

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Tagesordnung

1. Verkehrsversuch Lerchenfeld
 - Ergebnisse der Umfrage und Untersuchungen
 - Bericht
2. Vorbescheidsantrag V-2025-45
Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage und denkmalgeschützten Bierkellern auf dem Grundstück Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1, 1356/5, 1356/6, 1356/7 Gemarkung Freising
3. Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“
 - Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. STEP 2030 – Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte
Haindlfing – „Bürgerdialog Spezial“
 - Beschluss
5. Örtliche Bauvorschriften
Erlass einer Spielplatzsatzung – Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
 - Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
6. Abschluss eines 1. Nachtrags zum Erschließungsvertrag zum
Bebauungsplan Nr. 145 „Angerstraße West“ (Planteil Ost)
 - Beschluss
7. Verkehrsflughafen München;
Antrag der FMG vom 03.06.2025 auf (Änderungs-)Plangenehmigung:
Errichtung eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei
 - Beschluss
8. Anträge aus dem Stadtrat:
 - 8.1 Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 23.05.2025:
Erweiterung der Baumpatenschaften auf ältere Bäume in der Nachbarschaft der Baumpat*innen
 - Bericht
 - 8.2 Antrag der Freien Wähler vom 12.04.2025:
Maßnahmen gegen illegale Müllablagerung an den Wertstoffinseln

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

prüfen
 - Bericht

8.3 Antrag der SPD vom 23.04.2025:
 Fortschreibung Flächennutzungsplan; Einbindung des Stadtrats
 - Bericht

8.4 Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 24.02.2025:
 Ausschilderung des „Alten Gefängnisses im Stadtraum“
 - Bericht

9. Berichte und Anfragen

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind:	die Stadträte:	Hölzl Hans Frankl Anton Lintl Maria Böhme Philomena Drobny Manfred Habermeyer Werner Dr. Reitsam Charlotte Freitag Karl-Heinz Weller Robert Schwaiger Rudolf Dr. Hoyer Guido
Abwesend und entschuldigt:		Graß Nicolas-Pano Vogl Ulrich
Abwesend und nicht entschuldigt:		Gmeiner Norbert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- TOP 1 Verkehrsversuch Lerchenfeld**
 - Ergebnisse der Umfrage und Untersuchungen
 - Bericht
 Anwesend: 12

Der Bericht dient zur Kenntnis.

- TOP 2 Vorbescheidsantrag V-2025-45**
 Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern, einer Tief-
 garage und denkmalgeschützten Bierkellern auf dem Grundstück
 Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1, 1356/5, 1356/6, 1356/7 Gem. Freising
 Anwesend:12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Mit Antrag vom 13.03.2025 wird ein Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage und denkmalgeschützten Bierkellern auf dem Grundstück Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1, 1356/5, 1356/6, 1356/7 Gemarkung Freising beantragt.

Folgende Fragen sollen im Vorbescheid geklärt werden:

1. Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung -Wohnen- bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich seiner Grund- und Geschossfläche, Längen- und Breitenausdehnung sowie Geschossigkeit und Höhenentwicklung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Wird der Errichtung statisch notwendiger Stützen im Bereich des historischen Bierkellers Nr. 3 und den dafür notwendigen Bohrungen durch die Gewölbe und im Bodenbereich denkmalschutzrechtlich zugestimmt?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

4. Wird der Errichtung von statisch notwendigen Stützen und den damit verbundenen Bohrungen durch die Gewölbe im Bereich des Bierkellers Nr. 2, welcher sich an der Grundstücksgrenze des südlichen Nachbarn befindet, denkmalschutzrechtlich zugestimmt?
5. Kann einer Reduzierung der nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Freising erforderlichen PKW-Stellplätze auf einen Stellplatz pro Wohnung zzgl. 20% Besucherstellplätze bei Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zugestimmt werden?
 Dem Antrag liegt ein konkretes Mobilitätskonzept des Büros stattbau München GmbH bei.
6. Kann am nördlichen Teil des Grundstücks entlang der Klebelstraße eine Geländefestsetzung (Höhenfestsetzung) entsprechend der jeweiligen Anschlusshöhen an die Klebelstraße in Aussicht gestellt werden?
7. Kann abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes eine Terrassenfläche von 12 m² pro Gebäude errichtet werden?

Bisherige Vorgänge

- | | |
|------------|---|
| 31.03.2023 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Teilabbruch einer denkmalgeschützten Bierkelleranlage und Errichtung einer Tiefgarage (Az.: V-2023-94) |
| 13.12.2023 | <p>Behandlung des Antrages auf Vorbescheid in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13.12.2023</p> <p>Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt stimmte der Beschlussempfehlung der Bauverwaltung teilweise nicht zu. Zu den Fragen des Maßes der baulichen Nutzung und zur denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit des Teilabbruches der nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG geschützten Bierkelleranlage wurden zustimmende Beschlüsse gefasst.</p> |

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- | | |
|------------|---|
| 18.01.2024 | Beanstandung und Aussetzung der Beschlüsse zum Maß der baulichen Nutzung und zum Denkmalschutz durch den Oberbürgermeister sowie Herbeiführung einer Entscheidung durch die Rechtsaufsichtsbehörde nach Art. 59 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) |
| 05.06.2024 | Erneute Behandlung des Antrages auf Vorbescheid bzw. der nach Auffassung der Regierung von Oberbayern rechtswidrig gefassten Beschlüsse in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (53.) vom 05.06.2024. Die in der Sitzung vom 13.12.2023 gefassten Beschlüsse zum Maß der baulichen Nutzung und zum Denkmalschutz wurden aufgehoben und entsprechend der Rechtslage neu gefasst. |
| 29.07.2025 | Zurücknahme des Antrages auf Vorbescheid (Az.: V-2023-94) durch die Antragstellerin |
| 13.01.2025 | Behandlung einer geänderten Planung in der Sitzung des Gestaltungsbeirats (49.) vom 13.01.2025. Auf das als Anlage beiliegende Beratungsergebnis wird verwiesen. |

Planung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Klebelstraße 6 und 6a, Fl.Nr. 1356/1, 1356/5, 1356/6 und 1356/7 und ist mit einem mischgenutzten Gewerbebau an der Klebelstraße (Klebelstraße 6a), einem rückwärtig situierten Wohnhaus (Klebelstraße 6) und Garagen bebaut. Der Gebäudebestand stammt aus der Mitte der 1950er- und 1960er-Jahre.

Der Umgriff ist Teil eines ehemaligen Brauereigeländes, sog. ehem. Hofwebersche-, später Aktienbrauerei Freising. Das Brauereigelände umfasste vormals die Grundstücke westlich und östlich der heutigen Klebelstraße. Überlieferter Bestand ist

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

der südliche Teil der Brauerei, die ehemalige Mälzerei und das Sudhaus, die Mitte der 1950er-Jahre in eine chemische Fabrik umgenutzt und ab dem Jahr 2019 zu Wohnungen umgebaut wurden. Das ehemalige Brauereigelände ist im Bereich des heutigen Wohnhauses und den Vorhabengrundstücken mit einer weitverzweigten, denkmalgeschützten Bierkelleranlage (angelegt ab 1810, bis 1877 mehrfach, teils umfangreich erweitert) unterbaut.

Der Gebäudebestand auf den Antragsgrundstücken soll für die Neubebauung abgebrochen werden, wobei die Bierkelleranlage erhalten und in das Nutzungskonzept integriert wird.

Der Vorbescheid sieht den Neubau einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen in 4 Wohnhäusern und einer eingeschossigen Tiefgarage vor. Die Planung auf dem 3.410,00 m² großen Baugrundstück umfasst eine Gebäudegrundfläche von insgesamt 1.182 m² und eine Geschossfläche von insgesamt 3.487 m², die Nebenanlagen umfassen ca. 250 m². Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der 3,70 m (= 455,70 m üNN) bis 4,00 m (= 456,00 üNN) höher liegt als das Niveau des geplanten Vorplatzes an der Klebelstraße (= 452,00 m üNN) sind die Wohnhäuser 1 (kommuner Anbau an Wohnhaus Klebelstr. 4) und 2 (freistehend) jeweils mit Flachdach, 3 Geschosse (3. Geschoss zweiseitig zurückversetzt) sowie Grundflächen von 208 m² bis 295 m² geplant. Die Geschossfläche der Häuser 1 und 2 beträgt insgesamt 1.262 m². Die Oberkante Traufe der Wohnhäuser 1 und 2 ist jeweils mit 465,00 m üNN in der Planung angegeben, sodass ab Hofniveau Wandhöhen von 9,00 m bzw. 6,70 m entstehen.

Die Häuser 3 und 4 im vorderen Grundstücksbereich sind baulich miteinander verbunden und bilden eine polygonale Grundfläche von 679 m². Den oberen Dachabschluss bildet ein Mansarddach (Haus 3) und ein unterschiedlich gewalmtes Schrägdach (Haus 4). Die Geschossfläche beträgt insgesamt 2.225 m². Vom Vorplatz an der Klebelstraße aus gesehen tritt Haus 3 viergeschossig und Haus 4 dreigeschossig in Erscheinung. Das Untergeschoss ist jeweils ein Hanggeschoss. Das Erdgeschoss liegt auf dem Niveau der Häuser 1 und 2. Die Wandhöhe des Hauses 3 beträgt 13,00 m ab dem Niveau des Vorplatzes (=452,00 m üNN). Die Firsthöhe des Mansarddaches ist in der Planung mit 468,00 m üNN angegeben und misst somit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

16,00 m. Die Höhe des angrenzenden Wohnhauses Klebelstraße 4a wird um 0,70 m unterschritten. Die Wandhöhe des Hauses 4 beträgt 10,10 m, die Firsthöhe 15,50 m. Erforderliche PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage (ca. 29 Einstellplätze) und als Freiflächenstellplätze (ca. 4 bis 6 Stellplätze) geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der Westseite des Hauses 3. Die Freiflächenstellplätze liegen auf dem oberen Hofniveau zwischen den Häusern 2 und 3 (ca. 4 bis 5 Stellplätze) und dem Vorplatz (1 Stellplatz). Aufgrund der besonderen Randbedingungen des Grundstücks sieht die Planung vor, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren. Auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes sollen kompensierende Mobilitätselemente bereitgestellt werden.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche: 3.410 m² bzw. 3.000 m² (bis Hangkante)

Grundflächen nach § 19 BauNVO

Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Haus 1	208 m ²
Haus 2	295 m ²
Haus 3	485 m ²
Haus 4	194 m ²
Grundfläche (GR I) gesamt:	1.182 m ²

Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO

Zusätzlich unterbaute Bereiche

-Bierkelleranlage	398 m ²
-Tiefgarage)	389 m ²
<u>Stellplätze, Wege, Nebenanlagen</u>	<u>250 m²</u>
Grundfläche (GR II) gesamt:	1.037 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Summe Grundflächen (GR I, GR II)	2.219 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) Hangkante)	0,65 bzw. 0,74 (bis
Geschossflächen nach § 20 BauNVO	
Haus 1	506 m ²
Haus 2	756 m ²
Haus 3	1.734 m ²
Haus 4	491 m ²
Geschossfläche (GF) gesamt:	3.487 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ) Hangkante)	1,16 bzw. 1,02 (bis

Beurteilung der Planung/ Fragen zum Vorbescheid

Mit dem Vorbescheid werden Einzelfragen zur bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gestellt.

Bauplanungsrechtlicher Teil

Frage Nr. 1:

Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung
 -Wohnen- bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage Nr. 2:

Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung
 hinsichtlich seiner Grund- und Geschossfläche, Längen- und Breitenausdehnung
 sowie Geschossigkeit und Höhenentwicklung bauplanungsrechtlich zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Frage Nr. 7:

Kann abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes eine Terrassenfläche von 12 m² pro Gebäude errichtet werden?

Mit den Fragen 1, 2 und 7 sollen Teilaspekte der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens geklärt werden.

Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Grüner Hang- Alte Poststraße“. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan erstellt und verfolgt rein umweltplanerische Zielsetzungen. Er setzt den südöstlich abfallenden Hangbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Beurteilung dieses Bereiches erfolgt demnach nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu bestehendem oder zukünftigem Baurecht. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind auch weiterhin nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Bei dem Kriterium des Nutzungsmaßes ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart.

Art der baulichen Nutzung:

Zum Nachweis der Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Mit dem

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Gutachten wurde im Besonderen eine etwaige Konfliktsituation zwischen dem bestehenden Kfz-Werkstattbetrieb mit Spenglerei und der heranrückenden Wohnbebauung analog dem Baugenehmigungsverfahren für die Wohnbebauung Klebelstraße 4, 4a lärmschutzfachlich überprüft, aber auch Schallemissionen durch die Freiflächenstellplätze und die Tiefgarage untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Wohnbauvorhaben an dem Standort als schalltechnisch verträglich einzustufen ist. Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sowie Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen sind zu beachten bzw. durch architektonische Lösungen zu unterstützen.

Das schalltechnische Gutachten wurde durch die Immissionsschutzbehörde überprüft. Das Vorhaben scheint mit noch festzusetzenden Auflagen zum Immissionsschutz grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Untere Immissionsschutzbehörde bittet um erneute Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zur Festsetzung von Auflagen zum Immissionsschutz.

Maß der baulichen Nutzung:

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt sich die maßgebliche nähere Umgebung auf den unmittelbar östlich und westlich der Klebelstraße gelegenen Bereich zwischen der Mainburger Straße im Süden, der Geländeerhebung im Norden und dem abfallenden Steilhang im Südwesten. Westlich der Klebelstraße befindet sich ein Kfz-Werkstattbetrieb, der sich auf einer u-förmigen Grundfläche überwiegend grenzständig mit bis zu zwei Geschossen und Satteldach entwickelt sowie ein Wohngebäude des Typus E+1+D. Auf dem Bereich westlich der Klebelstraße, dem unmittelbaren Bebauungsareal, wird die nähere Umgebung neben gewerblich genutzten Gebäuden durch Wohngebäude des Typus E+1+D bzw. E+2 beschrieben. Die vorzufindenden Abmessungen betragen bis zu 16 m x 15 m bzw. 14 m x 20 m. Dem ehemaligen Brauereigebäude, das in seiner ursprünglichen Kubatur heute als Wohngebäude genutzt wird, kommt dabei eine gewisse Sonderstellung zu. Es erscheint primär als singuläre Anlage, die aufgrund ihres quantitativen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Erscheinungsbildes (Ausdehnung und Höhe) in einem Kontrast zur umgebenden Bebauung steht. Das vorliegende Nutzungsmaß kann aber bei der Betrachtung der Eigenart der näheren Umgebung nicht völlig ausgeklammert werden. Der baulichen Anlage kommt trotz ihres abweichenden Charakters eine gewisse prägende Bedeutung zu. Ebenso kann der heute vorhandene Baubestand auf dem Antragsgrundstück nicht völlig außer Acht gelassen werden.

