereits zugelassenen Befreiung für die bestehende bauliche Anlage. Die durchzuführenden Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche werden nicht beeinträchtigt. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Mindestgrünflächenanteil von 20% wird trotz Abweichung um 10 % überschritten (Grünflächenteil ist 30%).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

- Baumarten innerhalb der privaten Grünfläche im Westen des Baugrundstücks  
Nach der textlichen Festsetzung 7.1 sind in der Nord-Süd gerichteten Baumreihe Eschen zu pflanzen. Die Grünplanung sieht die Pflanzung von Bergahornen vor. Die abweichende Baumart begründet sich in der Problematik mit dem Eschentriebsterben.
- Versiegelung  
Nach der textlichen Festsetzung 7.6 sind Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässig sind: Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. und Großsteinpflaster mit Rasenfugen. Die Fahrradabstellflächen und Kfz-Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Der Wegbau südlich der Waschstraße erfolgt entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes mit einem Großsteinpflaster ohne Rasenfugen. Der Weg wird mit einer Breite von 1,50 m bis 2 m geplant und dient der Erschließung der Technik- und Lagerräume der Waschstraße. Die Oberflächenausführung begründet sich in dem Erfordernis, dass die Funktionsräume mittels Hubwagen angeeignet werden müssen. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Mindestgrünflächenanteil von 20% wird trotz Abweichung um 10 % überschritten (Grünflächenteil ist 30%).

Die Abweichungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Zum Nachweis der Festsetzungen zum Schallschutz wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, das durch die zuständige Immissionsschutzbehörde geprüft wurde.

Das Landratsamt Freising, Immissionsschutz, stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zum Lärmschutz zu.

### **Bauordnungsrecht**

#### Stellplatznachweis Kfz

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf für die nicht in der Richtzahlliste erfassten Verkehrsquellen einen Gesamtbedarf von 32 Stellplätze aus.

<b>Verkehrsquelle</b>		<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze</b>	
Autom. Waschanlage	1 Anlage	6 Stpl./ Anlage Nachweis im Stauraum möglich	6,00
SB-Sauger	10 Saugerplätze	1 Stpl./ Saugerplatz Saugerplatz gilt als Stell- platz	10,00
SB-Waschplätze	5 Waschplätze	2 Stpl./ Waschplatz Waschplatz gilt als Stell- platz und Nachweis im Stauraum möglich	10,00
Aufbereitung Kfz	1 Platz	1 Stpl./Platz Aufbereitungsplatz gilt als Stellplatz	1,00
Büro (OG)	80,84 m <sup>2</sup>	1 Stpl./40 m <sup>2</sup>	2,02
Büro (DG)	82,77 m <sup>2</sup>	1 Stpl./40 m <sup>2</sup>	2,07
Lager (Nutzungsänderung alte Waschstraße)	81,39 m <sup>2</sup>	1 Stpl./100 m <sup>2</sup>	0,81
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze (ge- rundet)</b>		<b>32</b>	

Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück erbracht.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Fahrradabstellplatznachweis

Nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising berechnet sich ein Bedarf von

Verkehrsquelle		Zahl der erforderlichen Abstellplätze	
Gewerbliche Nutzfläche (Waschstraße)	bis zu 5 Beschäftigte	1 API./ 5 Beschäftigte	1,00
Büro (OG)	49,97 m <sup>2</sup> (HNF)	1 API./60 m <sup>2</sup>	0,83
Büro (DG)	52,40m <sup>2</sup> (HNF)	1 API./60 m <sup>2</sup>	0,87
Lager (Nutzungsänderung alte Waschstraße)	81,39 m <sup>2</sup>	1 API./200 m <sup>2</sup>	0,41
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze (gerundet)</b>		<b>3</b>	

Auf dem Baugrundstück werden 8 Abstellplätze nachgewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers in das bestehende Grabensystem entspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist aber vorliegend erlaubnispflichtig. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurde bisher nicht eingeleitet.

**Beschluss-Nr. 339/37a**

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

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung zugestimmt.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Erdinger Straße/ A92“ für

- den Verzicht auf die Begrünung der Dachfläche des Büroteils,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

- die Lage der Zufahrt und der Aufstellfläche für die Waschstraße innerhalb der als private, begrünte Freifläche festgesetzten Fläche,
- die Pflanzung von Bergahornen statt Eschen in der nord-süd gerichteten Baumreihe und
- den Wegebau südlich der Waschstraße als befestigte statt wasserdurchlässige Wegefläche

werden erteilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**TOP 2      Bauantrag E-2022-29**  
**Abbruch eines Bestandshauses und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Münchner Straße 48, Flst. 1796**  
**Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses als Ersatz für ein bestehendes Wohngebäude auf dem o. g. Grundstück. Das abzubrechende Gebäude wurde von der Stadt Freising besichtigt. Es wurde vom Voreigentümer bis zu dessen Tod bewohnt und ging im Wege der Erbfolge auf die jetzigen Eigentümer über. Das Gebäude steht seit ca. 5 Jahren leer.

