

02 12x1

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung, 5. Änderung
- Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
Anwesend: 12

Frau Schelle führt in das Thema ein und weist auf die homogene Struktur der Eichenfeldsiedlung hin. Der bereits sehr alte Bebauungsplan hat sich mit bestehenden Gebäuden auseinandergesetzt, um eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen.

Frau Förner stellt den Sachverhalt entsprechend den Sitzungsunterlagen vor.

Anlass

Anlass für die Prüfung einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ ist ein vorliegendes Bauvorhaben für den Ersatzbau eines Wohngebäudes am Fichtenweg.

Umgriff

Der Umgriff der Bauleitplanung ist dem Lageplan zu entnehmen und umfasst die Flurnummer 3267 der Gemarkung Freising. Die Umgriffsgröße beträgt ca. 1237 m².

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche mit Grünfläche dar. Angrenzend befinden sich sowohl Grünflächen, zweckbestimmt für Spiel-, Sport- und Freizeitnutzung, als auch im Grenzbereich des Flurstücks im Westen Hecken, Sträucher und Gehölze im Bestand.

Das Bestandsgebäude liegt am westlichen Rand des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“, sowie Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ 1. Änderung und ist Teil der zwischen 1936 und 1939 auf Grundlage eines Wettbewerbes entstandenen, Eichenfeldsiedlung.

Ursprünglich als Werkvolksiedlung von der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft „Oberbayrische Heimstätte GmbH“ errichtet und seiner Zeit auf kleinste Wohnbedürfnisse ausgelegt, konnte das Wohnquartier nicht lange den stets wachsenden Wohnraumbegehren der Bewohner gerecht werden. Um einerseits den Ausbau- und Bestandserweiterungswünschen der Siedler entgegen zu kommen und andererseits den geschlossenen Siedlungscharakter zu wahren und zu sichern entstand als rechtskräftige Gestaltungsgrundlage der Bebauungsplan Nr. 5

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

„Eichenfeldsiedlung“. Dieser ermöglicht neben der Ergänzung der Hauptgebäude durch Anbauten auch das Errichten zusätzlicher freistehender Baukörper.

Trotz nicht vollständig ausgeschöpften Baurechts entstand erneut der Wunsch nach Nachverdichtung. Zum Wohle nachfolgender Generationen sollten, wo es die städtebaulichen Rahmenbedingungen zulassen, im Einklang mit den Zielen der Bauleitplanung Häuser in 2. Reihe errichtet werden. Da dies zwar nicht den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung widerspricht, jedoch die Grundzüge der Planung berührt, wurde das gesamte Umgriffsgebiet des Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ rechtsgültig in Form der 1. Änderung weiterentwickelt.

Bis heute unberührt von einer zusätzlichen freistehenden Bebauung in 2. Reihe werden die Flurstücke an der nordwestlichen Grenze der Wohnsiedlung durch einen grundstücksübergreifenden Grünraum bestimmt.

Zur Steigerung der Wohnraumqualität und im Sinne der, dem Wohle der Allgemeinheit dienenden, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurden neben dem gesamten Umgriffsgebiet der Wohnsiedlung nachträglich einzelne Flurstücke analysiert und in Form von Bebauungsplanänderungen (Änderung 2 bis 4) nach den Zielen der Bauleitplanung rechtsgültig weiterentwickelt.

Die Wohnsiedlung „Eichenfeld“ ist geprägt von ihrem überwiegenden Einfamilienhauscharakter und ihren klar gesetzten straßenbegleitenden Baufluchten. Durchgehend steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° prägen die Dachlandschaft. Charakteristisch für die straßenzugewandten Gebäudesegmente ist ihre überwiegend parallel zur Straße ausgerichtete Firstrichtung. Unterschiedlichste Anbauten mit gedrehter Firstrichtung lockern die Siedlungsstruktur auf.

Neben vorrangig geradlinigen Wohngebäuden (Buchenweg und Lindenweg) treten besonders im Bereich des Ahorn- und Fichtenweges verwinkelte Baukörper auf. Entlang des Fichtenweges befinden sich vermehrt sowohl nach Norden als auch nach Süden geöffnete L-förmige Baukörper mit ortsbildprägenden Vorgärten.