Eine Neuordnung des Baugrundstücks wird städtebaulich sehr begrüßt. Die planerische Anpassung des Vorhabens an denkmalfachliche und gestalterische Belange sowie die Veränderungen an der Schnittstelle zum Schutzbereich des Grünen Hanges stellen eine durchweg positive Entwicklung des Projektes dar. Der Vorbescheid zeigt unverändert ein stark verdichtetes Bebauungskonzept, dass aber hinsichtlich der städtebaulichen Raumbildung, der Neuverteilung der Baumassen und der Ausbildung der Dachlandschaft auf die gegebenen Randbedingungen reagiert. Die im Hinterliegerbereich geplanten Häuser 1 und 2 fügen sich nach den außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe in den städtebaulichen Kontext ein. Die aneinandergebauten Häuser 3 und 4 orientieren sich an den Maßkriterien des ehemaligen Brauereigebäudes, das in seiner ursprünglichen Kubatur heute als Wohngebäude genutzt wird. Das Bauvolumen (Gesamtgrundfläche 679 m², Gesamtgeschossfläche 2.225 m²) und die geänderte Höhenentwicklung (U+E+2+D und U+E+1+D) und die daraus sichtbare Geschossigkeit bewegen sich mindestens am oberen Rand des maßgeblichen Bezugsrahmens der näheren Umgebung. Durch den geänderten oberen Abschluss des Hauses 3 mit Ausbildung einer geschlossenen Dachlandschaft und den damit von außen wahrnehmbar reduzierten Wandhöhen erscheint das Volumen aber gegenüber dem vormals geplanten Gebäude mit Flachdach und zusätzlichem Vollgeschoss vertretbar. Um einer negativen Vorbildwirkung entgegenzuwirken, ist aber besonderes Augenmerk auf die Dachlandschaft des Hauses 3 zu werfen. Zur Vermeidung einer rücksichtslosen Erscheinung des Hauses 3 als Hoch- und Endpunkt der Bebauung ist das Mansarddach, wie in den Plänen zum Vorbescheid dargestellt, als geschlossene Ansichtsfläche auszubilden. Der obere Gebäudeabschluss soll vor allem hinsichtlich der bereits hohen Wohndichte nicht als Geschoss in Erscheinung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

treten und damit städtebauliche Spannungen begründen. Die große Volumetrie der westlichen Baukörper (Häuser 3 und 4) erfordert außerdem eine körperhaftige Ausformulierung der Fassaden.

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung von Terrassen:

Die Häuser 1 und 2 grenzen an den mit dem Bebauungsplan festgesetzten Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb der festgesetzten Flachbereiche sind die Errichtung von Terrassen an Gebäuden und nicht überdachte Freisitze bis zu einer Größe von insgesamt 12 m² pro Grundstück zulässig.

Die betreffenden Gebäude sind in der Typologie des Reihenhauses konzipiert. Anstelle von Etagenwohnungen mit gänzlich unterschiedlichen Wohnqualitäten werden im Haus 1 drei und im Haus 2 vier gleichwertige vertikale Wohneinheiten geplant. Jede der Wohneinheiten besitzt einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse/ Freisitz. Die Terrassen des Hauses 1 (3 Terrassen) liegen innerhalb des Flachbereiches, wobei am Haus 2 nur zwei der vier Terrassen innerhalb des Flachbereiches liegen.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Anzahl von Terrassen (5 Terrassen mit einer Größe von bis zu 12 m² statt von insgesamt 12 m² pro Grundstück) kann aufgrund der Atypik des Grundstücks im Grundsatz erteilt werden. Die besondere Grundstückssituation begründet sich in der Parzellenstruktur. Die an das Baugrundstück östlich anschließenden

Grundstücke zeigen wesentlich geringere Grundstücksbreiten. Im vorliegenden Fall verläuft der Schutzbereich auf einer Länge von 47,50 m, sodass eine Abweichung vertretbar ist. Die im Schutzbereich liegenden zwei Terrassen des Hauses 2 werden nicht zugelassen, da diese den Kronenbereich des nach Stadtgrünverordnung geschützten Bestandsbaumes tangieren. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Denkmalschutzrechtlicher Teil

Frage Nr. 3:

Wird der Errichtung statisch notwendiger Stützen im Bereich des historischen Bierkellers Nr. 3 und den dafür notwendigen Bohrungen durch die Gewölbe und im Bodenbereich denkmalschutzrechtlich zugestimmt? (Bierkeller 3 in der Dokumentation vom 21.06.2023)

Frage Nr. 4:

Wird der Errichtung von statisch notwendigen Stützen und den damit verbundenen Bohrungen durch die Gewölbe im Bereich des Bierkellers Nr. 2, welcher sich an der Grundstücksgrenze des südlichen Nachbarn befindet, denkmalschutzrechtlich zugestimmt? (Bierkeller 10 und 11 in der Dokumentation vom 21.06.2023)

Denkmalschutzrechtliche Rahmenbedingungen:

Bei der durch das Bauvorhaben betroffenen Bierkelleranlage handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, das wie folgt in der Denkmalliste erfasst ist: „Bierkelleranlage der ehem. Hofweberschen-, später Aktienbrauerei Freising, ausgedehnte Anlage aus Eis-, Gär- und Lagerkellern, angelegt ab 1810, bis 1877 mehrfach, teils umfangreich erweitert (D-1-78-124-460)“. Der nördliche Grundstücksbereich liegt zum Teil innerhalb eines Bodendenkmals, das wie folgt in der Denkmalliste erfasst ist: „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit (D-1-7536-0111).“

Unterhalb des jetzigen Alt-Bestandes bzw. dem Neubauvorhaben befindet sich eine nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG geschützte Bierkelleranlage. Mit den verfahrensgegenständlichen Fragen soll die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit von statischen Maßnahmen zur Gründung der Häuser 1 und 2 geklärt werden.

Die im Bierkeller 3 bereits vorhandenen Stützen (3 Stützen) werden achsgleich durch eine vierte Stütze ergänzt. Um die substantiellen Eingriffe möglichst zu minimieren,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

erfolgt die übrige Gründung des Hauses 2 als Flächengründung. Im Bierkeller 10 und 11 sieht die Planung zwei Stützenreihen mit je 3 Stützen vor. Eine Flächengründung des Hauses 1 ist aufgrund der geringen Überdeckung des Bierkellers und der Grenzständigkeit technisch nicht möglich.

Die Umplanung des Bauvorhabens mit Erhalt der geschützten Bierkelleranlage und der geänderten Setzung und Ausdehnung der Häuser sowie der Tiefgarage erfordert weiterhin Eingriffe in den Denkmalbestand, berücksichtigt aber das denkmalpflegerische Erhaltungsinteresse. Die Denkmalbehörden waren in die Umplanung eingebunden und stimmen dem Vorhaben aus denkmalfachlicher Sicht zu. Die Erlebbarkeit und Authentizität des Baudenkmals bleiben trotz der notwendigen Gründungsmaßnahmen erhalten. Die technische Umsetzung der Gründung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die Grabungen im Bereich des Bierkellers 3 bedürfen einer eigenständigen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Bauordnungsrechtlicher Teil

Stellplatznachweis/ Mobilitätskonzept:

Frage Nr. 5:

Kann einer Reduzierung der nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Freising erforderlichen PKW-Stellplätze auf einen Stellplatz pro Wohnung zzgl. 20 % Besucherstellplätze bei Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zugestimmt werden?

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung von 30 Wohnungen vor. Nach der Stellplatz- und Garagensatzung sind hierfür 48 Stellplätze zu erbringen (davon 8 für Besucher). Mit einem Mobilitätskonzept soll die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze um 12 Stellplätze auf dann nur noch 36 Stellplätze reduziert werden (1 Stellplatz je Wohnung zzgl. 6 Besucherstellplätze). Auf das als Anlage beiliegende

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Mobilitätskonzept des Büros stattbau München GmbH vom 04.12.2024 wird verwiesen.

Stellplatzbedarf nach städtischer Stellplatz- und Garagensatzung

Verkehrsquelle			Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Wohnungen	25 WE	≤ 120 m ² WF	1,5 Stpl./WE	37,50
Wohnungen	5 WE	> 120 m ² WF	2,0 Stpl./WE	10,00
Zahl der erforderlichen Stellplätze (gerundet)			48 (davon 8 Besucherstellplätze)	

Das Mobilitätskonzept wurde durch das Mobilitätsmanagement der Stadt Freising fachlich bewertet. Es wird folgendes Fazit gezogen:

Durch die Nähe des Bauvorhabens an den modifizierten Ensemblebereich, in dem bereits durch die Stellplatzsatzung eine geringerer Richtzahl besteht, ist die Stellplatzreduktion durch ein Mobilitätskonzept grundsätzlich denkbar. Die Anbindung an die Nahversorgung konnte nachgewiesen werden. Die Bausteine aus dem Mobilitätskonzept richten sich jedoch lediglich an den Radverkehr. Es ist daher dringend zu empfehlen, auch Bausteine zu integrieren, die die Nutzung anderer nachhaltiger Verkehrsmittel in der Nähe fördern, um attraktive Alternativen zu bieten (bspw. in Absprache mit dem Carsharinganbieter monatliche Gratisbuchungen oder ein vergünstigter Tarif oder Mietertickets des ÖPNV). Details zur Sicherung, Evaluation, Betrieb und Verpflichtung zum flexiblen Ersatz der Bausteine bei geringer Auslastung sowie die Analysen zum ÖPNV sind im weiteren Verlauf des Projekts noch zu ergänzen.

Im Übrigen wird auf die unmittelbar erwartete Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Freising verwiesen, die bei Vorlage eines qualifizierten anlagenbezogenen Mobilitätskonzeptes und ausreichenden Kompensationsmaßnahmen Ausnahmen für die Reduzierung des Stellplatzbedarfes für Wohngebäude im Wege der Abweichung ermöglichen soll.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Geländefestlegung:

Frage Nr. 6:

Kann am nördlichen Teil des Grundstücks entlang der Klebelstraße eine Geländefestsetzung (Höhenfestsetzung) entsprechend der jeweiligen Anschlusshöhen an die Klebelstraße in Aussicht gestellt werden?

Die Bestimmung der Geländeoberfläche ist u.a. bedeutsam für die Einordnung der Gebäude in Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3 BayBO) oder die Ermittlung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die natürliche oder in Ausnahmefällen die durch die Behörde festgelegte Geländeoberfläche. Die natürliche Geländeoberfläche ist die tatsächlich vorhandene (ebene oder geneigte), nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche unmittelbar an der Außenwand eines Gebäudes auf dem Grundstück.

Durch den Abbruch des Alt-Bestandes bis auf das Niveau des Vorplatzes an der Klebelstraße (= 452,00 m üNN) und die Setzung des Neubaus mit einem Abstand von ca. 2 m zur Klebelstraße sind die Wandhöhen zunächst auf die tatsächliche, zur Verkehrsfläche tieferliegende Geländeoberfläche zu bemessen. Da die Baugrube zwischen der Verkehrsfläche und der Außenwand des Hauses 3 höhengleich verfüllt wird, ist das Festlegen einer neuen maßgeblichen Geländeoberfläche, die den Anschlusshöhen der Klebelstraße folgt, möglich.

Beschluss-Nr. 641/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

1. Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist unter der Voraussetzung, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im nachfolgenden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachgewiesen wird,
bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der Ausdehnung der Gebäude, der Größe der Grundfläche der Gebäude, der Gesamtgrundfläche, der Geschossfläche der Gebäude und der Gesamtgeschossfläche bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenentwicklung der Häuser 1, 2 und 4 sind bauplanungsrechtlich zulässig.
4. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenentwicklung des Hauses 3 sind unter der Voraussetzung bauplanungsrechtlich zulässig, dass das Mansarddach als oberer Abschluss des Hauses, wie in den Plänen zum Vorbescheid dargestellt, als geschlossene Dachfläche gestaltet wird.
5. Die nachträgliche Errichtung einer Stütze innerhalb des Bierkellers Nr. 3 und der dafür notwendige Eingriff in die Raumschale ist denkmalschutzrechtlich zulässig.

Die technische Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

6. Die Bodeneingriffe im Bierkeller Nr. 3 bedürfen einer eigenständigen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.
7. Die nachträgliche Errichtung von 4 Stützen innerhalb des Bierkellers Nr. 10 und der dafür notwendige Eingriff in die Raumschale ist denkmalschutzrechtlich zulässig.

Die technische Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

8. Die nachträgliche Errichtung von 2 Stützen innerhalb des Bierkellers Nr. 11 und der dafür notwendige Eingriff in die Raumschale ist denkmalschutzrechtlich zulässig.

Die technische Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

9. Eine Reduzierung der PKW-Stellplätze auf 1 Stellplatz pro Wohnung zzgl. 20 % Besucherstellplätze ist bei Vorlage eines qualifizierten anlagenbezogenen Mobilitätskonzeptes möglich, wenn ausreichend Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind und die unmittelbar erwartete Änderung der Stellplatzsatzung in Kraft tritt. Die im Mobilitätskonzeptes des Büros stattbau München GmbH vom 04.12.2024 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind nicht ausreichend.
10. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 „Grüner Hang- Alte Poststraße“ wird für die Errichtung von 3 nicht überdachten Terrassen am Haus 1 mit einer Größe von bis zu 12 m² statt von insgesamt 12 m² pro Grundstück erteilt.
11. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 „Grüner Hang- Alte Poststraße“ wird für die Errichtung von 2 nicht überdachten Terrassen am Haus 2 mit einer Größe von bis zu 12 m² statt von insgesamt 12 m² pro Grundstück nicht erteilt.
12. Entlang der Klebelstraße wird die Geländeoberfläche den jeweiligen Anschlusshöhen der Verkehrsfläche folgend festgelegt.

Hinweis:

Die große Volumetrie der westlichen Baukörper (Häuser 3 und 4) erfordert eine körperhafte Ausformulierung der Fassaden und ist im Detail mit der Stadt Freising als Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 20.11.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 statt. In diesem Zeitraum konnte der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2024 jeweils mit Begründung sowie allen zugehörigen Planungsunterlagen im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Planunterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik „Aktuelle Auslegungen“ einsehbar.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 13.01.2025 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 14.02.2025 beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen vorgetragen:

- Landesbund für Vogelschutz (15.01.2025)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (17.01.2025)
- Ericsson Services GmbH (20.01.2025)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (07.02.2025)
- Landratsamt Freising, Brandschutz (12.02.2025)
- Regionaler Planungsverband München (13.02.2025)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen zu den Entwürfen der Bauleitpläne abgegeben:

- Fernwärmeversorgung Freising GmbH (15.01.2025)
- Autobahn Südbayern (28.01.2025)
- Bayerischer Bauernverband (04.02.2025)
- Vodafone GmbH (04.02.2025)
- Telekom Technik GmbH (05.02.2025)
- Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (06.02.2025)
- Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung (07.02.2025)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (12.02.2025)
- Landratsamt Freising, Wasserrecht (21.01.2025)
- Landratsamt Freising, Bodenschutz (20.01.2025)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (03.02.2025)
- Landratsamt Freising, Immissionsschutz (14.02.2025)
- Landratsamt Freising, Naturschutz (20.02.2025)
- Polizeiinspektion Freising (14.02.2025)
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (27.06.2025)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ebenso die Belange der beteiligten Behörden und Fachstellen werden deshalb in der beiliegenden Dokumentation (Stand 11.07.2025) zusammengestellt und gewürdigt und sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Umgriff

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist von Seiten der UNB der Einwand eingegangen, die geplante Stichstraße über den Lohmühlbach aus Gründen des Naturschutzes als Brücke auszubilden. Durch die Ausbildung der Grabenüberquerung als Brücke und die damit verbundene Anhebung des Höhenniveaus der geplanten Stichstraße wäre die Nutzung des bestehenden Pflegewegs auf der FlNr. 2269 und 2260/4 südlich des Biotopgrabens nicht mehr möglich. Der Befahrbarkeit ist für die Pflege des als Biotop kartierten Grabens jedoch zwingend erforderlich. Um die entsprechenden Höhen zu regeln wird ein Teil der Pflegezufahrt in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen, sodass die Pflegezufahrt an die geplante Stichstraße angeschlossen und weiterhin genutzt werden kann.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 3,7ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising:

2251, 2259/6, 2260/1, 2260/4, 2269, 2331, 2331/1, 2331/2, 2332 und 2333.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die am 07.10.2020 als Standort für die neue Grundschule beschlossene Fläche mit der FlNr. 2333 sowie die FlNr. 2251, 2259/6, 2260/4 und 2269 sind im Eigentum der Stadt Freising. Die übrigen innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke sind in privatem Besitz. Für den Großteil der benötigten Flächen laufen bereits entsprechende Grundstücksverhandlungen.