Nunmehr ist geplant, auf der ehemaligen Hofstelle mehrere Gebäude und Gebäudeteile abzurechen und als Ersatz für das bestehende ehemalige Betriebsleiterhaus ein eingeschossiges Wohngebäude mit den Außenmaßen von 15,88 m x 8,58 m zu errichten.

Dem gegenständlichen Antrag gingen bereits zwei Vorbescheidsanträge voraus. Beantragt wurde die Errichtung eines Austragshauses und sowie die Errichtung eines Ersatzbaus. Beide Anträge scheiterten jedoch am Fehlen bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen.

Im aktuellen Verfahren wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Erding:

Zustimmung

- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde:

Zustimmung unter Auflagen

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung des Vorhabens ist nicht gegeben, da hier kein eigenständiger landwirtschaftlicher Betrieb i. S. des § 35 Abs. 1 BauGB geführt werden soll, sondern die Gebäude im Verbund mit der Hofstelle Dürneck 23 genutzt werden sollen und dort die baurechtlichen Möglichkeiten des § 35 Abs. 1 BauGB bereits ausgeschöpft sind.

Das Bauvorhaben kann auch nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB als sogenanntes sonstiges Vorhaben zugelassen werden, da es mehrfach öffentliche Belange beeinträchtigt (z. B. FNP, natürliche Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung).

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB eröffnet, soweit das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist, die Möglichkeit, ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen neu zu errichten:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Die hier genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Es handelt sich im baurechtlichen Sinne um den Ersatz eines Wohngebäudes durch

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle.

Das Gebäude weicht planerisch vom Bestand ab. Es findet jedoch keine Wohnflächen- bzw. Bauvolumenmehrung statt. Durch die Änderung von zwei Geschossen (E + D) auf nur ein Geschoss (nicht unterkellert) reduziert sich die Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> auf eine Wohnfläche von 112 m<sup>2</sup>. Die Mehrung der Grundfläche beim Neubau resultiert auf einer zweckmäßigen Bauausführung, die auf Barrierefreiheit und Berücksichtigung energetischer Aspekte ausgelegt ist. Auch die Abweichung vom bisherigen Standort ist als geringfügig zu betrachten. Auch hier ist weniger darauf abzustellen, ob das metrische Maß verändert wird als vielmehr darauf, ob durch die Veränderung öffentliche Belange mehr als nur geringfügig zusätzlich beeinträchtigt werden. Eine solche zusätzliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist hier nicht erkennbar. Insbesondere dringt das Bauvorhaben nicht weiter in die offene Landschaft ein. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a BauGB:

Eine Baugenehmigung für das Bestandsgebäude konnte nicht mehr gefunden werden.

Allerdings ist davon auszugehen, dass eine solche vorgelegen hat. Es handelt sich um das Betriebsleiterhaus der ehemaligen Hofstelle im Außenbereich. Im Übrigen genügt nach herrschender Rechtsmeinung hier allein die materielle Rechtmäßigkeit eines Gebäudes.

Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB:

Bei der Ortsbesichtigung durch die Stadt Freising wurden erhebliche Missstände festgestellt.

Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c BauGB:

Das Gebäude wurde vom Voreigentümer bis zu seinem Auszug wegen Pflegebedürftigkeit vor ca. 5 Jahren bewohnt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB:

Für den Fall, dass das Bestandsgebäude auf dem Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben wurde, genügt ein Nachweis für die zukünftige Eigennutzung des neuen Eigentümers. Eine entsprechende Erklärung liegt der Stadt Freising vor.

Die ausreichende Erschließung wurde mittlerweile nachgewiesen.

Das Grundstück liegt an einer gewidmeten Straßenfläche und wird zukünftig vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd mit Trinkwasser versorgt. Eine entsprechende Zweckvereinbarung zwischen den Freisinger Stadtwerken und dem Zweckverband sowie die für die neuen Leitungsführungen erforderlichen Dienstbarkeiten wurden inzwischen vorgelegt.

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch die Freisinger Stadtwerke.

Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage wurde mittels Gutachten eines privaten Sachverständigen nachgewiesen.

**Bauordnungsrecht:**

Das Bauvorhaben hält die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere Stellplätze und Abstandsflächen) ein.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**Beschluss-Nr. 340/37a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Auflagen des Landratsamtes Freising, Untere Naturschutzbehörde, sind zu beachten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**TOP 3      Bauantrag E-2022-269**  
**Neubau einer Wohnanlage mit zwei Gebäuden (14 WE) und einer**  
**gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Mozartstraße 5,**  
**Flst. 1647/3 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit zwei Gebäuden und insgesamt 14 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Mozartstr. 5 in Freising.

