

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

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

1. Bauantrag E-2021-298  
Fassaden- und Nutzungsänderung des bestehenden Erdgeschosses auf dem Grundstück Am Wörth 37, Flst. 109/3 Gemarkung Freising
2. Ausbau der Badgasse in Pulling  
- Projektbeschluss
3. Ausbau einer Erschließungsstraße an der Ismaninger Straße  
- Projektbeschluss
4. Berichte und Anfragen
  - 4.1 ILE-Ampertal
  - 4.2 Ökomodellregion
  - 4.3 Tiny-House-Siedlung  
Antrag der Freien Wähler vom 16.11.2021
  - 4.4 Umwelttag – Terminankündigung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

**TOP 1      Bauantrag E-2021-298**  
**Fassaden- und Nutzungsänderung des bestehenden Erdgeschos-**  
**ses auf dem Grundstück Am Wörth 37, Flst. 109/3 Gemarkung**  
**Freising**  
**Anwesend: 10**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung der ehemaligen Produktionsräume einer Metzgerei in eine Ladennutzung.

Bauliche Maßnahmen:

1. Anpassung der Grundrissorganisation
2. Anpassung der Erdgeschosszone Ost (Hirtlederergasse)  
hier: erstmaliger Einbau von zwei Schaufensterelementen (Aluminium Pfosten-/ Riegelkonstruktion) auf massivem, verputztem Sockel und Austausch des bestehenden, bodentiefen Öffnungsabschlusses durch eine Schaufensteranlage mit integriertem Gehflügel (Aluminium Pfosten-/ Riegelkonstruktion)

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB i.V. mit § 144 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung als Einzelhandelsbetrieb ist zulässig.

Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht gegeben. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Denkmalschutz/Gestaltungssatzung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ensemblebau nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Die veränderte Gebäudefassade entspricht den Anforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Freising. Denkmalpflegerische Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.

Bauordnungsrecht

Das Vorhaben löst nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising einen Stellplatzmehrbedarf von 1,23 Kfz-Stellplätzen aus.

Bestand

Nutzung als Produktion (ehem. Metzgerei)

100,22 m <sup>2</sup>	1 Stpl./60 m <sup>2</sup>	1,67 Stellplätze
-----------------------	---------------------------	------------------

Planung

Laden

87,12 m <sup>2</sup> (VKF)	1 Stpl./30 m <sup>2</sup> (VKF), mind. 2 Stpl.	2,90 Stellplätze
----------------------------	--	------------------

Der Stellplatzmehrbedarf beträgt damit 1,23 Kfz-Stellplätze. Dieser kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden und wird zur Ablöse beantragt.

Fahrradabstellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising (FAbS) einen Mehrbedarf von 1 Fahrradabstellplatz aus.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Bestand

Nutzung als Produktion (ehem. Metzgerei)

100,22 m <sup>2</sup>	1 API./120 m <sup>2</sup>	0,84 Abstellplätze
-----------------------	---------------------------	--------------------

Planung

Laden

87,12 m <sup>2</sup> (VKF)	1 API./40 m <sup>2</sup> (VKF), mind. 1 API.	2,18 Abstellplätze
----------------------------	--	--------------------

Der Mehrbedarf beträgt damit 1,34 Abstellplätze, gerundet 1 Abstellplatz. Dieser kann nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Vorliegend wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 FAbS von § 2 Abs. 3 FAbS, wonach Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, beantragt. Die Abweichung wird mit der besonderen Bestandssituation, das Gebäude ist 4-seitig grenzständig ohne jede Freifläche errichtet, begründet. Der Nachweis soll auch nicht im Gebäude erbracht werden. Zur Verfügung stehende Flächen im Erdgeschoss sind nicht vorhanden.

**Beschluss-Nr. 197/26a**

**Anwesend: 10                      Für: 10                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

1,23 Kfz-Stellplätze sind abzulösen.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. BayBO i.V. mit § 5 Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) von § 2 Abs. 3 FAbS wird für den nicht nachgewiesenen Mehrbedarf von 1 Fahrradabstellplatz zugelassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

**TOP 2      Ausbau der Badgasse in Pulling**  
**- Projektbeschluss**  
**Anwesend: 13**

Gemäß Haushaltsplan für 2022 ist in diesem Jahr die Erneuerung der Verkehrsflächen der Badgasse in Pulling vorgesehen. Eine Sanierung oder Instandsetzung ist aufgrund der geringen vorhandenen Bausubstanz nicht mehr möglich. Somit ist eine grundhafte Erneuerung der Badgasse erforderlich.