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Verfahren beteiligt.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Schreiben vom 13.02.2025 – s. Dokumentation S. 3-10

Beschluss-Nr. 642/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

1. Die Fläche für Sondergebiet Parken und Mobilität entfällt. In diesem Bereich wird ebenfalls Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Sport festgesetzt.
2. Im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Sport wird eine Fläche für Nebenanlagen in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Tretroller sowie in Form von Trafostationen und zur Müllaufbewahrung festgesetzt.

Die textliche Festsetzung zur Art der Nutzung (Gemeinbedarf Grundschule und Sport) ändert sich wie folgt:

„Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sowie 1 Wohneinheit für Schulpersonal (Hausmeisterwohnung) zulässig. Das schließt die erforderlichen Außensportflächen, Verkehrsübungsplätze und andere zugehörige Freianlagen ein. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Tretroller sowie Trafostationen und Flächen für die Müllaufbewahrung sind zulässig.“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die bisherigen textlichen Festsetzungen (1.2, 4.5) zum Sondergebiet Parken und Mobilität entfallen.

Die textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen (5.) erhält folgende Fassung:

1. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Die Anzahl der notwendigen und nachzuweisenden Kfz-Stellplätze wird abweichend von der Stellplatz- und Garagensatzung auf 45 festgesetzt.
3. Die Anzahl der notwendigen und nachzuweisenden Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellanlagen für Fahrräder (FABs).
4. Davon abweichend werden Abstellplätze für Fahrräder mit einer Abstellfläche von 0,70 m/1,90 m bei Reihenstellung und 0,50 m/1,90 m bei Hochtiefstellung zugelassen. Anstelle erforderlicher Fahrradstellplätze für Schulkinder der unteren Klassen können auch Stellplätze für Tretroller geschaffen werden.
5. Abstellplätze für Fahrräder und Tretroller, die im Bereich der Fläche für Nebenanlagen situiert werden, sind auch in überdachter Form zulässig.
6. Die Befestigungen von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen, z.B. in Form von Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge.
7. Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung sind nur innerhalb von Gebäuden oder in vollständig eingehauster Form zulässig.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Landratsamt Freising – Wasserrecht

Schreiben vom 21.11.2025 – s. Dokumentation S. 38-44

Beschluss-Nr. 643/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

In der Planzeichnung werden mögliche Flächen für Mulden hinweislich aufgenommen.

Folgende textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Im gesamten Geltungsbereich ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser über offene Sickermulden oder Sickerrinnen zu versickern. Falls technisch erforderlich sind auch unterirdische Rigolen zulässig. Die Versickerung ist für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis nachzuweisen.
2. Eventuelle vorhandene Auffüllungen sind unter den Sickereinrichtungen vollständig durch unbelastetes Material auszutauschen. Unbelastete undurchlässige Bodenschichten können auch punktuell durchstoßen werden.
3. Das Gelände im Planungsumgriff muss um bis zu 2,50 m aufgeschüttet werden. Im Bereich von Versickerungseinrichtungen muss die Aufschüttung durch unbelastetes und sickerfähiges Material erfolgen.
4. An jede Mulde an der Erdinger Straße dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Folgende textlichen Hinweise werden aufgenommen:

1. Die Bemessungsrelevante Infiltrationsrate aller Bodenschichten unter Sickereinrichtungen soll einen Wert von $k_i = 5 \times 10^{-5}$ m/s nicht unterschreiten.
2. Die Sohlhöhe der Versickerungsanlagen soll im Westen des Bebauungsplangebiets 441,9 m ü NHN und im Osten 441,4 m ü NHN nicht unterschreiten.
3. Entlang der Erdinger Straße kann der Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserspiegel (MHGW) auf bis zu 0,5 m (440,9 m ü NHN) reduziert werden.
4. Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Zudem ist ein Überflutungsnachweis mit einem Speicherraum für ein 100-jährliches

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Regenereignis plus 15% Klimazuschlag entsprechend aktueller wasserrechtlicher und städtebaulicher Anforderungen zu erbringen.

Die Begründung und die Darstellung im Umweltbericht werden entsprechend angepasst. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Landratsamt Freising – Immissionsschutz

Schreiben vom 14.02.2025 – s. Dokumentation S. 50-51

Beschluss-Nr. 644/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Folgender Hinweis zum Schallschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Außensportflächen müssen einen Mindestabstand von 50 m zum östlichen Rand der östlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Erdinger Straße einhalten.“

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Landratsamt Freising – Naturschutz

Schreiben vom 20.02.2025 – s. Dokumentation S. 51-58

Beschluss-Nr. 645/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

- Für die in den Geltungsbereich ragenden Kronen der Bäume mit Nr. 266, 267 und Nr. 191, 194, 196 an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine „Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird im Osten zur Erdinger Straße hin geringfügig angepasst.
- Der Fuß- und Radweg wird zugunsten eines 0,5m breiten Straßenbegleitgrüns auf der nördlichen Seite verschmälert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Südlich des Biotops wird der Umgriff des Bebauungsplans geringfügig erweitert. Hier wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit Hinweis zur Steigung und Böschung. Das Straßenbegleitgrün wird an dieser Stelle unterbrochen.

Folgende textlichen Festsetzungen werden geändert oder ergänzt:

- „In den als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Bereichen ist der in den Geltungsbereich reichende Kronen- und Wurzelraum benachbarter Großbäume dauerhaft zu erhalten, solange die Bäume eine gute Vitalität aufweisen. Falls die Bäume auf dem Nachbargrundstück ausfallen, ist die festgesetzte Baumreihe nördlich des Fuß- und Radwegs entsprechend zu ergänzen.
- Bei der Festsetzung zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden die Wertpunkte und zugehörige Ausgleichsfläche angepasst.

Die textliche Festsetzung 8.1 (Unterpunkt 4) erhält folgende Fassung:

„Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen mit besonderer Berücksichtigung beim Schulgebäude und der Sporthalle. Dies betrifft insbesondere Lärmschutzverglasungen, Balkone, Durchgänge und Eckverglasungen. Die fachlichen Vorgaben gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021) sind zu berücksichtigen.“

Die Begründung und Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

Schreiben vom 27.06.2025 – s. Dokumentation S. 69-71

Beschluss-Nr. 646/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

„Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet können Anlagenschutzbereiche betroffen sein. Bei konkreten Bauvorhaben ist folglich eine Prüfung nach § 18a LuftVG durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung durchzuführen.

Das Luftamt Südbayern ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen der Fortschreibung der Planung – s. Dokumentation S. 71-73

Beschluss-Nr. 647/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

1. Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 16,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt.
2. Die nordöstliche Baugrenze wird um 2,0m von der Erdinger Straße zurückversetzt.

Folgende Textliche Festsetzungen werden ergänzt:

1. Bei 2.5: „Abweichend von Satz 1 ist ausnahmsweise eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächentiefe zulässig, sofern der Brandschutz gewährleistet ist und im Bereich der Verkürzung keine Schul- und Aufenthaltsräume angeordnet sind.“
2. Neue Festsetzung 11.5: „Unterirdische Zisternen zur Regenwasserrückhaltung sind auf öffentlichen und privaten Flächen, auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, sofern die nach 2.1 maximal zulässige GRZ eingehalten wird.“

Die Plandarstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt geändert:

1. Der Umgriff wird im Süden geringfügig erweitert, für diesen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt.
2. Für den gesamten Geltungsbereich wird als Art der Flächennutzung eine Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Fernwärmeversorgung

– Schreiben vom 15.01.2025 s. Dokumentation S. 10-11

Autobahn Südbayern

- Schreiben vom 28.01.2025 s. Dokumentation S. 11-12

Bayer. Bauernverband

– Schreiben v. 04.02.2025 s. Dokumentation S. 12-14

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Schreiben vom 12.02.2025 s. Dokumentation S. 32-38

Vodafone

– Schreiben vom 04.02.2025 s. Dokumentation S. 14-15

Telekom

– Schreiben vom 05.02.2025 s. Dokumentation S. 15-17

Freisinger Stadtwerke Versorgungs GmbH

- Schreiben vom 06.02.2025 s. Dokumentation S. 17-25

Regierung von Obb. – Landes- und Regionalplanung

- Schreiben vom 07.02.2025 s. Dokumentation S. 25-32

Landratsamt Freising – Bodenschutz

- Schreiben vom 20.01.2025 s. Dokumentation S. 44-46

Landratsamt Freising – Gesundheitsamt

- Schreiben vom 03.02.2025 s. Dokumentation S. 46-50

Beschluss-Nr. 648/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Polizeiinspektion Freising – Schreiben vom 14.02.2025

s. Dokumentation S. 58 - 69

Beschluss-Nr. 649/67a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Beschluss-Nr. 650/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ in der Fassung vom 11.07.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen sowie die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird gebilligt.

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

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

TOP 4 **STEP 2030 – Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte**
 Haindlfing – „Bürgerdialog Spezial“
 - Beschluss
 Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Planungsanlass

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 ist die Absicht einer maßvollen und nachhaltigen Entwicklung für die Stadt Freising formuliert. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sollen nach und nach Rahmenpläne für alle Ortsteile (Maßnahme 7) erstellt werden. Diese dienen dazu, die jeweiligen örtlichen Potenziale aufzuzeigen und bilden so eine Grundlage für die Darstellung in der anstehenden Neuauflistung des Flächennutzungsplans. Begleitet werden die Rahmenpläne von ortsspezifischen Maßnahmen, die in Form von kurz-, mittel- und langfristigen Projekten die jeweiligen Orte unabhängig von der Flächennutzungsplanung stärken.

Seit 2018 wurden so dialogorientierte Ortsteilentwicklungskonzepte mit integrierten Rahmenplänen für Pulling, Achering, Hohenbachern, Kleinbachern und Attaching erstellt.

Prozess und weiteres Vorgehen

Im Mai 2024 haben die Ortsteilentwicklungsprozesse für die Orte im Freisinger Westen (Sünzhausen, Haxthausen, Pallhausen, Lageltshausen), im Freisinger Nordwesten (Haindlfing, Untergartelshausen, Itzling, Feldhof, Garten) sowie im Freisinger Nordosten (Tüntenhäuser, Erlau, Zellhausen, Edenhofen, Gut Piesing, Zurnhausen, Altenhausen) begonnen. Gestartet wurde mit einer Bestandsanalyse durch Fachplaner*innen des Amtes für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz, welche die vorhandenen Qualitäten und Herausforderungen aufgenommen haben. Ergänzt wurde die Kartierung durch Bürgerveranstaltungen und Fragebögen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Bürgerdialog spezial“ wurden die Bürger*innen zu den Themen Ortsbild & bauliche Entwicklung, Freiraum & Klimaanpassung sowie Mobilität befragt. Die so gewonnenen Informationen wurden fachlich in die Kategorien „Relevanz für die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Darstellung im Rahmenplan“ und „Umsetzung als ortspezifische Maßnahme“ untergliedert und geprüft. Sofern städtebaulich umsetzbar fließen die Anregungen je nach Kategorisierung in die Rahmenpläne ein oder werden in die Liste an potenziellen Maßnahmen aufgenommen. Im Herbst 2025 sollen die auf dieser Grundlage erstellten Rahmenplanentwürfe öffentlich vorgestellt werden. Bezüglich der Maßnahmen werden den Bürgerinnen und Bürgern die bereits umgesetzten Vorschläge erläutert, die auf ihre Anregungen zurückgehen, sowie jene Maßnahmen, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden können. Zudem werden die Bürgerinnen und Bürger an diesem Abend gefragt, welche zukünftigen Maßnahmen ihrer Meinung nach besonders dringend sind und von der Verwaltung prioritär angegangen werden sollten – natürlich abhängig von den verfügbaren Haushaltsmitteln und personellen Kapazitäten.

Der Umfang der Ergebnisse hängt dabei von der Größe des jeweiligen Ortsteils ab. Für größere Ortsteile werden in der Regel Rahmenpläne und Maßnahmen entwickelt, während bei kleineren Weiler oder Siedlungen der Schwerpunkt auf konkreten Maßnahmen liegt. Je nach Wunsch der Bürgerinnen und Bürger können dabei auch Projekte wie eine Klarstellungssatzung sinnvoll sein, die beispielsweise das Vorhandensein eines Innenbereichs gemäß § 34 BauGB prüft.

Rahmenplan Haindlfing

Haindlfing zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Topographie aus. Während nach Osten, Süden und Westen Hänge das Ortsbild dominieren, ändert sich die Topographie in Richtung Norden und geht in die weitläufige flache Ampertallandschaft über.

Die Baudenkmäler Kirche St. Laurentius, das ehem. Pfarrhaus und das ehem. Hofmarkschloss bilden den höchsten Punkt im Ort. Während Pfarrhaus und Schloss weitestgehend verborgen hinter Gehölzstrukturen liegen, ist die Kirche von verschiedenen Punkten aus dem Ort einsehbar. Eine entsprechende Kennzeichnung in der Rahmenplanung soll dafür sorgen, diese Sichtachsen in der Zukunft berücksichtigt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Durch die bewegte Topographie ergeben sich weitere wertvolle Blickbeziehungen in die freie Landschaft, welche auch bei künftigen Siedlungsentwicklungen gewahrt bleiben sollen. Aus diesem Grund werden die städtebaulich für eine Ortsabrundung geeignet Flächen nicht durch eine Ortsrandeingrünung abgeschlossen. Die Signatur „Blickbeziehung erhalten; keine weitere Bebauung“ sorgt für einen Abschluss.

Städtebaulich eignet sich in Haindlfing insbesondere der flache Norden für eine bauliche Entwicklung des Ortsteils nach außen. Der westlich dargestellte Entwicklungsbereich ist aufgrund des angrenzenden Hangbereichs und Suchraums für Retention nur für eine sehr kleinteilige bauliche Erweiterung gedacht.