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO) festgesetzt mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise bestehend aus Baukörpern mit einer maximalen Wandhöhe von 3,90 m fest. Je Wohngebäude ist grundsätzlich 1 Wohneinheit zulässig. Ist, wie im Falle des Flurstücks 3267, eine Bebauung mit Einzelhäusern nicht festgesetzt, sind je Bauraum max. 2 WE zulässig.

Der Straßencharakter ist geprägt von einheitlichen Lochfassaden mit hochformatigen Fensteröffnungen, hell verputztem Mauerwerk, Holzverkleidungen mit heller Lasur und durchgängig über Grundstückseinfriedungen getrennte Vorgärten.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

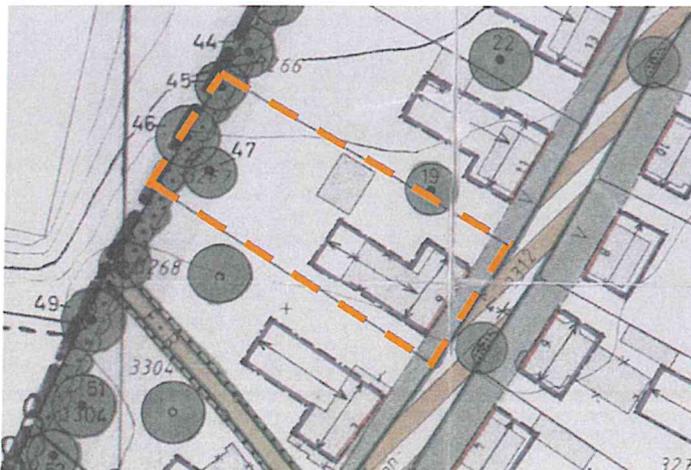
(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

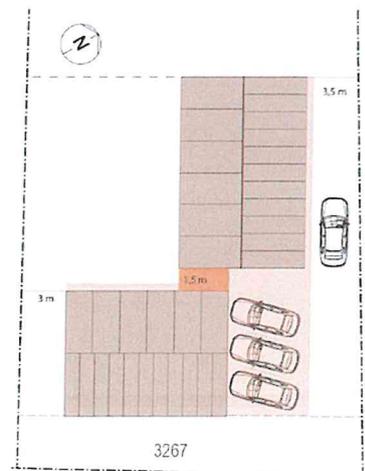
Im Falle des betroffenen Flurstücks Nr. 3267 ist eine im vorderen Bauabschnitt parallel und im rückwärtigen Bauabschnitt senkrecht zum Fichtenweg ausgerichtete Firstausrichtung festgesetzt. Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist nicht festgesetzt. In Bezug auf die Dachneigung sind 45° bis 50° zulässig. Die Bebauung soll sich gemäß Bebauungsplan, bei voller Ausnutzung des Bauraums, im Rahmen seiner L-förmigen vorgeschriebenen Baugrenze nach Nordwesten öffnend in die Nachbarbebauung einfügen.

Bauvorhaben und städtebauliches Erfordernis

Mit dem Ziel die Wohn- und Gartenflächen im Zuge eines Neubaus durch bessere Besonnung und Belichtung aufzuwerten und das Gebäude für nachhaltige PV Anlagen-Nutzung zu optimieren, wird für die Bebauung des Flurstücks mit der Nummer 3267 ein L-förmiger nach Südwesten geöffneter Baukörper vorgeschlagen, der den festgesetzten nach Nordwesten geöffneten Bauraum überschreitet.



Planansatz aus dem B-Plan Nr. 005 - 1. Änderung



Änderungsvorschlag Bauraum

Um die Wohnqualität nicht nur hinsichtlich Besonnung und Belichtung, sondern auch hinsichtlich effizienter Erschließung und Bauraumausnutzung zu verbessern wird die Errichtung von einem Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und einer integrierten Stellplatzanlage vorgeschlagen.

Durch die geplante Überschreitung des festgesetzten Bauraums sind die Grundzüge der Planung berührt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Der unverkennbare Einfamilienhauscharakter der Wohnsiedlung und der charakteristisch großflächige Grünraum im nordwestlichen Bereich des Flurstücks bleiben durch die Wahrung der parallel zur Straße ausgerichteten Firstrichtung sowie der rückwärtigen Baufluchten unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Weiter sollen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben zwar die Grundzüge der Planung berührt, jedoch mit den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans und damit mit der grundsätzlichen, für die Eichenfeldsiedlung angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist und eine sowohl nachhaltige als auch klimaangepasste Grundstücksnutzung im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB beabsichtigt wird, ist ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans für die Flurstücknummer 3267 gegeben.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundflächengröße von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist.