Die Badgasse in Pulling zweigt von der Sommerstraße ab und endet an einem neu auszubildenden Wendehammer bei der Fußgängerüberführung über die Bahnlinie München – Regensburg. Die Länge des Ausbaubereichs beträgt ca. 390 Meter, die zu überarbeitende Fläche ca. 3.450 Quadratmeter.

Durch das beauftragte Ingenieurbüro Stefan Schimmer wurden ab Juli 2021 die Planungsschritte bis zur Entwurfsplanung für die Erneuerung des Straßenzugs durchgeführt.

**Straßenraumgestaltung:**

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen, durch die einseitige Bebauung und die landwirtschaftliche Nutzung auf der gegenüberliegenden Seite, ist die verfügbare Verkehrsfläche klar definiert. Im Bestand ist ein stark beschädigtes Asphaltband vorzufinden, welches lediglich aus einer Deckschicht besteht. Laut Bodengutachten erfüllen die vorhandenen gebundenen und ungebundenen Tragschichten nicht die Anforderungen hinsichtlich der Frostsicherheit.

Seitliche Reststreifen sind mit Kies aufgefüllt und nicht befestigt. Diese werden regelmäßig als Parkflächen verwendet. Die Maßnahmen zur Erneuerung werden im verfügbaren Verkehrsraum realisiert.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Die Umsetzung der Maßnahme kann unabhängig von einer verkehrsrechtlichen späteren Regelung erfolgen.

Nach Prüfung durch die Freisinger Stadtwerke wurde festgestellt, dass die bestehende Straßenbeleuchtung keine DIN-gerechte Ausleuchtung ermöglicht. Daher soll im Zuge des Straßenbaus auch die Straßenbeleuchtung angepasst werden. Es werden effiziente, energiesparende LED Module vorgeschlagen.

Oberflächengestaltung:

Der Straßenquerschnitt teilt sich wie folgt auf:

Fahrbahn: 5,50 m

Streifen für Parkplätze, Ackerzufahrten, Grünflächen: 1,00 - 2,40 m

Die Oberflächengestaltung im Fahrbahnbereich erfolgt in Asphaltbauweise. Reststreifen zur Bebauung erhalten einen Pflasterbelag.

Die Parkplätze (Längsparker) werden mit Rasenfugenpflaster mit Splittfüllung hergestellt.

Die Ackerzufahrten werden als Schottertragschicht ausgeführt.

Der Regelaufbau im Fahrbahnbereich wurde gemäß Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 12 der Belastungsklasse 1,0 mit 4 cm Asphaltdeckschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 15 cm Schottertragschicht sowie 21 cm Frostschuttschicht gewählt. Darunter erfolgt eine Planumsverbesserung mit einer Dicke von 40 cm gemäß Bodengutachten.

Durch den geplanten Ausbau werden seitlich 14 Stellplätze in Form von Längsparkern und im Bereich des Wendehammers 4 Stellplätze angeordnet. Der Aufbau der Rasenfugenpflasterflächen entspricht der gewählten Belastungsklasse. Zwischen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

den Stellplätzen entlang der Badgasse werden Pflanzflächen für 18 Bäume vorgesehen. Der bauliche Zustand und die Verkehrssicherheit der Straße werden dadurch nachhaltig verbessert.

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im gesamten Bereich durch eine Rigolenentwässerung. Die Rigolen sind hauptsächlich im Bereich des Grünstreifens angeordnet. Lediglich im Zufahrtbereich zur Badgasse und im Bereich des Wendehammers werden diese aufgrund seitlichen Platzmangels unter dem Straßenkörper platziert.

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die erforderliche Querneigung der Fahrbahn gesammelt über eine 2-Zeiler-Rinne ablaufen. Mit der regelmäßigen Anordnung von Straßensinkkästen wird das Oberflächenwasser gesammelt und über Sedimentationsanlagen zur Hohlkörperrigole geleitet. Durch die verbauten Rigolenboxensysteme wird auch ein Rückhaltevolumen geschaffen.