Als Suchraum für Retention sind die Flächen dargestellt worden, die in der Klimaanpassungsstudie KLAPS 50 als Fließwege bei Starkregen identifiziert worden sind. Sie sollen frei von Bebauung bleiben und dienen dazu, den Abfluss des Wassers zu verzögern und so viel Wasser wie möglich zu versickern, bevor es in den Ort fließen kann.

Eine Besonderheit Haindlfings ist seine Lage umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“. Eine Entwicklung Handlings in den Außenbereich ist daher vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden. Mit diesen ist abzustimmen, ob eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist oder wie mit den betroffenen Flächen umzugehen ist. Bereits heute überlagern sich bebaute Bereiche und Landschaftsschutzgebiet in Teilbereichen. Das ist möglich, wenn das Landratsamt hierfür seine Zustimmung gegeben hat. Denn laut Begründung steht eine Wohnbauentwicklung bei Zustimmung der zuständigen Fachbehörde nicht im Widerspruch zu den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets.

Auch in Bereichen, die nicht Teil des Landschaftsschutzgebiets sind, gibt es Entwicklungspotenziale für Haindlfing. Hier unterscheidet der Rahmenplan Innenentwicklungspotenziale, für die bereits Baurecht nach § 34 BauGB oder § 30 BauGB besteht, und planungsbedürftige Flächen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Für Gemeinbedarf sieht der Rahmenplan ebenfalls Entwicklungspotenziale vor. Im Bereich um die Bushaltestelle ist eine Entwicklungsfläche für Gemeinbedarf dargestellt. Hier sieht die Rahmenplanung die Möglichkeit zur Aufwertung des Bereichs als Dorfmitte.

Eine weitere Besonderheit Haindlfings sind Hohlwege, die der Rahmenplan durch den Vorschlag eine aufbauende informelle Planung langfristig sichern möchte.

Maßnahmenliste Haindlfing

Bereits umgesetzt / Umgesetzt bis Oktober 2025 (Auszug)

- Der Rastplatz bei der Radarstation wird/wurde aufgewertet (Rückmeldung ausstehend)
- private Bauwünsche wurden im Zuge der Rahmenplanung berücksichtigt und teilweise integriert
- Eine neue Schaukel (M+K Sitz) wurde/wird am Spielplatz angebracht (Rückmeldung ausstehend)
- Der Radweg „Haindlfing-Palzing“ wird im Rahmenplan und in den FNP übernommen und als Ziel festgehalten.
- Es wurden Fahrradstellplätze an der Bushaltestelle aufgebaut
- Es wird besser auf Rechts vor Links Situationen hingewiesen, u.a. mit „Haifischzähnen“ (z.B. an der Erlauer Straße / Amperweg oder Alter Berg / Am Holzfeld / Talweg)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Untergartelshausen

- Das Auffangbecken wurde/wird bzgl. der Funktionalität überprüft, da es bei Starkregen leer blieb (Ortsausgang Untergartelshausen Nord-Ost) (Rückmeldung durch SG ausstehend)
- Es findet eine erhöhte Pflege der Pflanztröge im Dukatenweg statt

„Sowieso-Aufgaben“ / Bereits im Unterhalt enthalten

- Spielplatz und Fußballplatz werden erhalten (sowohl in Unterhalt und Pflege, als auch in Rahmenplan)
- Schulgarten und Schulhaus werden erhalten (sowohl in Unterhalt und Pflege, als auch in Rahmenplan)
- Die Deckschichten und der Oberbau der Kieswege an der Schloßstraße, Am Küchenfeld und an den Hohlwegen werden nach Starkregen regelmäßig durch den Bauhof wiederhergestellt
- Feste am Spielplatz sind jederzeit möglich
- Es findet ein regulärer Winterdienst auf allen städtischen Flächen in Pettenbrunn statt (Süd Östliche Stichstraße in Pettenbrunn)

Maßnahmen, welche momentan durch die Stadt Freising nicht weiterverfolgt werden können

Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Stadt Freising:

- den Schlittenberg nicht durch die Stadt pflegen lassen (Privatbesitz).
- die Hofstelle Eichelberg nicht an eine Löschwasserleitung anschließen
- keine generelles Tempo 30 in Haindlfing, Itzling und Pettenbrunn erlassen (rechtl. Grundlage)
- Teilabschnitte der Kreutstraße nicht verbreitern (Privatbesitz)
- die Deckschicht und den Oberbau von Kieswegen, sowie die Asphaltdeckschichten (im Zentrum Haindlfings nicht erneuern, da sie sich (laut Straßenbefahrung) in einem guten Zustand befinden
- keinen Schutzstreifen außerorts in Haindlfing als Pilotprojekt ausweisen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- den Radweg am Alten Berg nicht verbreitern.
- kein Anwohnerparken in der Kernstadt für Bewohner der Ortsteile ausweisen
- kein Parkverbot im Dukatenweg in Untergartelshausen erlassen.
- den Radweg Haindlfing-Freising nicht durchgängig beleuchten
- keine neuen Verkehrsspiegel anbringen (es läuft momentan eine juristische Prüfung)
- Keine Bänke am FW Platz aufstellen
- kein Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5t in Itzling ausweisen (keine rechtl. Grundlage)

Maßnahmen, über die in der nächsten BV abgestimmt, bzw. besonders diskutiert werden soll:

- Gestaltung einer Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität um die Bushaltestelle in Haindlfing
- Kinderbetreuung im Ort fehlt (sehr häufig genannt) (Diskussion und Suche nach Orten)
- Soll Tempo 30 in der Schlossstraße ausgewiesen werden?
- Soll das Parken auf der Wiese am Spielplatz unterbunden werden? Findlinge/Balken/ etc.
- Sollen Parkverbote in der Gartener Straße in Haindlfing erlassen werden (Schulbus)?
- Soll die Idee einer neuen Allee von Haindlfinger Straße nach Itzling weiterverfolgt werden?
- Möglichkeit einer Klarstellungssatzung für Itzling
- Bushaus in Itzling

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Prozess beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Beschluss-Nr. 651/67a

Anwesend: 12 Für: 9 Gegen: 3 den Beschluss

Der Rahmenplanentwurf für den Ortsteil Haindlfing wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Rahmenplan den Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils vorzustellen und die Maßnahmen zu priorisieren.

Der Rahmenplan, sowie die aus dem Bürgerdialog resultierenden Maßnahmen werden dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt zum Beschluss vorgelegt.

TOP 5 Örtliche Bauvorschriften

Erlass einer Spielplatzsatzung – Satzung zur Einführung einer

Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat

Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Bericht im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 04.06.2025 zum Thema
örtliche Bauvorschriften

Auf den Bericht zu den Änderungen im Bauordnungsrecht aufgrund des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes 2024 und den Auswirkungen auf das kommunale Satzungsrecht am 04.06.2025 wird inhaltlich verwiesen.

Der zugrundeliegende Antrag von den Freien Wählern vom 22.11.2019 „Spielplätze erweitern und attraktiver gestalten“ wurde damit abschließend behandelt.

Ergebnis des politischen Diskurses

Die anschließende politische Diskussion zeigte, dass eine Spielplatzsatzung auf der Grundlage der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags und Bayerischen Städtetags ausgearbeitet werden soll.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die Anregungen aus dem politischen Diskurs und der eingegangenen Rückmeldungen aus den Fraktionen wurden gewürdigt und im Entwurf soweit möglich berücksichtigt.

Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) – Regelungsgehalt

Die Novelle der Bayerischen Bauordnung führt dazu, dass ab 01.10.2025 eine Spielplatzpflicht nur noch besteht, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung anordnet. Eine Pflicht muss also erst durch Satzung begründet werden. Die bis 30.09.2025 geltende staatliche Vorgabe zur Anlage eines ausreichend großen Kinderspielplatzes gilt für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Die künftige kommunale Spielplatz-Pflicht kann jedoch erst ab der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen begründet werden.

Die Gemeinden können entsprechend der Ermächtigungsgrundlage in Art 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. regeln: die „Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht“. Die Beschaffenheit ist nicht im Gesetz genannt. Nutzungsänderungen sind nicht von der Satzungsermächtigung erfasst. Eine Regelung über eine Ablöse muss nicht getroffen werden, wenn die Gemeinde auf dieses Instrument der Finanzierung zusammenfassender Spielplätze bzw. örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verzichten will.

Ein angemessener Freibereich ist dem Wohnen immanent, die Anlage und der Unterhalt von Kinderspielplätzen wohnortnah ist Teil der sozialen Wohlfahrtspflege.

Es bestünde die Möglichkeit Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, aus dem Anwendungsbereich auszuklammern. Die Rückmeldungen zeigten, diese Wohnformen im Anwendungsbereich zu belassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Hinsichtlich der Ablöse orientiert sich der Entwurf an der Praxis von Augsburg und Regensburg.

Als Ablösebetrag wird 1.000,00 Euro pro m² nicht hergestellter Kinderspielplatzfläche, die sich nach der Berechnung der Größe ergeben würde, vorgeschlagen.

Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorgesehen und der Ablösebetrag gesetzlich gedeckelt auf 5.000 € je abzulösender Spielplatz.

Anordnung einer Mindestgröße

Kritisch wurde die satzungsgemäße Anordnung einer Mindestgröße eines erforderlichen Kinderspielplatzes von 50 m² gesehen.

Die erforderliche Größe von Kinderspielplätzen richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen und der damit verbundenen Wohnfläche. In der Literatur wird die in der Mustersatzung zugrunde gelegte Berechnungsart (Für je 25 m² Wohnfläche ist in der Regel eine Spielplatzfläche von 1,5 m² vorzusehen) zugrunde gelegt. Als Mindestgröße für Kinderspielplätze wird 60 m² empfohlen und von vielen Städten (so z.B. München, Regensburg) angeordnet.

Als Faustregel wird genannt, pro Kind 4 bis 7 Quadratmeter einzuplanen. In jedem Fall erfordert ein qualitätsvoller Kinderspielplatz eine sorgfältige Planung.

Die Verwaltung hat sich im Entwurf an der Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags und Bayerischen Städtetags orientiert und die Festlegung einer Mindestgröße von 50 m² vorgeschlagen.

Nach interner Diskussion und in Anbetracht der Erkenntnisse aus der Studienarbeit, die am 26.10.2022 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorgestellt wurde, mit dem Fazit, dass die Einführung der Spielplatzpflicht einen signifikanten Beitrag leisten kann für ausreichend Spielangebote insbes. für Kinder unter 6 Jahren, also kleinerer Kinder, wird im Satzungsentwurf eine Mindestgröße von 30 m² vorgeschlagen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Ein Spielplatz mit 30 m² ist möglich, aber er erfordert eine durchdachte Planung, um den vorhandenen Platz optimal zu nutzen.

Die Stadt Siegen ordnet in Ihrer Spielplatzsatzung eine Mindestfläche von 30 m² seit 2023 an.

Damit wäre die Anlage einer Mindestfläche an Freifläche mit dem Zweck Kinderspielplatz auf der einen Seite noch realisierbar, auf der anderen Seite wäre die Zunahme der Baukosten im Falle der kompletten Ablöse noch im Bereich des vertretbaren.

Fiktives Wohnbauvorhaben – Beispiel:

Ein Wohnbauvorhaben mit 6 Wohnungen, davon 2 Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche, 3 Wohnungen mit 90 m² Wohnfläche und 1 Wohnung mit 100 m² erfordert eine Spielplatzfläche rechnerisch von 28,2 m², also mindestens 30 m².

Berechnung:

$$2 \times 50\text{m}^2 = 100$$

$$3 \times 90\text{m}^2 = 270$$

$$1 \times 100 \text{ m}^2 = 100$$

$$\text{Wohnfläche gesamt } 470\text{m}^2$$

$$470 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2 = 18,8$$

$$18,8 \times 1,5 \text{ m}^2 = 28,2; \quad \text{Spielplatz } 30 \text{ m}^2$$

Weitere Empfehlungen

- Spielplätze müssen so gestaltet sein, dass sie den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlichen Alters (bis 14 Jahre) gerecht werden.
- Die Sicherheit der Kinder sollte bei der Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes im Vordergrund stehen.
- Berücksichtigen Sie bei der Planung auch die Umgebung und die Nutzer des Spielplatzes.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Bei der Gestaltung von kleinen Spielplätzen können vertikale Elemente wie Klettergerüste oder Türme genutzt werden, um den Raum optimal zu nutzen.

Verfahrensrechtliche Aspekte

Satzung im eigenen Wirkungskreis, Gesetz im materiellen Sinn

Satzungen als örtliche Bauvorschriften im eigenen Wirkungskreis sind wie alle Satzungen Gesetze im materiellen Sinn. Das Recht, eigene Angelegenheiten mittels Satzungen zu regeln, ist im verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrecht begründet und das wichtigste Steuerungsinstrument der Kommunen.

Soweit die Satzung in Grundrechte (hier: Eigentum, allgemeine Handlungsfreiheit) eingreift, bedarf es einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung. Die Ermächtigungsgrundlagen sind in Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 4 BayBO verankert.

Erlass steht im pflichtgemäßen Ermessen

Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Die Stellplatzsatzung ist geeignet, um den Zu- und Abfahrtsverkehr einer Anlage auf dem jeweiligen Grundstück im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten aufzunehmen, die Stellplätze hinsichtlich der Erfordernisse der Klimaanpassung auszubilden und einen Beitrag zu leisten, den öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Die Spielplatzsatzung ist geeignet, für Kinder den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spielraum wohnortnah zu schaffen und sie daneben von den allgemeinen Verkehrsgefahren fernzuhalten. Spielplätze gehören im weiteren Sinne zum Wohnen. Die Anlage und der Unterhalt von Kinderspielplätzen regelt damit einen wichtigen Bereich der sozialen Wohlfahrtspflege.

Beschlussfassung

Laut Geschäftsordnung für den Stadtrat Freising (Stand: 02.12.2021) ist für den Erlass von Satzungen der Stadtrat zuständig, Von der Möglichkeit, den Erlass von örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Gemeindeordnung auf beschließende Ausschüsse zu übertragen, wurde kein Gebrauch gemacht. Insofern ist die Satzung nach

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Für den Erlass örtlicher Bauvorschriften wird regelmäßig eine persönliche Beteiligung i.S.v. Art 49 Abs. 1 GO nicht anzunehmen sein. Das einzelne Stadtratsmitglied ist als Grundstückseigentümer regelmäßig nur Teil einer größeren Gruppe und folglich nicht individuell betroffen.

Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte

Für selbstständige örtliche Bauvorschriften gibt es keine Genehmigungs-, Vorlage-, oder Anzeigepflichten. Das Landratsamt Freising, Kommunalaufsicht, erhält eine Ausfertigung der Abstandsflächensatzung zur Kenntnis.

Ausfertigung durch den Oberbürgermeister

Mit Unterschrift des Oberbürgermeisters wird die Originalurkunde hergestellt; mit der Unterschrift wird dokumentiert, dass die Satzung dem Willen des Beschlussorgans entspricht und das Verfahren eingehalten wurde.

Bekanntmachung

Satzungen werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freising amtlich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgt ein Aushang an den Amtstafeln der Stadt Freising für einen Monat; im selben Zeitraum wird die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Freising eingestellt.