Auf dem Grundstück hat sich ein älteres Wohngebäude befunden, das mittlerweile abgebrochen wurde. Geplant ist nunmehr das 2.082 m<sup>2</sup> große Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäuser (ein Gebäude im Nordosten mit 6 Wohneinheiten und eines im Nordwesten mit 8 Wohneinheiten) zu bebauen.

**Planung:**

Die beiden Mehrfamilienhäuser (E+1+D) gliedern sich auf in Bauteil 1 und Bauteil 2. Bauteil 1 soll parallel zur Mozartstraße mit einer Länge von 17,24 m (einschließlich dem 1,25 m tiefen südöstlichen Erker im EG und OG) und einer Breite von 11,99 m bzw. 13,74 m (einschließlich dem 1,75 m tiefen Vorbau im EG und OG an der Südwestseite) errichtet werden.

Bauteil 2 soll westlich von B1 giebelständig zur Mozartstraße situiert werden. Bauteil 2 weist eine Länge von 26,24 m und eine Breite von 11,99 m bzw. 13,74 m auf, den zweigeschossigen Vorbau im Nordwesten miteingerechnet.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von Bauteil 1 sind jeweils zwei 3-Zimmerwohnungen, im Dachgeschoss sind zwei 2-Zimmerwohnungen geplant.

Die Planung von Bauteil 2 sieht im Erdgeschoss eine 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung, im 1. OG drei 3-Zimmerwohnungen und im DG eine 3-Zimmerwohnung sowie eine 3,5-Zimmerwohnung vor.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Im rückwärtigen nach Südwesten orientieren Grundstücksbereich entsteht ein großzügiger begrünter Freibereich mit Aufenthaltszonen für die Bewohner, Kinderspielplatz und Privatgärten. Der topographische Höhenunterschied durch das von Nordosten nach Südwesten steigende Gelände und zum nordwestlichen Nachbargrundstück wird durch niedrige bis ca. 50 cm hohe Stützmauern modelliert.

Die erforderlichen 22 KFZ-Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet. 18 davon werden in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen, 4 Stellplätze werden im Vorgartenbereich an der Mozartstraße als Freiflächenstellplätze errichtet. Außerdem sind insgesamt 38 Fahrradabstellplätze erforderlich. Es werden 40 Abstellplätze nachgewiesen. Hiervon befinden sich 20 in der Tiefgarage in einem eigenen Fahrradraum, weitere 20 werden oberirdisch untergebracht. Die Erschließung erfolgt über die Mozartstraße.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising für die Errichtung von 4 Stellplätzen im Vorgartenbereich kann zugelassen werden, da die straßenbegleitende Grundstücksgrenze mit 52 m in der Umgebung am Längsten ist, also durchaus in zwei Grundstücke aufgeteilt werden könnte und außerdem mit zwei Gebäuden bebaut wird. Die Situierung im Vorgartenbereich ermöglicht im Gartenbereich zusammenhängende Grünflächen, die nicht durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen durchbrochen werden. Auch die Bestandsituation weist bereits 4 Garagen im südöstlichen Grundstücksbereich in der Vorgartenzone auf. Die 4 Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenliner-Pflaster) hergestellt.

Bauteil 1 (Nordosten):

Mehrfamilienhaus (6 WE)

2-3-Zimmerwohnungen

Höhenentwicklung: E+1+D

Zahl der Vollgeschosse: 2 (DG ist kein Vollgeschoss)



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Summe GR I und GR II 1.298,05 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO 0,29

zzgl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO 0,62

Geschossflächen

Haus B1

EG 215,38 m<sup>2</sup>

OG 215,38 m<sup>2</sup>

DG (kein Vollgeschoss) -----

430,76 m<sup>2</sup>

Haus B2

EG 321,69 m<sup>2</sup>

OG 321,69 m<sup>2</sup>

DG 247,79 m<sup>2</sup>

891,17 m<sup>2</sup>

Summe B1 und B2 1.321,93 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,63

**Bauplanungsrecht:**

Das Vorhaben befindet sich im unbepflanzten Innenbereich. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der Nutzung (Wohnen) ist zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche im Verhältnis zur Freifläche sowie der offenen Bauweise fügen sich die beiden Gebäude ein.

**Bauordnungsrecht:**

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch untereinander eingehalten.

KFZ-Stellplatznachweis:

Bedarf nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising:

13 WE $\leq$ 120 m <sup>2</sup>	13 x 1,5 Stpl.	19,5 Stpl.
1 WE >120 m <sup>2</sup>	1 x 2,0 Stpl.	2,0 Stpl
		=====
Gesamt:		21,5 Stpl.