Planungsziel

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist neben einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumqualitäten und einer effizienteren Ausnutzung des Bauraumes, die Stärkung der angestrebten städtebaulichen Ordnung des B-Plans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ 1. Änderung.

Bebauungsplanentwurf

Mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes an gleicher Stelle mit deutlich besseren Wohn- und Freiraumqualitäten zu schaffen und auf diese Weise eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird eine Neupositionierung des bestehenden Bauraums und eine Verlängerung der Baulinie vorgeschlagen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5, 5. Änderung ist gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet mit einer max. zulässigen GRZ von 0,4 festgesetzt. Nutzungen nach § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind allgemein, Nr. 3 ausnahmsweise zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 3,90 m.

Bauweise

Bebauungen sind in offener Bauweise zu errichten. Die Firstrichtung ist im vorderen straßenzugewandten Bauraum parallel und im rückwärtigen Bauraum senkrecht zum Fichtenweg festgesetzt. Von der Baulinie kann hinsichtlich ihrer Länge, nicht jedoch hinsichtlich ihrer Lage, geringfügig abgewichen werden.

Dachform

Es sind ausschließlich 45° bis 50° steile Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung zulässig.

Immissionen

Auf Grund des nördlich anschließenden Sportgeländes kommt aus schalltechnischer Sicht eine erweiternde Bebauung des Grundstückes durch winkelförmige Anbauten ab einem Abstand von 23 m senkrecht vom Fichtenweg aus nicht in Frage.

Natur und Landschaft

Das vom Vorhaben betroffene Grundstück grenzt fußläufig sowohl an weitläufige Forstgebiete als auch an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie an einen Sportplatz an.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Fichtenweg als öffentliche Verkehrsfläche und in höhengleichem Ausbau als Mischfläche für den motorisierten Verkehr gleichermaßen wie für den nicht motorisierten Verkehr.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des seit dem 18.12.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ Änderung 1 gelten, soweit in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter. In der vorliegenden Beschlussvorlage und der beiliegenden Planzeichnung wurden einige Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zu Zwecken der besseren Orientierung übernommen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

StR Schwaiger schlägt vor, dieses konkrete Bauvorhaben aus Gründen der Gleichbehandlung über ein Befreiungsverfahren zu genehmigen. Sofern ein Bebauungsplanänderungsverfahren unumgänglich sei, sollte seiner Meinung nach der gesamte Bebauungsplan betrachtet werden.

Der Vorsitzende führt aus, dass bei Betrachtung des gesamten Bebauungsplans ein aufwendiges Änderungsverfahren erforderlich wäre. Weiter erklärt er, dass eine Genehmigung über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich sei, da durch das geplante Vorhaben die Grundzüge des Bebauungsplans berührt werden und damit ein Präzedenzfall geschaffen würde. Herr Koch ergänzt, dass die Eichfeldsiedlung eine besondere Siedlungsstruktur aufweist, die es zu bewahren gilt. Bisher wurden alle Einzeländerungen über ein Änderungsverfahren ermöglicht. Sobald der Grundzug einer Planung berührt wird, hier Überschreitung der Baugrenzen, ist eine Befreiung nicht möglich.

Der Vorsitzende teilt mit, dass auf Bundesebene das Baugesetzbuch novelliert werden soll und sich im Gesetzgebungsverfahren befindet. Den Gemeinden soll nach derzeitigem Entwurfsstand eine großzügigere Ausnahme von den Grundzügen des Bebauungsplans zugestanden werden.

Beschluss-Nr. 578/57a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ nach § 13 a BauGB wird beschlossen.

Der Umgriff der Bauleitplanung umfasst die Flurstücknummer 3267 der Gemarkung Freising.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die angestrebte städtebauliche Ordnung zu stärken, die vorherrschenden Wohnraumqualitäten zu verbessern und die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Um genannte Ziele erreichen zu können soll das bestehende Wohngebäude durch ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und einer integrierten Stellplatzanlage ersetzt werden.

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“, 5. Änderung in der Fassung vom 26.09.2024 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des heute gefassten Beschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erneut vorzustellen.

Von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht wird nach §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Freising, den 12.11.2024

STADT FREISING

(Siegel)i. A. _____