Das Klimaschutzmanagement ist am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Beschluss-Nr. 652/67a

Anwesend: 11 Für: 3 Gegen: 8 den Beschluss

Die Spielplatzgröße wird auf eine Mindestgröße von 50 m² festgesetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Beschluss-Nr. 653/67a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Der vorliegende Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung), der einen wesentlichen Teil der Beschlussvorlage darstellt, wird auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Spielplatzsatzung ortüblich bekannt zu machen und zum 01.10.2025 in Kraft zu setzen.

**TOP 6 Abschluss eines 1. Nachtrags zum Erschließungsvertrag zum
Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West“ (Planteil Ost)
- Beschluss
Anwesend: 12**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Stadt Freising hat ein Bebauungsplanverfahren Nr. 145 (Planteil Ost) „Angerstraße West“ betrieben und als Satzung festgesetzt. Der Bebauungsplan hat mit Datum vom 30.09.2019 Rechtskraft erlangt. Im Bebauungsplan wurden zahlreiche öffentliche und weitere Flächen festgesetzt, deren Herstellung bis zur Abnahme von einem Planungsbegünstigten (hier: Park Immobilien Projekt Freising GmbH & Co. KG = PPF) in einem Erschließungsvertrag (EV) vom 12.10.2018 übernommen wurden.

Zur Erklärung: In einem Erschließungsvertrag (EV) übernimmt ein Erschließungsträger - zumeist der Planungsbegünstigte - alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen in einem Baugebiet, und entlastet damit die Stadt Freising von der eigentlich ihr obliegenden Erschließungspflicht.

Mit der Herstellung und Umsetzung der Maßnahmen wurde von der PPF zeitnah

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

begonnen und sukzessive fertig gestellt. Allerdings ergab sich im Zuge der Umsetzung auch, dass wenige der Maßnahmen nicht hergestellt werden können bzw. sollen. Um die PPF von den noch ausstehenden Pflichten des EV zu entlassen, wurde ein 1.Nachtrag zum EV verhandelt.

Folgende Umsetzungen sind derzeit nicht möglich:

- a) Herstellung eines Wendehammers am Ende der Stichstraße zur Angerstraße
- b) Herstellung der öffentlichen Grünflächen
 - Teilbereich des Grünzuges Nord im Planungsgebiet inklusive Fuß- und Radwegen mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern
 - Grünzug an der Nordostseite des dritten Bauabschnittes
- c) Herstellung der Deckschicht im Bereich der neu hergestellten Angerstraße inklusive Anschluss an den Altbestand der Angerstraße sowie Aufbringen einer farbigen Beschichtung auf der Fahrbahn im Bereich des Quartiersplatzes

Folgende Herstellung wurde auf Wunsch der Stadt Freising nicht umgesetzt:

- d) Herstellung eines Fuß- und Radweges mit Brückenbauwerk und entsprechender Baumpflanzung im südwestlichen Bereich
Herstellung einer Artenschutzfläche / Habitatfläche, parallel zu dem unter Buchstabe d) beschriebenen Fuß- und Radweg

Folgende baulichen Änderungen sind vorhanden:

- f) Drehung der Energiezentrale, damit veränderte Herstellung des Quartiersplatzes

Die oben genannten Maßnahmen von Buchstabe a) bis e) werden kostenmäßig abgelöst, von der PPF zu Gunsten der Stadt Freising. Die Maßnahme unter Buchstabe f) ist kostenneutral. Die Kosten sind dargestellt in Anlage 2. Demnach erstattet die PPF einen Betrag in Höhe von 624.373,00 € an die Stadt Freising. Die Pflicht zur Herstellung der gegenständlichen Maßnahmen von Buchstabe a) bis e) fällt damit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

zurück auf die Stadt Freising. Die Umsetzung dieser Maßnahmen durch die Stadt Freising wird in der Zukunft bei Bedarf bzw. Möglichkeit ergehen.

Beschluss-Nr. 654/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Abschluss des 1. Nachtrags zum Erschließungsvertrag im Bebauungsplangebiet Nummer 145 (Planteil Ost) „Angerstraße West“ wird zugestimmt. Dadurch wird der Erschließungsträger Park Immobilien Projekt Freising GmbH & Co. KG von der Herstellung eines Wendehammers am Ende der Stichstraße, Teilflächen von Grünflächen, einer Deckschicht der neuen Angerstraße, eines Fuß- und Radweges mit Brückenbauwerk nebst Baumpflanzungen sowie einer Artenschutzfläche / Habitatfläche befreit, durch Zahlung einer Ablöse in Höhe von 624.373,00 € an die Stadt Freising.

TOP 7 Verkehrsflughafen München;
Antrag der FMG vom 03.06.2025 auf (Änderungs-)Plangenehmigung:
Errichtung eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei
- Beschluss
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Mit Schreiben vom 03.06.2025 beantragt die FMG auf Grundlage der §§ 8 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.10.2024 i. V. m. Art. 75 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.12.2024 und durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2024, den Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern für den

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Verkehrsflughafen München vom 08.07.1979, zuletzt geändert mit dem 158.

Änderungsbescheid – Plangenehmigung vom 30.04.2025* – nach Maßgaben der im Folgenden gestellten Anträge und der mit diesen Anträgen vorgelegten Pläne unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen im Wege der Plangenehmigung zu ändern und die zur Durchführung des nachgesuchten Vorhabens erforderlichen Planfeststellungen, Genehmigungen, Erlaubnisse Bewilligungen, Zustimmungen etc. einschließlich der wasserrechtlichen Gestattungen zu erteilen.

** Letzte Änderung lt. Antrag der FMG vom 03.06.2025 ist der 158.*

Änderungsbescheid-Plangenehmigung vom 30.04.2025: Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem Gelände des Flughafens München (allgemein) sowie südlich des Parkhauses P51. Die Stadt Freising war an dem Plangenehmigungsverfahren beteiligt und hat Stellung zu dem Vorhaben genommen. Das Vorhaben und die Stellungnahme wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 12.02.2025 (TOP 5) per Beschluss behandelt. Zusammenstellung aller bisheriger Plangenehmigungs- und Planfeststellungsverfahren/Flughafen München:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/abgeschlossene_pv_beschluesse/wirtschaft_landesentwicklung_verkehr/index.html

Mit Schreiben/E-Mail vom 10.06.2025 hat die Regierung von Oberbayern/Luftamt Südayern die Stadt Freising an dem aktuellen Plangenehmigungsverfahren beteiligt.

Mit dem Antrag vom 03.06.2025 beantragt die FMG:

- (a) Den Plan zur Errichtung eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei im Wege der Plangenehmigung nach § 8 Abs. 1 S. 10 LuftVG i. V. m. Art. 74 Abs. 6 BayVwVfG nach Maßgabe der mit dem Antrag vorgelegten Unterlagen und Pläne zuzulassen;
- (b) Die gehobene Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 15 WHG für das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser von vorhabenbezogenen Dach- und Verkehrsflächen über den Oberboden in das Grundwasser zu erteilen und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- (c) Die Vollzugsregel nach Abschnitt V. PFB MUC zu dem auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 S 1 Alt. 2 LuftVG zur Planfeststellung festgestellten Plan der baulichen Anlagen und Grünordnung (Plan I – 02c) entsprechend zu ergänzen;
- (d) In Bezug auf die vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Rebhuhns gemäß BNatSchG eine Ausnahme vom artenschutzrechtlichen Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zuzulassen

Die **wesentlichen Antragsgegenstände** sind:

- (1) Ein Grunderwerbsplan zur Anpassung der Planfeststellungsgrenze für das Rückführungsterminal der Bundespolizei
- (2) Die fachplanungsrechtliche Neuausweisung einer Hochbaufläche mit dem Widmungszweck „Passagierabfertigung – PA“
- (3) Die Erteilung von Wasserrechten für den Benutzungstatbestand „Niederschlagswasserbeseitigung“
- (4) Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand
- (5) Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des planfestgestellten Flughafenareal auf Gemarkung der Stadt Freising im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“.

Der Stadt Freising wird die Möglichkeit eingeräumt, schriftlich bis **18.07.2025** Stellung zu nehmen.

Um das Vorhaben im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 23.07.2025 behandeln zu können, wurde eine Fristverlängerung für die Stellungnahme beantragt: Neue Frist ist nun der **25.07.2025**.

Die Regierung von Oberbayern weist im Schreiben vom 10.06.2025 darauf hin, dass insbesondere um Mitteilung gebeten wird, falls mit den in den Antragsunterlagen enthaltenen rechtlichen und fachlichen Aussagen kein Einverständnis besteht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die Wasserbehörde im Landratsamt Freising wird ersucht, das nach § 19 Abs. 3 WHG erforderliche Einvernehmen zu der beantragten Erlaubnis unter Berücksichtigung der Begutachtung durch das Wasserwirtschaftsamt auszusprechen.

Zudem wird „ausdrücklich“ um Mitteilung gebeten, ob, und wenn ja, welche Genehmigungstatbestände betroffen sind. In diesem Zusammenhang führt die Regierung von Oberbayern/ Luftamt Südbayern aus, dass die von der FMG beantragte Plangenehmigung nach § 8 Abs. 1 Satz 10 LuftVG i. V. m. Art. 75 Abs. 1 BayVwVfG alle nach Rechtsvorschrift notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen usw. ersetzt. Wesentliche Ausnahme ist die Baugenehmigung.

I. Begründung, Ausgangslage und Bedarf

Auf dem Gelände des Verkehrsflughafens München soll zu Gunsten und zur Nutzung durch die Bundespolizei ein „Rückführungsterminal“ für die Rückführung vollziehbar ausreisepflichtiger Personen entstehen. Nach Angaben der Bundespolizei halten sich alleine im Freistaat Bayern ca. 33.000 nachvollziehbar ausreisepflichtige Personen auf (Deutschland gesamt: ca. 260.000 Personen).

Derzeit wird hierfür die Infrastruktur am Terminal 1, Halle F genutzt, die jedoch nicht erweiterbar ist. Zudem ist Halle F originär für die Abfertigung von sicherheitsgefährdeten Flügen nach Israel und für Sonderlagen am Flughafen München vorgesehen. Überdies kann Halle F nicht in hinreichender Weise die erforderlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Rückführung bieten, wie z.B. Aufbau einer Prozessstelle, Einrichtungen für polizeiliche Durchsuchung, Gewahrsams- und Familienräume usw.

Auf Grund mangelhafter Voraussetzungen kann die Rückführung von vollziehbar ausreisepflichtigen Personen nicht in einem angemessenen und situativ auf die jeweiligen Rückzuführenden angepassten Umfang durchgeführt werden.

Das hier antragsgegenständlich geplante Terminal ist speziell und ausschließlich auf die Rückführung ausreisepflichtiger Personen ausgerichtet und kann daher eine zügige und angemessene Vollziehung der Rückführung gewährleisten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

II. Das Vorhaben

Das antragsgegenständliche Vorhaben wurde nach den Vorstellungen und Bedürfnissen der Bundespolizei konzipiert.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) wird die Anlage nach der Errichtung zur alleinigen Nutzung durch die Bundespolizei dauerhaft und langfristig anmieten.

Das geplante Rückführungsterminal ermöglicht parallel die Abfertigung von Einzelmaßnahmen sowie Sammelrückführungen.

1. Standort

Es wurden insgesamt fünf mögliche Standorte auf Eignung geprüft: Vier Standorte innerhalb des bereits planfestgestellten Flughafenareals und ein Standort außerhalb auf Gemarkung der Stadt Freising.

Nach Prüfung wurden die Standorte 1 und 5 als geeignet empfohlen. Beide Standorte genügten den internen und externen Anforderungen. Nach intensiver Prüfung und Abstimmung mit der BlmA und der BPOL fiel die Entscheidung dann auf Standort 5, der allerdings außerhalb des planfestgestellten Flughafenbereich liegt.

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass sich auf dem bereits planfestgestellten Flughafenareal keine, für die Errichtung eines Rückführungsterminals, geeignete Bestandsfläche befindet, die den Bedürfnissen dieses Terminals und der Bundespolizei entspricht. Das Vorhaben soll daher auf der unbebauten und bislang noch nicht erschlossenen Fläche nordwestlich des nördlichen Bebauungsbandes (NBB) sowie westlich der nördlichen Start- und Landesbahn (Standort 5) errichtet werden.

Als Vorteil dieser Fläche wird angegeben, dass sich im südlich daran angrenzenden nördlichen Bebauungsband die bereits bestehende kombinierte Transit- und Abschiebungshafteinrichtung des Bayerischen Landesamtes für Asyl und Rückführung befindet und die geplante Fläche im Osten unmittelbar an den nichtöffentlichen Bereich des Flughafens angrenzt. Somit ist zudem ein direkter Zugang zur Flugbetriebsfläche gegeben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Diese Standortwahl hat aber zur Folge, dass das planfestgestellte Gebiet des Flughafens München im vorstehend beschriebenen Bereich um eine Fläche von insgesamt 20.400 m² erweitert werden muss. Diese Fläche liegt jedoch außerhalb des bereits planfestgestellten Flughafengebietes auf Gemarkung der Stadt Freising im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“. Nördlich an die Vorhabensfläche grenzen die Flächen, die vom RC Modellbaufreunde im MSC Freisinger Bär genutzt werden. Die Fläche, die für die Errichtung des Rückführungsterminals vorgesehen ist, ist in Eigentum der FMG.

2. Bauliche Anlage

Das antragsgegenständliche Vorhaben umfasst eine Hochbaufläche in Form eines zweigeschossigen und freistehenden Gebäudeneubaus mit Außenanlagen sowie Tiefbaumaßnahmen zur Realisierung von Straßen, Parkplätzen und weitere für das Vorhaben erforderliche Infrastruktur.

Das zweigeschossige Gebäude soll mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 5.100 m² in Stahlskelettbauweise errichtet werden. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Die Grundfläche des Gebäudes umfasst eine Länge von ca. 66 m und eine Breite von ca. 60 m. Daraus resultieren Grundflächen für das Erdgeschoss von ca. 4.000 m² und für das Obergeschoss ca. 1.100 m². Die Baumasse des Gebäudes wird ca. 27.000 m³ betragen. Die max. Bauhöhe wird mit ca. 11,5 m geplant und wird sich somit auf ca. 460,0 m üNN befinden, nachdem die Oberkante des EGs voraussichtlich bei 448,5 m üNN zu liegen kommen wird.

Von den insgesamt 7.000 m² Bruttodachfläche des hier beantragten Vorhabens (Gebäudedach sowie überdachte Parkplätze mitsamt Fahrwegen) werden insgesamt ca. 5.100 m² als geeignete Dachflächen für Photovoltaik- Anlagen eingestuft und werden mit diesen entsprechend ausgestattet.

Die südlich daran angrenzenden Hochbauflächen im NBB sind gem. Plan der baulichen Anlagen und Grünordnung (I – 02c) mit „SF – Sonderflächen Flughafen“ sowie mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12 bis 15 m festgesetzt. Beantragt wird eine Hochbaufläche mit der Festsetzung als „PA – Passagierabfertigungsanlage“ mit einer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

neu festgesetzten maximalen Höhe von 12 m und einem neufestgesetzten maximalen Bauvolumen von 0,04 Mio. m³.