Projektkosten:

Die derzeit geschätzten Baukosten auf der Grundlage der Kostenberechnung des beauftragten Ingenieurbüros betragen für die vorgenannten Verkehrsanlagen:

- Bauleistung Verkehrsanlagen ca. 893.000 €
- Planungsleistungen ca. 97.000 €
- Straßenbeleuchtung ca. 60.000 €
- Sonstiges (z.B. Kontrollprüfungen) ca. 20.000 €
- Sicherheitszuschlag 15% ca. 160.000 €

Die Gesamtprojektkosten werden somit auf 1.230.000 € geschätzt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Zur Umsetzung der Maßnahme wurden 2022 auf der Haushaltsstelle 1.6332.9500 Mittel in Höhe von 1.200.000 € eingeplant. Aus 2021 konnte der Haushaltsrest in Höhe von 35.000 € übertragen werden, so dass derzeit Mittel in Höhe von 1.235.000 € verfügbar sind.

Geplanter Bauablauf:

Auf Grundlage einer heutigen Beschlussfassung ist eine zeitnahe Ausschreibung der notwendigen Arbeiten im April / Mai 2022 möglich. Der Baubeginn ist für Juli 2022, die Fertigstellung für Dezember 2022 vorgesehen.

Bereits vorab ist eine Erneuerung folgender Spartenleitungen ab Mai vorgesehen:

- Wasser > Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd
- Strom > Stadtwerke Freising
- Telekom / Vodafone

Mobilitätsmanagement:

Das Mobilitätsmanagement wurde bei der Planung beteiligt.

**Beschluss-Nr. 198/26a**

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

1. Der beiliegenden Entwurfsplanung zur Erneuerung der Verkehrsflächen der Badgasse wird zugestimmt.
2. Die Erneuerung der Verkehrsflächen der Badgasse in Pulling wird als Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von circa 1.230.000 € beschlossen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

**TOP 3      Ausbau einer Erschließungsstraße an der Ismaninger Straße**  
**- Projektbeschluss**  
**Anwesend: 13**

Gemäß Haushaltsplan 2022 ist in diesem Jahr der Ausbau einer Erschließungsstraße an der Ismaninger Straße vorgesehen. Es handelt sich hierbei um die Stichstraße auf Höhe Hausnummer 24a bis 28a. Die Verkehrsfläche befindet sich in unausgebautem Zustand und ist derzeit nur in Form eines unbefestigten Kieswegs vorhanden.

Die betroffene Stichstraße mündet in die Ismaninger Straße. Am Ende der Stichstraße befindet sich ein weiterführender Weg zum Isardamm sowie in Richtung Savoyer Au, der im Ausbau an den neu erstellten Wendehammer angeschlossen werden soll.

Durch das beauftragte Planungsbüro BSM Planungs GmbH wurden ab August 2021 die Planungsschritte bis zur Entwurfsplanung für den Ausbau des Straßenzugs durchgeführt.

**Straßenraumgestaltung:**

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen durch beidseitige Bebauung ist die verfügbare Verkehrsfläche klar definiert. Im Bestand ist ein Kiesweg vorzufinden. Am Ende des Kieswegs ist die Umsetzung eines kleinen Wendehammers vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme kann unabhängig von einer verkehrsrechtlichen späteren Regelung erfolgen.

Nach Prüfung durch die Freisinger Stadtwerke wurde festgestellt, dass die bestehende Straßenbeleuchtung keine DIN-gerechte Ausleuchtung ermöglicht. Daher soll im Zuge des Straßenbaus auch die Straßenbeleuchtung angepasst werden. Es werden effiziente, energiesparende LED Module vorgeschlagen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Oberflächengestaltung:

Der Straßenquerschnitt setzt sich wie folgt zusammen:

Kilometrierung 0+000,00 bis 0+070,00:

Breite Fahrbahn: 3,50 m

Kilometrierung 0+070,00 bis 0+115,00:

Breite Fahrbahn: 4,00-4,50 m

Seitenbereich bei Anlieger: 0,00-1,00 m

Bankett: 0,50 m

Mulde: 0,30-0,40 m

Kilometrierung 0+115,00 bis 0+123,00:

Breite Wendehammer: 9,90 m

Die Oberflächengestaltung erfolgt in Pflasterbauweise.

Der Regelaufbau im Fahrbahnbereich wurde in Anlehnung an die Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 12 der Belastungsklasse 0,3 Tafel 3 mit 8 cm Betonpflaster, 4 cm Splittbettung, 15 cm Schottertragschicht sowie 23 cm Frostschutzschicht gewählt. Der frostsichere Gesamtaufbau beträgt 50 cm.