Es müssen 22 Stpl. errichtet werden

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Nachweis:

TG:	18	Stpl.
oberirdisch:	4	Stpl.
	=====	
Gesamt:	22	Stpl.

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung einen Bedarf von 22 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück werden alle notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Davon werden 18 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 als Freiflächenstellplätze nachgewiesen.

Fahrradabstellplätze:

Bedarf nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising:

4 WE $\leq$ 70 m <sup>2</sup>	4 x 2 APL	8	API.
10 WE > 70 m <sup>2</sup>	10 x 3 APL	30	API.
		=====	
Gesamt:		38	API.
Nachweis:		40	API.

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrradabstellplatzsatzung einen Bedarf von 38 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück werden alle notwendigen Abstellplätze nachgewiesen. Es werden insgesamt 40 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. 20 Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage und 20 im Freien errichtet.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**Freiflächengestaltung:**

Mit der am 16.01.2023 vorgelegten überarbeiteten Freiflächengestaltung besteht Einverständnis.

**Beschluss-Nr. 341/37a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising für vier Stellplätze im Vorgartenbereich wird zugelassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**TOP 4      Bauantrag E-2022-219**  
**Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Hauses mit**  
**3 Wohnungen auf dem Grundstück Ismaninger Straße 6,**  
**Flst. 1893/4, 3176/52 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 3 Wohnungen in der Ismaninger Straße 6 (Fl.Nr. 1893/4). Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Einfamilienhaus, das vollständig rückgebaut wird und durch den Neubau ersetzt wird. Bei dem neu geplanten Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes dreigeschossiges Gebäude mit je einer Wohneinheit pro Geschoss (E+2). Die Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 113m<sup>2</sup> und 123m<sup>2</sup> besitzen je eine Terrasse bzw. Balkone. An der nördlichen Gebäudeseite ist eine Fahrrad-Garage mit extensiv begrüntem Flachdach geplant, die Freiflächenstellplätze sind jeweils in der Zufahrt und in der Vorgartenzone des Grundstücks geplant. Im westlichen Grundstücksbereich ist ein Graben im Eigentum vom Freistaat Bayern vorhanden. Dieser bleibt bestehen und es sind keine Eingriffe geplant.

**Bauplanungsrecht**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Aufgrund seiner Lage im unbeplanten Innenbereich erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung Wohnen ein. Als nähere Umgebung wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung der auf derselben Seite befindliche Straßenzug der Ismaninger Straße betrachtet. Das Verhältnis von Freifläche zu überbautem Bereich entspricht in Größe und Struktur der umgebenden Bebauung.

In der Umgebung finden sich Baukörper mit vergleichbarer Ausdehnung, weshalb sich der Baukörper hinsichtlich seiner Grundfläche einfügt.

Auch die Anzahl der Geschosse entspricht der umliegenden Bebauung.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

Das Vorhaben fügt sich mit seiner offenen Bauweise und hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein.

Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

### **Bauordnungsrecht**

#### PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste 1.1.1 bzw. 1.1.2 (1 WE > 120m<sup>2</sup>; 2 WE < 120m<sup>2</sup>) der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 5 Stellplätzen aus.

Auf Grund der bisher genehmigten Stellplätze in der Vorgartenzone in diesem Bereich an der Ismaninger Straße sowie dem bestehenden Baum und den Anforderungen der Stadtgrünverordnung werden von Amt 63 nur 3 Stellplätze in der Vorgartenzone zugelassen. Mit dem zusätzlichen Stellplatz im Zufahrtsbereich der Fahrrad Garage sind auf dem Grundstück faktisch nur 4 Stellplätze nachweisbar.

Der fünfte Stellplatz kann weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit wird 1 Stellplatz zur Ablösung beantragt.

Das Grundstück liegt zentrumsnah an der Altstadt, die fußläufig oder mit dem Rad leicht erreichbar ist und liegt im Nahbereich des Bahnhofs. Zudem ist eine Bushaltestelle nur ca. 100m entfernt. Es sind öffentliche Parkplätze in der Savoyer Au vorhanden und am Schwimmbad hat die Stadt Freising vor kurzem eine Leihstation für Lastenfahrräder eingerichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens sich im Falle einer Genehmigung und Stellplatzablöse nicht maßgeblich verschlechtern bzw. ändern wird.

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (37.) vom 08. März 2023**

---

**Beschluss-Nr. 342/37a**

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

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Stellplatzablöse von 1 Stellplatz wird zugelassen.

**TOP 5                      Berichte und Anfragen**

**TOP 5.1                      V-2022-122**

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau zweier  
Wohnhäuser auf dem Grundstück Acheringer Hauptstraße 5,  
Flst. 1358, 1358/5, 1358/6 Gemarkung Freising**

**Anwesend: 13**

Der Bericht dient zur Kenntnis.