Aufgehoben werden soll die südlich der Vorhabensfläche bestehende Flughafengrenze, die dann aber um das nördlich angrenzende geplante Areal erweitert wird. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes der baulichen Anlagen für den Flughafen umfasst dann auch einen Teilbereich, der derzeit von den RC Modelbaufreunden im MSC Freisinger Bär genutzt wird.

3. Nutzungskonzept

Der Rückführungsprozess soll vollständig im geplanten Gebäude abgewickelt werden. Vollziehbar ausreisepflichtige Personen werden mit Bussen oder anderen Fahrzeugen zum Rückführungsterminal transportiert und dann durch die Bundespolizei bis zur Ausreise begleitet und abgefertigt. Der Check-in sowie der Eintritt in den nichtöffentlichen Bereich erfolgt in diesem Zuge.

Es wird mit geplanter Einzel- und Sammelrückführungsmaßnahme mit insgesamt ca. 100 rückzuführenden Personen pro Tag gerechnet. Hierzu werden voraussichtlich insgesamt ca. 240 bis 300 Kräfte der Landespolizei sowie ca. 145 Personenbegleiter (Luft) benötigt. Darüber hinaus werden ca. 90 Polizeikräfte sowie Mitarbeiter anderer Behörden und Unternehmen (z.B. FMG) im Rahmen der Bodenabfertigung, Verwaltung und Sicherung des Gebäudes erforderlich sein.

Das Gebäude wird in verschiedene Bereiche räumlich getrennt:

ca. 961 m² für die Annahme; ca. 1.051 m² für den Wartebereich und Boarding; ca. 566 m² für Ingewahrsamnahme und Clearing; ca. 1.633 m² Lager-, Technik- Büro sowie Aufenthaltsräume für Mitarbeiter.

4. Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Anfahrt erfolgt über eine westlich des Grundstücks verlaufende Straße. Der nichtöffentliche Bereich der Einrichtung wird durch Schleusen mit jeweils

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

zwei Toren erschlossen. Hierfür ist im Osten des Grundstücks eine Anbindung an die bestehende Straße im Sicherheitsbereich erforderlich.

Pro Tag wird mit der Anfahrt von ca. 100 Fahrzeugen gerechnet. Hierfür sind Stell- und Halteflächen vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und IT sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Infrastruktur der FMG. Hierfür notwendige Kapazitäten sind lt. FMG vorhanden. Ein Anschluss an das Fernwärme- und Fernkältenetz der FMG ist nicht vorgesehen. Eine Versorgung mit Flugbetriebsstoffen ist nicht erforderlich

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt vollständig über die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Wegen begrenzter Flächenverfügbarkeit für oberirdische Versickerungseinrichtungen wird die teilweise mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattete Dachfläche des Hauptgebäudes (Gesamtfläche ca. 3.985 m²) als extensiv begrüntes Retentionsdach ausgebildet.

Auch die Vordächer (insgesamt 536 m²) sowie die Solarüberdachungen der PKW-Stellplätze (insgesamt 1.707 m²) auf der West- und Ostseite des Gebäudes werden über unterirdische Füllkörperrigolen entwässert.

Die asphaltierten Verkehrsflächen (insgesamt ca. 5.635 m²) werden in angrenzende, mit bewachsenem Oberboden ausgeführte Versickerungsmulden entwässert.

7. Bauphase

Der Baubeginn ist im Juni 2026 geplant. Die Bauausführung wird mit voraussichtlich 18 Monaten, bis ca. 12/2027 dauern. Das geplante Gebäude wird nicht unterkellert, so

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

dass lediglich Bauaushub zur Herstellung der Grundfläche und der Fundamente anfällt. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Eine Bauwasserhaltung ist derzeit nicht geplant.

Weitere Details können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

III. Entwurf Stellungnahme der Stadt Freising

Zum Antrag der FMG vom 03.06.2025, Neubau eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei und der damit verbundenen Plangenehmigungsverfahren, nimmt die Stadt Freising wie folgt Stellung:

Die Stadt Freising lehnt das Vorhaben nicht grundsätzlich ab.

In den aktuell vorgelegten Antragsunterlagen wird aufgeführt, dass im Rahmen der Standortwahl fünf Standorte geprüft wurden. Vier Standorte (1 bis 4) befinden sich innerhalb des planfestgestellten Flughafenareals, Standort 5 auf Planungshoheit der Stadt Freising. Neben dem im Antrag favorisierten Standort 5 wird auch der Standort 1 als „geeignet empfohlen“.

Gegenüber dem Neubau des Rückführungsterminals am Standort 1 (innerhalb planfestgestellter Flughafenfläche) erhebt die Stadt Freising keine Einwände. Dieser Standort befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Bayerischen Landesamtes für Asyl und Rückführung und dem nicht öffentlichen Teil des Flughafengeländes.

Entschieden abgelehnt wird jedoch der geplante Neubau am Standort 5, welcher sich außerhalb des bereits planfestgestellten Flughafenareals auf Hoheitsgebiet der Stadt Freising im Umgriff des Bebauungsplan-Nr. 88 „Landschaftsplan Freising Süd/Hallbergmoos Nord“ befindet, da das Vorhaben in einem doch erheblichen Maße in städtebauliche und planungsrechtliche Belange der Stadt Freising eingreift.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die ablehnende Haltung der Stadt Freising gegenüber dem Standort 5 wird unter 1. städtebauliche und planungsrechtliche Belange begründet.

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das geplante Vorhaben liegt größten Teils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 Landschaftsentwicklung Freising Süd. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung eines großräumigen Freiraums, der Schutz naturnaher Landschaftsteile, die Verbesserung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Eigenart des Landschaftsbildes sowie die Verhinderung von Bodenerosion. Im Bereich des Vorhabens ist zur Erreichung dieser Ziele entlang des östlichen Randes eine Grünfläche mit einer Breite von 50 m sowie landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die festgesetzte Grünfläche ist Teil eines intensiven Vernetzungssystems zwischen den Isarauen und dem östlich gelegenen Landschaftsraums, in dem insbesondere die Biotopentwicklung gefördert wird. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist der Aufbau eines Fuß- und Radwegenetzes entlang der landschaftlichen Vernetzungselemente. Die Bebauung wurde zur Erreichung dieser Ziele auf Anlagen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung stehen beschränkt.

Die geplante Bebauung widerspricht den Zielen des Bebauungsplans Nr. 88 und weicht auch deutlich von den städtebaulichen Leitlinien im Flughafenareal ab. Die Gesamtanlage des Flughafens besticht durch ihre funktionale und städtebauliche Ordnung mit klaren Strukturen und guter Orientierbarkeit. Die Gestaltungsrichtlinien des Flughafens setzen voraus, dass Erweiterungen den städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechen sollen. Diese sind gekennzeichnet durch eine einheitliche Bebauungsstruktur, durchgängige Baufluchten und die Einhaltung von Nord und Süd-Sichtachsen zwischen den Gebäuden. Die Flughafengesamtanlage und die Einzelbereiche bieten durch die Konzeption und Erschließung, durch ihre funktionale und städtebauliche Ordnung sowie Offenheit und Großzügigkeit,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Orientierung, Übersichtlichkeit und Systemverständnis. Zu betonen sind hier vor allem die axialsymmetrische Anordnung von Volumina und Räumen und die klare Gliederung in räumliche und funktionale Einzelbereiche. Eine Erweiterung ist in Ost-West-Ausdehnung und eine Verdichtung nach Innen vorgesehen. Ein Vorspringen der Bebauung im Bereich des Vorhabengrundstücks stellt eine Abweichung von der bisher klar ausgeformten Kante des nördlichen Bebauungsbandes ab und widerspricht den definierten Gestaltungsgrundsätzen. Aus Sicht der Stadt Freising ist die bauliche Erweiterung des Flughafenareals in Richtung Norden aus diesen Gründen entschieden abzulehnen und stattdessen Variante 1 weiterzuverfolgen, die dem B-Plan Nr. 88 nicht widerspricht und den selbst gesteckten städtebaulichen Leitlinien des Flughafens entspricht.

Des Weiteren nimmt die Stadt Freising zu folgenden Belangen Stellung:

2. Naturschutzfachliche Belange

Zuständig für die Beurteilung von naturschutzrechtlichen Belangen sind die Naturschutzfachbehörden der Regierung von Oberbayern und des Landkreises Freising. Diese sind nach Rücksprache mit dem Luftamt Südbayern an dem Verfahren beteiligt.

Dies ist insbesondere von Bedeutung, was naturschutz- sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausnahmegenehmigungen bei Eingriffen am Standort 5 betrifft. Dahingehend sind am Standort 1 keine naturschutz- und/oder artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

3. Grünordnung

Durch versiegelte Flächen entstehen Hitzeinseln, die im Rahmen des Klimawandels unbedingt zu vermeiden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Anzahl der Baumpflanzungen deutlich zu erhöhen. Für die Vermeidung einer starken Aufheizung wären weitere Baumpflanzungen im Gebäudenahbereich unbedingt erforderlich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Zudem ist die in der Tektur zur Planfeststellung vorgesehen doppelreihige Baumreihe in der Planzeichnung nicht erkennbar. Eine deutliche Eingrünung in Richtung Freising ist aus Sicht der Stadt Freising zwingend notwendig.

Dies gilt auch bei Weiterverfolgung des Standortes 1.

4. Immissionsschutzrechtliche Belange und Bodenschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange der Stadt Freising werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die in der Vorhabensbeschreibung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Luftschadstoff- und Lärmbelastungen während der Bauphase sind plausibel.

Auch wird durch den Betrieb des Rückführungsterminal kein so hohes Verkehrsaufkommen generiert, welches zu hohen zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen führt.

Die Bewertung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen obliegt der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Freising

In Bezug auf Bodenschutzaspekte wird gemäß den Antragsunterlagen ein Bodenschutzkonzept und ein Bodenmanagementplan mit Maßnahmen zur nachhaltigen Schonung des Bodens und Minimierung potentieller Beeinträchtigungen erstellt. Der Umgang mit Boden, insbesondere auch mit den zu erwartenden geogenen Arsenvorkommen erfolgt unter Beachtung der LfU-Publikation „Umgang mit Bodenmaterial“

Zuständige Behörde für die Bewertung der genannten Maßnahmen zum Bodenschutz ist das Landratsamt Freising/Bodenschutz

Dies gilt auch bei Weiterverfolgung des Standortes 1.

5. Verkehrliche Belange

Verkehrliche Belange der Stadt Freising werden nicht berührt.

Die Fläche des Rückführungsterminals liegt von der Lage außerhalb des Umgriffs des planfestgestellten Flughafens. Gemäß der Unterlage zum

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Plangenehmigungsverfahren „Bedarfsbegründung und Erläuterung „wird unter der Ziffer 3.4 „Erschließung auf die Erschließung eingegangen. Diese erfolgt in Anbindung an die vorhandenen Straßen vom LapCampus der in der Bau- und Unterhaltungslast der FMG liegt. Eine konkrete Angabe zu den aus dem geplanten Vorhaben entstehenden täglichen Verkehrsbelastung und einer Verteilung im vorhandenen Straßennetz liegt nicht vor. Aufgrund den unter Ziffer 3.4.1 genannten Annahmen in Zusammenhang mit dem Transport der Rückzuführenden kann man eher von einer unbedeutenden Verkehrszunahme ausgehen die sich unter Umständen auch auf die Freisinger Allee (Ortsstraße Stadt Freising) und damit auf den Knotenpunkt mit der B 301 auswirken wird. Es ist zu vermuten, dass die Abwicklung hier schwerpunktmäßig über die A 92 und damit über die Anschlussstelle Hallbergmoos erfolgen wird. Hierzu ist auch zu erwähnen das die FMG selber derzeit in Zusammenhang mit der Veranstaltungshalle MUCcc einen Umbau der Knotenpunkte B 301/Freisinger Allee und der zwei Knotenpunkte B 301/Zentralallee plant und somit ihren noch ausstehenden Verpflichtungen in Zusammenhang mit dem derzeit bereits planfestgestellten LapCampus nachkommt.

Dies gilt auch für den Standort 1.

6. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Belange

Das Bauordnungsamt der Stadt Freising unterstützt aus bauplanungsrechtlicher Sicht ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort 1, welcher sich innerhalb des bereits planfestgestellten Flughafenareals befindet.

Eine detaillierte Prüfung und Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Entwurf der Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage bei.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass bei den Standorten 1 – 4 keine Belange der Stadt Freising geltend gemacht werden können. Der Standort 5 liegt außerhalb des planfestgestellten Gebiets und größtenteils im Umgriff des gültigen Bebauungsplans

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd“. Mit dem Vorhaben wird die Planungshoheit der Stadt Freising eingeschränkt und die Planung widerspricht dem Bebauungsplan. Standort 5 wird deshalb aus bauplanungsrechtlichen Gründen von Seiten der Stadt Freising abgelehnt.

Beschluss-Nr. 655/67a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Mit der Stellungnahme der Stadt Freising (inclusive der heutigen Ergänzungen), welche als Anlage der Erstschrift des Protokolls beiliegt, besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme fristgerecht an die Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern zu übermitteln.

TOP 8 Anträge aus dem Stadtrat

TOP 8.1 Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 23.05.2025:
Erweiterung der Baumpatenschaften auf ältere Bäume in der
Nachbarschaft der Baumpat*innen
- Bericht
Anwesend: 11

Ursprungsantrag 2023:

Kurzfassung:

- Neupflanzung (Standortsuche durch Verwaltung/Gärtnerei)
- Pflege/Gießarbeiten durch Stadtgärtnerei.
- „Freisinger Baum-Stiftungstafel“ aus Messing mit Baumart, Name der Stifter*in und der Anlass der Pflanzung
- Die Kosten des Baumes sowie der Stele mit Messingtafel trägt die Stifter*in.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Ursprünglicher Beschlussvorschlag 24. Mai 2023

- Aufgrund der notwendigen und vielfältigen Abstimmungen, Schnittstellen und Kosten empfiehlt die Verwaltung das Projekt Stiftungsbäume ab einem Herstellungs- und Unterhaltsbetrag von 20Tsd.€ an städtebaulichen herausragenden Standorten durchzuführen.
- Der Arbeitskreis Stadtgrün soll ansonsten zwischen Spender*innen und Baumempfängern für privates Grün vermitteln

Dem Beschlussvorschlag wurde nicht gefolgt, und es wurden im Gremium folgende Prüfaufträge/Vorschläge gemacht:

- Baumspenden für bereits gepflanzte Bäume einführen/prüfen
- 20.000€ für die Partizipation zum Erhalt des Stadtgrüns widersprechen dem Gleichheitsgrundsatz. Eine „normale“ Bürgerschaft soll auch die Möglichkeit zu einer „Baumspende“ haben.
- Einführung einer „Patenschaft“ für bereits gepflanzte Bäume
- Vorschläge beschlossen mit 14:0 Stimmen

Umsetzung seitens der Stadtverwaltung 2024:

Zwei Programme, Baumspende und Baumpatenschaft

Baumspende:

- Spende eines neuen Baumes inkl. Pflanzquartier und Pflege für die ersten Jahre
- Realisierung an städtebaulich prägendem/wichtigem Ort
- (sehr) hohe Kosten für den Spendenden
- Würdigung mit hochwertiger Plakette 20 x 20 cm)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Baumpatenschaft:

- Übernahme einer Patenschaft durch eine finanzielle
- Zuwendung für einen bereits gepflanzten Baum
- Ausgewählte Bäume in verschiedensten Stadt und Ortsteilen
- geringere Kosten für den Paten (600 €)
- Würdigung mit kleinerer Plakette 10 x 3 cm + Vogelhäuschen

Fachliche Bewertung des Erweiterungsantrags vom 23. Mai 2025:

Die Erweiterung des Programms auf ältere Bäume ist eine sinnvolle Maßnahme, um das bürgerschaftliche Engagement für das Stadtgrün weiter zu fördern und das Bewusstsein für die Bedeutung der städtischen Bäume zu stärken. Es wird davon ausgegangen, dass diese Umstellung das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an Baumpatenschaften deutlich erhöhen kann. Die Sichtbarkeit und Wertschätzung älterer Bäume, beispielsweise durch Vogelhäuschen und Plaketten, trägt dazu bei, die Identifikation mit dem öffentlichen Grün zu verbessern und die Öffentlichkeitsarbeit in diesem Bereich zu stärken.