Der Anschluss des Ausbaubereichs erfolgt an den äußeren bestehenden Graniteinzeilern des Gehwegs der Ismaninger Straße.

Am Einmündungsbereich ist eine seitliche Grünfläche mit ca. 10 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Pflanzung eines Einzelbaumes wird geprüft. Auf Höhe 0+070,00 bis 0+080,00 wurde die Fahrbahn auf 4,00 m Breite eingengt, um die vorhandenen Bestandsbäume erhalten zu können.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt durch den Einsatz eines sickerfähigen Pflasterbelags mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung sowie teilweiser Kombination einer seitlichen Muldenentwässerung über das Bankett. Eine konventionelle Straßenentwässerung ist aufgrund nicht vorhandener Mischwasserkanalisation sowie fehlender Platzverhältnisse für dezentrale Entwässerungseinrichtungen nicht möglich.

Projektkosten:

Die derzeit geschätzten Baukosten auf der Grundlage der Kostenberechnung des beauftragten Ingenieurbüros betragen für die vorgenannten Verkehrsanlagen wie folgt:

- Verkehrsanlagen ca. 168.000 €
- Straßenbeleuchtung ca. 25.000 €
- Planungsleistungen ca. 35.000 €
- Sonstiges (z.B. Kontrollprüfungen) ca. 15.000 €
- Sicherheitszuschlag 15% ca. 37.000 €

Die Gesamtprojektkosten werden somit auf ca. 280.000 € geschätzt.

Zur Umsetzung der Maßnahme sind für das Jahr 2022 auf der Haushaltsstelle 1.6314.9500 Mittel in Höhe von 335.000 € als Neuansatz vorhanden. Aus 2021 konnte der Haushaltsrest in Höhe von 13.000 € übertragen werden, so dass ausreichende Mittel in Höhe von 348.000 € verfügbar sind.

Für die Anlieger fallen keine Erschließungskosten an.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

Geplanter Bauablauf:

Bei Beschlussfassung ist eine zeitnahe Ausschreibung der notwendigen Arbeiten im April/Mai 2022 möglich. Der Baubeginn ist für August 2022, die Fertigstellung für Ende Oktober 2022 vorgesehen. Die Bauzeit umfasst circa 12 Wochen. Bereits vorab ist eine Erneuerung der Spartenleitungen (Strom, Wasser, Gas) durch die Freisinger Stadtwerke vorgesehen.

Während der Bauzeit kann auf der Verkehrsfläche nicht geparkt werden. Die Zugänglichkeit der Anliegergrundstücke wird so weit wie möglich aufrechterhalten. Ausweichparkplätze können am Parkplatz Lerchenfeld in der Ismaninger Straße zur Verfügung gestellt werden.

Die ständige Zugänglichkeit von Rettungsdienst, Feuerwehr sowie der Zugang zur angrenzenden Pumpstelle im Hochwasserfall wird zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Mobilitätsmanagement:

Das Mobilitätsmanagement wurde bei der Planung beteiligt.

**Beschluss-Nr. 199/26a**

**Anwesend: 13                      Für: 12                      Gegen: 1                      den Beschluss**

1. Dem am Sachbericht beiliegenden Bauentwurf zum Ausbau der Erschließungsstraße an der Ismaninger Straße Haus-Nr. 24a bis 28a wird zugestimmt.
2. Der Ausbau der Erschließungsstraße an der Ismaninger Straße Haus-Nr. 24a bis 28a wird als Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von circa 280.000,00 € beschlossen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (26.) vom 30. März 2022**

---

**TOP 4        Berichte und Anfragen**

**TOP 4.1     ILE-Ampertal**  
**Anwesend: 13**

**TOP 4.2     Ökomodellregion**  
**Anwesend: 13**

**TOP 4.3     Tiny-House-Siedlung**  
**Antrag der Freien Wähler vom 16.11.2021**  
**Anwesend: 13**

**TOP 4.4     Umwelttag – Terminankündigung**  
**Anwesend: 13**

Der Umwelttag 2022 der Stadt Freising findet am 02.07. und 03.07.2022 statt.

**TOP 4.5     Flughafen München 150. ÄPB Neue Konzernzentrale**  
**Anwesend: 13**