Amt 61 geht davon aus, dass diese Erweiterung zu einer stärkeren Beteiligung und einem nachhaltigeren Bewusstsein für den Schutz und die Pflege des Stadtgrüns führen wird. Daher wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das Programm der Baumpatenschaften zeitnah auf ältere Bäume auszuweiten. Ziel ist es, die Akzeptanz und das Engagement der Bevölkerung für den Schutz des Stadtgrüns weiter zu erhöhen und einen Beitrag zum urbanen Naturschutz zu leisten.

Weiteres Vorgehen:

Der Antrag wird Seitens der Verwaltung befürwortet und im Rahmen der Verwaltungshandlung umgesetzt.

- Für alle städtischen Bäume kann eine Baumpatenschaft beantragt werden, Der Preis für die Übernahme einer Baumpatenschaft beträgt weiterhin einmalig 600€.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Der Betrag wird der Stadtgärtnerei für den Unterhalt des allgemeinen städtischen Grüns zur Verfügung gestellt.
- Das Antragsformular und die Online-Karte für die Übernahme einer Baumpatenschaft wird entsprechend angepasst
- Anpassung und Überarbeitung einer „Vereinbarung zur Baumpatenschaft“

Die Vereinbarung zur Baumpatenschaft unterliegt folgenden Vereinbarungen:

1. Verkehrssicherungspflicht und Pflege:

Der Baumpate ist nicht für Schnittarbeiten, Pflege oder sonstige Eingriffe am Straßenbaum verantwortlich, da alle Maßnahmen von der Stadt Freising durchgeführt werden. Zudem verbleibt die Verkehrssicherungspflicht für den Baum bei der Stadt Freising, sodass der Baumpate keine Verantwortung für die Sicherheit, den Zustand oder die Stabilität des Baumes übernimmt.

2. Vogelhäuschen und Patenschaftsplakette:

Ein Vogelhäuschen mit einer Patenschaftsplakette wird auf Wunsch durch die Stadt Freising aufgehängt. Es hängt so lange, bis es beschädigt ist oder durch Witterungseinflüsse nicht mehr funktionsfähig ist. Der Baumpate hat keinen Anspruch darauf, dass das Vogelhaus über die gesamte Lebensdauer des Baumes hängt oder bei Beschädigung durch die Stadt ausgetauscht wird.

3. Eigentumsrechte:

Der Baumpate erkennt an, dass die Patenschaft keine Eigentumsrechte am Baum oder am Vogelhäuschen begründet.

4. Dauer der Patenschaft:

Die Patenschaft ist unbefristet, kann jedoch von beiden Seiten in einer angemessenen Frist schriftlich beendet werden. Bei einer Beendigung der Patenschaft erfolgt keine Rückerstattung des Spendenbetrags.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

5. Hinweis zur Ablehnung der Patenschaft:

Die Stadt Freising behält sich das Recht vor, eine Patenschaft abzulehnen, wenn Anzeichen vorliegen, dass die Patenschaft für Zwecke übernommen werden soll, die gegen demokratische Grundwerte verstoßen oder aus anderen unangemessenen Gründen erfolgen.

6. Datenschutz:

Personenbezogene Daten, die im Rahmen der Baumpatenschaft erhoben werden, werden nur für die Durchführung der Patenschaft verarbeitet und nicht an Dritte weitergegeben, es sei denn, es besteht eine gesetzliche Verpflichtung.

Daten, die auf die Plakette graviert werden, sowie Sprüche, Glückwünsche, o. Ä., die auf der interaktiven Webkarte durch den Baumpaten geschrieben werden, erfolgen ausschließlich auf freiwilliger Basis. Der Baumpate entscheidet selbst, ob und welche Informationen er veröffentlicht, und kann diese jederzeit ändern oder entfernen lassen.

Der Bericht dient zur Kenntnis

TOP 8.2 Antrag der Freien Wähler vom 12.04.2025:
Maßnahmen gegen illegale Müllablagerung an den Wertstoffinseln
prüfen
- Bericht
Anwesend: 11

Zusammenfassung des Antrags der Freien Wähler vom 12.04.2025

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zu prüfen, um die unerlaubte Müllentsorgung an dezentralen Wertstoffinseln einzudämmen.

Begründung:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- An Wertstoffinseln werden neben Altpapier, Glas und Altkleidung, unsachgemäße Abfälle wie, Sperrmüll, Restmüll, Elektronikschrott usw. abgelagert.
- Dadurch: Hoher personeller Aufwand und hohe Kosten, die die Stadt Freising belasten.
- Andere Kommunen setzten Mülldetektive bzw. Videoüberwachung ein, um Verursacher der unzulässigen Müllablagerungen besser feststellen und ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten zu können.
- Landratsamt Freising setzt auf Zusammenarbeit mit Gemeinden, um vermehrt solche Vergehen ahnden zu können und Bußgelder zu verhängen. Dadurch wird ein abschreckender Effekt erzielt.

Antrag/Forderung:

„Die Verwaltung sollte die infrage kommenden Maßnahmen anhand vorliegender Erfahrungen anderer Kommunen und in Zusammenarbeit mit der Abteilung Umweltschutz und Abfall im Landratsamt Freising Handlungsmöglichkeiten für die Wertstoffinseln in der Stadt Freising ausloten. Über die Ergebnisse der Prüfung ist im Stadtrat zu berichten.“

Gespräch mit Vertretern des Landkreises Freising/Abfallwirtschaft, Caritas sowie Ref. 7 und Amt 61

Am Montag, dem 23.06.2025 fand ein Gespräch mit Frau Dersch und Frau Hanselka vom LRA Freising/Kommunale Abfallwirtschaft, Frau Altmann-Fettich und Herrn Schöttl vom Caritas Zentrum Freising, Herrn Knopek/Ref. 7 und Frau Metz/Amt 61 statt.

1. Klärung der Zuständigkeiten

Der Landkreis Freising ist entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft und Betreiber der unbewachten (dezentralen) Wertstoffinseln und der Wertstoffhöfe auch im Stadtgebiet Freising.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Die Stadt Freising stellt Flächen für die Wertstoffinseln zur Verfügung und kümmert sich um die Sauberhaltung.

Für die Sauberhaltung der Wertstoffinseln hat die Stadt Freising/Ref. 7 das Caritas Zentrum Freising beauftragt. Die Kosten für die Sauberhaltung und Entsorgung des an den Containern entfernten Mülls trägt die Stadt Freising/Ref. 7.1 Technische Betriebe/Städtischer Bauhof. Der „illegale Müll“ wird gemeinsam mit dem Müll aus der Straßenreinigung entsorgt.

Für die Bereitstellung und Sauberhaltung der Wertstoffinseln erhält die Stadt Freising Kostenrückerstattungen vom Landkreis Freising. Haushaltsbewirtschaftende Stelle ist Ref. 7.1 Technische Betriebe/Städtischer Bauhof.

Das Landratsamt Freising/Kommunale Abfallwirtschaft sieht Maßnahmen zur Vermeidung der illegalen Müllablagerungen an den unbewachten Standorten in seiner Zuständigkeit.

2. Müll – Hotspots im Stadtgebiet Freising

Im gesamten Stadtgebiet Freising mit Ortsteilen gibt es 39 unbewachte Containerstandorte. An den meisten Standorten klappt die Entsorgung von Glas, Papier und Altkleidung gut. Aus Erfahrung der Mitarbeiter vom Caritas Zentrum Freising, die die Standorte saubermachen, aber auch aus Erfahrungen der Stadt Freising und des LRA Freising lassen sich folgende Standorte als „Müll-Hotspots“ identifizieren:

- a) Kepserstraße/hinteres Tor Fa. Texas Instruments (der schlimmste Standort); Aufräumarbeiten Caritas 4 x pro Woche
- b) Erdinger Str./Wendehammer nach ESSO – Tankstelle; Aufräumarbeiten Caritas 3 x pro Woche
- c) Bahnhofstr./Parkplatz REWE; Aufräumarbeiten Caritas 4 x pro Woche
- d) Wiesenthalstr.; Aufräumarbeiten Caritas 4 x pro Woche
- e) Ismaninger Str./Parkplatz Savoyer Au; Aufräumarbeiten Caritas 4 x pro Woche
- f) Gutenbergstr. 2/Parkplatz Kaufland; Aufräumarbeiten Caritas 2 x pro Woche
- g) Angerbadergasse/Parkplatz gegenüber Saturn; Aufräumarbeiten Caritas 2 x pro Woche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Standorte auf privaten Flächen

Auf privaten Flächen befinden sich folgende Containerstandorte:

- Bahnhofstraße/Kundenparkplatz REWE
- Gutenbergstraße 2/Kundenparkplatz Kaufland (vormals real)
- Lange Point/Ecke Wippenhauser Str./Lange Point
- Wiesenthalstr./Zw. HsNrn. 40 und 71
- Wippenhauser Str. 57/Motorradparkplatz Berufsschule (wird demnächst entfernt)

Dem zur Folge befinden sich die „Müll-Hotspots“ in der Bahnhofstraße, Gutenbergstraße 2 und Wiesenthalstraße auf Privatgrund und sind in der Auflistung der öffentlichen Containerstandorte der Stadt Freising erfasst. Diese Standorte werden ebenfalls vom Caritas Zentrum sauber gehalten. Wie damit umzugehen ist, wird vom Lkr. Freising datenschutzrechtlich noch geklärt.

3. Bisher ergriffene Maßnahmen zur Vermeidung illegaler Müllablagerung

Der Landkreis Freising und die Stadt Freising haben bereits zahlreiche Maßnahmen ergriffen:

- Beschilderung der Containerplätze, mit klarer Trennung von „grafischem Papier (Altpapier) und Verbot von Kartonagen.
- Mehrere Pressemitteilungen auch über soziale Kanäle des Lkr. Freising sowie auf der offiziellen Website des Lkr. Freising.
- Regelmäßige Reinigungseinsätze des Bauhofs, der Caritas sowie Gespräche mit Bürgerinnen und Bürgern.
- Manuelle Kontrollen: Identifikation von Müllverursachern über Adressfunde, die sowohl von Mitarbeitern des Bauhofes als auch von Mitarbeiter der Caritas schon jetzt zur Durchführung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens an das LRA abgeliefert werden. Auch führen Mitarbeiter/-innen des LRA stichprobenartige Sichtkontrollen an den „bekannten Hotspots“ durch. Leider werden immer häufiger Adressetiketten vorher entfernt oder unkenntlich gemacht.

Trotzdem ist eine nachhaltige Verbesserung der Situation insbesondere an den „Müll-Hotspots“ **nicht** erkennbar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

4. Abwägung Gegenmaßnahmen

„**Mülldetektive**“ erscheinen auf Grund der Erfahrungen, die bei den manuellen Kontrollen gesammelt werden konnten, wenig sinnvoll. Eine lückenlose manuelle Überwachung ist weder personell noch wirtschaftlich realisierbar.

Zudem ist eine Nachverfolgung kaum mehr möglich, da ein Großteil der Abfälle keinerlei Hinweise auf Herkunft oder Verursacher enthalten:

- Möbelstücke, Kinder-Spielzeug, Kleinteile
- Haushaltsabfälle, Speisenreste
- Sperrmüll ohne Begleitpapiere

In der Praxis ist es fast unmöglich, Müllverursacher ohne technische Hilfsmittel rechtssicher zu identifizieren.

Eine praktikable und verhältnismäßige Lösung ist der gezielte **Einsatz von Wildkameras** an den besonders betroffenen Standorten/Müll-Hotspots.

Die Kommunale Abfallwirtschaft des Lkr. Freising war bereits 2020 im Austausch mit der Stadt Landshut, die an den „Müll-Hotspots“ jeweils 2 Wildkameras installiert hat.

5. Lösungsansatz: Video-Überwachung mittels Wildkameras

Empfohlene Vorgehensweise

- Zeitlich begrenzter Pilotversuch zur Wirkungsmessung
- Zwei Wildkameras je Standort: 1 auf die Container, 1 auf den Zufahrtsbereich (z.B. zur Erfassung von Kennzeichen)
- Bewegungssensor, wetterfest, akkubetrieben oder solarversorgt
- Speicherung der Daten gemäß datenschutzrechtlicher Vorgaben

Der Einsatz erfolgt nicht zur Datenüberwachung, sondern gezielt zur Beweissicherung bei wiederholtem Missbrauch. Keine 24h-Dauerüberwachung, punktuelle Bildaufnahme, die nur entsteht, wenn jemand aktiv auf Container zugeht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Eine Bildauswertung erfolgt auf tagesgleich festgestellter akuter Müllablagerung auf Zuruf von Bauhof oder Caritas (z.B. Müll wird Mittwochmorgen gemeldet, Bildauswertung Dienstagnachmittags/abends).

Vorteile des Wild-Kameraeinsatzes:

- Klare Abschreckungswirkung bereits durch Hinweisbeschilderung
- Nachvollziehbare Beweisführung bei schweren Verstößen
- Reduktion von Entsorgungskosten und Personaleinsatz
- Bessere Sauberkeit, höheres Sicherheitsgefühl für die Anwohner
- Signalwirkung, dass der Landkreis Freising in Zusammenarbeit mit der Stadt Freising konsequent gegen illegale Müllentsorgung vorgeht

Rechtliche Einschätzung:

- Keine anlasslose Datenüberwachung: Einsatz erfolgt zeitlich und örtlich begrenzt bei dokumentiertem Bedarf
- Kameras dürfen nur einen eng begrenzten Bereich um die Container erfassen
- Bilder, die keinen Anlass zur Ahndung geben, werden umgehend gelöscht. Bilder, die Verstoß aufzeigen werden als Beweis zur Ordnungswidrigkeitsverfolgung gespeichert, und nach gesetzlichen Aufbewahrungsfrist (72 Stunden) vernichtet.
- Klare Kennzeichnung der überwachten Flächen durch Hinweisschilder
- Auswertung über LRA, auf Zuruf (Hinweise von Bauhof, Caritas usw.)
- Umsetzung nur in Rücksprache mit Datenschutzbeauftragtem und Landratsamt möglich
- Vergleichbare Maßnahme wurden bereits der Stadt Landshut erfolgreich und rechtssicher eingesetzt.

Stadt Landshut:

<https://www.idowa.de/regionen/landshut/landshut/videoueberwachung-von-containern-soll-fortgesetzt-werden-art-208087>

6. Fazit, Empfehlungen und weitere Vorgehensweise

- Aktuelle Situation ist auch aus Sicht des Lkr. Freising nicht länger tragbar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Bisher durchgeführte Maßnahmen reichen nicht aus, um das Problem nachhaltig zu lösen.
- Mülldetektive: teuer, hoher personeller Aufwand, Trefferquote niedrig.
- Ein gezielter, datenschutzkonformer Einsatz von Wildkameras bietet eine wirkungsvolle Möglichkeit, Verursacher der illegalen Müllablagerungen sichtbar zu machen, zu sanktionieren und langfristig die Situation zu verbessern.
- Vorgeschlagen wird ein Pilotversuch an 2 – 3 bekannten Brennpunkten, die gemeinsam mit Landkreis Freising und der Stadt Freising ausgewählt werden.
- Eine abschließende Evaluierung kann als Grundlage für eine Ausweitung dienen.
- Die Kommunale Abfallwirtschaft/LRA Freising ist wegen datenschutzrechtlicher Aspekte derzeit noch in Abstimmung mit dem Datenschutzbeauftragten des Lkr. Freising.
- Das Pilotprojekt „Wildkamera“ kann aus Sicht des Lkr. Freising vermutlich Ende 2025/Anfang 2026 gestartet werden.
- Die Stadtverwaltung bleibt in Bezug auf das geplante Pilotprojekt im engen Kontakt mit dem Landratsamt Freising/Kommunale Abfallwirtschaft.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 8.3 Antrag der SPD vom 23.04.2025:
Fortschreibung Flächennutzungsplan; Einbindung des Stadtrats
- Bericht
Anwesend: 11

Zusammenfassung des Antrags der SPD-Fraktion vom 23.04.2025:

Antrag/Forderung:

Die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, die Einbindung der Mitglieder des Stadtrats in die aktuell laufenden Arbeiten an der Fortschreibung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (FNP) zu verbessern durch folgende Maßnahmen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

1. Auskunft im Rahmen einer Stadtratssitzung:

- bis wann aus Sicht der Verwaltung und des Oberbürgermeisters der FNP im Stadtrat zur Abstimmung gebracht werden soll
- mit welchem Zeithorizont und in welcher Form die Mitglieder des Stadtrats inhaltlich in die FNP-Fortschreibung einbezogen werden sollen.

2. Sachstandsbericht im Rahmen einer Stadtratssitzung,

um das Gremium über den Sachstand der FNP-Fortbeschreibung in Kenntnis zu setzen und die Möglichkeit zu Fragen oder inhaltlichen Einlassungen zu eröffnen.

3. Einsetzung eines FNP-Infogremiums

mit dem Ziel einer nachhaltigen Information sowie fruchtbaren Einbindung des Stadtrats in die laufende Arbeit an der FNP-Fortschreibung

BEGRÜNDUNG: Seit geraumer Zeit erarbeitet das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit weiteren Referaten und Ämtern einen Entwurf zu einer Fortschreibung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (FNP). Inhalte dieser Fortschreibungsarbeit sind den Mitgliedern des Stadtrats bislang im Grunde weder in Details noch in groben Zügen bekannt.

Der fortgeschriebene FNP hat weitreichende Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Stadt, z.B. ganz wesentlich bei den Schlüsselthemen Wohnen allgemein, bezahlbares Wohnen, Gewerbe und verkehrliche Entwicklung – daher ist es unbedingt notwendig, dass den Mitgliedern des Stadtrats wirksame Möglichkeiten zur Verfügung stehen, an der Fortschreibung intensiv und rechtzeitig mitzuwirken, um nicht eines Tages vor weitgehend vollendeten Tatsachen zu stehen.

Das Asam-Infogremium hat in der Begleitung des Großprojekts Asam-Sanierung wertvolle Dienste geleistet und kann daher als Orientierung für die inhaltliche Begleitung der FNP-Fortschreibung dienen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Eine Beteiligung des Stadtrates ist in Form der Behandlung des Ausschusses für Planen Bauen und Umwelt gegeben. Alle Sachverhalte welche die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes betreffen wurden und werden im Ausschuss für Planen Bauen und Umwelt vorgestellt und behandelt. Die Verwaltung trägt alle fachlichen Themen Gutachten und Vorschläge transparent in diesem Gremium vor. Die Grundlage für die FNP-Neuaufstellung sind die Zielsetzungen und die Maßnahmen des Stadtentwicklungsplanes STEP 2030, welche vom Stadtrat 2024 beschlossen wurden. In der Zwischenzeit wurden viele im STEP2030 definierten Gutachten und Konzepte erarbeitet und vorgestellt. Anbei ein Auszug der Themen und Behandlungen im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Behandlung von Themen zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

FNP-Grundlagenermittlung – *Bericht 27.10.2021*

Parkraumbewirtschaftungskonzept – *Bericht 09.02.2022*

Freiflächenanlagen Standortkonzept – *Bericht 09.02.2022*

Ehemaliger Standortübungsplatz Pettenbrunn – *Bericht 25.05.2022*

Klimaanpassung – KLAPS50 in Bearbeitung bis ca. April 2022 – *Beschluss 14.09.2022*

Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen – *Bericht 26.10.2022*

Bewertung Spielplätze – *Bericht 26.10.2022*

Moorwiedervernässung – *Bericht 16.11.2022*

Freiraumkonzept Stadtmoosach (STEP M9) – *Vorgestellt 27.03.2023*

Erholungsgebiet Pullinger Seen – *Beschluss 28.06.2023*

Rahmenplan Lerchenfeld Süd – *Beschluss 26.07.2023*

Aufstellungsbeschluss FNP mit integ. Landschaftsplan – *Beschluss 13.12.2023*

Gewerbeentwicklungskonzept (STEP M21_Wirtschaftsstandortkonzept)

– *Zwischenbericht Wirtschaftskonzept FS44/45 Knotenpunkt 03.07.2024*

– *Beschluss 11.09.2024, 09.10.2024*

Zentrale bayernweite Lärmaktionsplanung – *Bericht 05.06.2024*

Verlagerung Bauhof/Wertstoffhof (Bericht 11.09.2024)

Ortsteilentwicklung: Tüntenhausen und Altenhausen – *Vorgestellt 04.06.2025*

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Handungsleitfaden zur Förderung der Biodiversität (in Bearbeitung) – *Beschluss*
07.05.2025

Ortsteilentwicklung: Sünzhausen – *Vorge stellt* 25.06.2025

Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising (in Bearbeitung) - Bericht 25.06.2025

Ortsteilentwicklung: Haindlfing – *Vorstellung geplant* 23.07.2025

Aktueller Stand des Verfahrens

Anfang März wurde mit der Ausstellung „Freising What’s next“ eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Am 14. März 2025 wurde im Rahmen der Ausstellung eine Bürgerinformation zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Es gab Rückmeldungsmöglichkeiten zu den Themen des Flächennutzungsplans.

Die Neuaufstellung des Landschaftsplans wird an ein externes Büro vergeben.

Es wurden 6 Büros angefragt. Submission war am 01.07.2025, es sind 3 Angebote eingegangen. Möglicher Start der Planung ist im Juli/August 2025. Aktuell läuft ein vorbereitendes Gutachten für den Landschaftsplan: die Überprüfung der vorhandenen Biotopstrukturen durch das Büro „Naturgutachter – Robert Mayer“. Der Flächennutzungsplanentwurf wird derzeit vom Stadtplanungsamt erstellt. Die Beauftragung eines Verkehrsentwicklungsplans mit Betrachtung relevanter Teilbereiche des Stadtgebietes ist in Vorbereitung. Ein mit den ersten Ergebnissen des Landschaftsplans abgestimmter Entwurf ist im April 2026 zu erwarten und soll zu diesem Zeitpunkt im Ausschuss behandelt werden. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wird aktuell für 2027 angestrebt.

Fazit, Empfehlungen und weitere Vorgehensweise

Über den Fortschritt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde und wird fortlaufend im Ausschuss für Planen Bauen und Umwelt, als zuständiger Ausschuss berichtet.

- Eine Ausschreibung des Landschaftsplans ist erfolgt.
- Ein Vorentwurf für den Flächennutzungsplan wurde begonnen.
- Eine Behandlung der Inhalte ist nach Vorliegen eines Vorentwurfs des Landschaftsplans beabsichtigt, voraussichtlich im April 2026

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

- Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wird aktuell für 2027 angestrebt.
- Ein Zwischenbericht ist für Dezember 2025 geplant

Das Einsetzen eines Infogremiums wird begrüßt. Die Verwaltung wird in Absprache mit dem Oberbürgermeister ein solches Gremium einrichten, um die thematischen Sachverhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu beraten.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 8.4 Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 24.02.2025:
Ausschilderung des „Alten Gefängnisses im Stadtraum“
- Bericht
Anwesend: 11

Die Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN beantragt das „Alte Gefängnis“ im Stadtraum großzügig auszuschildern. Das Alte Gefängnis dient seit vielen Jahren u.a. als Ausstellungsraum für Künstler*innen. Bedingt durch seine Lage leidet das Alte Gefängnis - vor allem bei Besucher*innen von außerhalb der Stadt – unter einer schlechten Auffindbarkeit. Zusätzlich verschlechtert wird dies durch Verwirrungen in Folge der neuen Anschrift der Örtlichkeit.

Antrag/Forderung:

Die Verwaltung wird somit beauftragt, die Ausschilderung des Alten Gefängnisses an folgenden Stellen innerhalb den Stadtraums zu prüfen und, wenn möglich, dort umzusetzen um eine Verbesserung in der Auffindbarkeit der Örtlichkeit zu erzielen.

Die geforderten Positionen für eine zusätzliche wegweisende Beschilderung sind:

- Ecke „Untere Hauptstraße – Brennergasse“
- Ecke „Bahnhofstraße – Obere Domberggasse“
- Ecke „Heiliggeistgasse“
- Kreuzung „Luckengasse – Fischergasse“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

Ausgangslage REACT-EU

Im Zuge des Förderprojektes REACT-EU wurde für die Innenstadt Freisings ein neues Beschilderungskonzept in Auftrag gegeben und umgesetzt. Ziel dieses Konzeptes war es die Vielzahl an unterschiedlichen Beschilderungen (u.a. in unterschiedlicher Größe, Form oder Schrift) zu vereinheitlichen, gleichzeitig aber auch eine Reduzierung des Schilderbestands vorzunehmen, um Übersichtlichkeit zu gewährleisten. An prägnanten Punkten, z.B. den Innenstadtzugängen, wurden die Pfeilwegweiser zusätzlich durch größere Übersichtskarten zur besseren Orientierung ergänzt. Insgesamt wurden durch diese Maßnahme 84 (Pfeil-)Wegweiser, 20 Übersichtstafeln sowie 12 haptische Elemente zur Wegeführung für sichteingeschränkte Personen aufgestellt.

Im Nachgang wurden zudem noch weitere (Pfeil-)Wegweiser beauftragt und aufgestellt. Diese Wegweiser wurden bereits dazu genutzt die Touristinfo an ihrem alten Standort auszuschildern. Es wurden aber auch bereits Vorkehrungen getroffen, die den neuen Standort der Touristinfo miteinbezogen. Im Rahmen der Eröffnung des Asams / Stadtmuseums sowie dem Umzug der Touristinfo wurde die Beschilderung angepasst und zusätzlich per Beklebung mit Folien der Standort auf den Übersichtstafeln aktualisiert.

Beschilderung des Alten Gefängnisses

Nach Überprüfung durch eine Begehung der geforderten Standorte für die zusätzliche Ausschilderung des Alten Gefängnisses bedarf es neben neuen (Pfeil-)Wegweisern auch einem gänzlich neuen Standort. Die Standorte Ecke „Untere Hauptstraße – Brennergasse“, Ecke „Bahnhofstraße – Obere Domberggasse“, Ecke „Heiliggeistgasse“ können mit Hilfe von bestehenden Rohrpfeilen abgedeckt werden. An der Kreuzung „Luckengasse – Fischergasse“ muss ein weiterer Pfeil aufgestellt werden. Besucher des Alten Gefängnisses werden somit aus (nahezu) allen Richtungen / Ankommensmöglichkeiten (Parkplätze und ÖPNV) zum Ziel geleitet. Angedacht ist die Wegführung vom Marienplatz durch die Brennergasse, vom Bahnhof kommend durch

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

die Obere Domberggasse am Hinterhof des Asams vorbei sowie von den Parkmöglichkeiten Untere Altstadt und Luitpoldanlage über die Fischergasse. Im Zuge der Beauftragung für die Beschilderung des Alten Gefängnis soll zudem nochmal auf die Touristinfo und das öffentliche WC im Asam durch einen weiteren (Pfeil-)Wegweiser am Marienplatz hingewiesen werden.

Fazit und weitere Vorgehensweise

Am Beschilderungskonzept aus dem Projekt REACT-EU soll weiterhin festgehalten werden, es wird aber auch fortlaufen angepasst, aktualisiert und bei Bedarf ergänzt / reduziert. Die Grundsätze des Konzeptes (Vereinheitlichung der Beschilderung und Reduzierung des Schilderbestandes im Innenstadtbereich) sollten dabei aber nicht außer Acht gelassen werden. In Abstimmung mit entsprechenden Ansprechpartnern, wurde auf die Ausschilderung von einzelnen (privaten) Gewerbetreibenden, Hotels oder anderen Örtlichkeiten im Rahmen des Konzeptes bewusst verzichtet. Die Beschilderung des Alten Gefängnisses ist hierbei allerdings auszuklammern, da es ebenfalls der Stärkung des Zentrums (durch den kulturellen Aspekt) dient und gleichzeitig im Eigentum der Stadt Freising steht.

Zum weiteren Vorgehen:

Die durch die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN geforderten Standorte wurden bereits auf Machbarkeit und Plausibilität überprüft. Eine grafische Ausarbeitung der Beschilderung ist bereits erfolgt. Alle Standorte der Beschilderung befinden sich auf Grundstücken der Stadt Freising.

Entsprechende Angebote bei Firmen für Verkehrstechnik für die Schilderproduktion sowie der Pulverbeschichtung für die Befestigungssysteme (Rohrpfosten und Befestigungsschellen) wurden bereits eingeholt und werden beauftragt. Die Gesamtkosten der zusätzlichen (Pfeil-)Wegweiser, Befestigungssysteme und Beschichtung belaufen sich auf **circa 3.700 € (brutto)**. Nach Lieferung der Ware wird eine Aufstellung/Montage durch den Bauhof durchgeführt.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (67.) vom 23.07.2025

TOP 9 Berichte und Anfragen

Es liegen keine Berichte oder Anfragen vor.