

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Tagesordnung

1. a) Vorbescheidsantrag V-2025-271
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiherfeld
Nähe Hs.Nr. 2, Flst. 83/25, 83/18 Gem. Tüntenhausen
b) Vorbescheidsantrag V-2025-272
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiherfeld
Nähe Hs.Nr. 2, Flst. 83/19 Gem. Tüntenhausen
2. Vorbescheidsantrag V-2025-229
Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem
Grundstück Dorfstr. 48, Flst. 48, Gem. Attaching
3. Vorbescheidsantrag V-2025-247
Errichtung eines Hof-Ensembles für studentisches Wohnen auf dem
Grundstück Am Sportplatz 6, Flst. 62/3, 62/7 Gem. Attaching
4. Bebauungsplan Nr. 88 B "MUCcc - Multifunktionales Konzert- und
Kongress-zentrum" sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplans
- Empfehlungsbeschluss Durchführungsvertrag
5. Leitlinien zum Bauturbo
- Beschluss
6. Erschließungsbeitragsrechnung "Stichstraße Ismaninger Straße"
- nachträgliche Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB
- Beschluss
7. Widmung der Fl.Nr. 3176/38 Gemarkung Freising als Ortsstraße;
Stichstraße Ismaninger Straße
- Beschluss
8. Bebauungsplan Nr. 145 "Angerstraße West" - Planteil West
- Aufstellungsbeschluss

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

9. Berichte und Anfragen

9.1 Verkehrsflughafen München;

a) Öffentliche Tankstelle West - Erweiterung der Erdgastankstelle um einen zusätzlichen Verdichter

160. Änderungsbescheid - Plangenehmigung (160. ÄPG) vom 30.12.2025;
Bekanntmachung mit Schreiben der Regierung von Obb. vom 16.01.2026

b) Planfeststellungsverfahren zur Errichtung eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei

9.2 Verlängerung Fernwärmenetz Untere Altstadt

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans
Frankl Anton
Lintl Maria
Böhme Philomena
Drobny Manfred
Dr. Reitsam Charlotte
Freitag Karl-Heinz
Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Gmeiner Norbert
Graßy Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Habermeyer Werner
Dr. Vogl Ulrich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

- TOP 1** **a) Vorbescheidsantrag V-2025-271**
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiher-
feld Nähe Hs.Nr. 2, Flst. 83/25, 83/18 Gem. Tüntenhäusen
- b) Vorbescheidsantrag V-2025-272**
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiher-
feld Nähe Hs.Nr. 2, Flst. 83/19 Gem. Tüntenhäusen
- Anwesend: 10**

Beschlussvorlage der Verwaltung

a) Vorbescheidsantrag V-2025-271:

Für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiherfeld Nähe Hausnummer 2, Flurstücke 83/25 und 83/18 Gemarkung Tüntenhäusen, wird ein Vorbescheidsantrag zur Klärung folgender Frage gestellt:

Ist die Art und Größe des geplanten EFH baurechtlich zulässig?

b) Vorbescheidsantrag V-2025-272:

Für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Weiherfeld Nähe Hausnummer 2, Flurstück 83/19 Gemarkung Tüntenhäusen, wird ein Vorbescheidsantrag zur Klärung folgender Frage gestellt:

Sind die Art und Nutzung des geplanten Bauvorhabens baurechtlich zulässig?

Die Vorhabensgrundstücke sind unbebaut und befinden sich nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Grundstücke nehmen nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil und sind somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Ein Grundstück ist dann dem Außenbereich zuzuordnen, wenn es nicht innerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs liegt, der ein für die Einstufung als Ortsteil hinreichendes Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Nach der Rechtsprechung ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB.

Da für den Bauherrn kein Privilegierungstatbestand i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich.

Danach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn dadurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Außerdem werden durch das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt:

1. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in welchem der Bereich, in dem sich das Baugrundstück befindet, als landwirtschaftliche Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand dargestellt ist (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
2. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes wird die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Vorhaben, bei denen mit der Anwesenheit von Personen zu rechnen ist, beeinträchtigen i.d.R. die natürliche Eigenart der Landschaft, da solche Nutzungen dem Außenbereich wesensfremd sind.
3. Bei einer Zulassung des Vorhabens ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Auch die Ausuferung eines Bebauungszusammenhangs ist als solche zu sehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Die Vorhaben sind somit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Beschluss-Nr. 730/74a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Vorhaben sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bereits bauplanungsrechtlich unzulässig.
Insofern erübrigt sich eine Beantwortung der diesbezüglich gestellten Frage.

TOP 2 Vorbescheidsantrag V-2025-229
Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem
Grundstück Dorfstraße, Flst. 48, Gem. Attaching
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Für die Bebauung des Grundstückes Dorfstraße, Flst. 48 wird ein Antrag auf
Vorbescheid gestellt, zur Klärung nachfolgender Frage:

Ist auf dem im Lageplan M. 1:1000 eingezeichneten Grundstück ein
Betriebsleiterwohnhaus mit Doppelgarage mit den Außenmaßen 12,50 m x 10,00 m,
E+1 mit Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Planung:

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Betriebsleiterwohnhauses mit den
o.g. Abmessungen. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist über die Hofstelle
Flst. 46 Gemarkung Attaching geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Bestandssituation:

Das Vorhabengrundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der angrenzenden Hofstelle, Flst. 46 befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahr 1971, das entsprechend der Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft derzeit von Eltern des Betriebsinhabers bewohnt wird und im Obergeschoss vermietet ist. Das Vermietungsrecht wurde im Übergabevertrag geregelt. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer Wohneinheit aus dem Jahr 1998, das von der Familie des Betriebsinhabers bewohnt wird. Das neue Betriebsleiterwohnhaus wird für den heute 24jährigen Sohn des Betriebsinhabers als zukünftigen Hofnachfolger beantragt. Dieser soll Anfang dieses Jahres durch Gründung einer GbR in den Betrieb einsteigen. Derzeit besucht er neben seiner hauptberuflichen Tätigkeit das Bildungsprogramm Landwirt und arbeitet im Betrieb mit. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 201 BauGB.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freising weist diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und nimmt auch nicht mehr an einem Bebauungszusammenhang teil.

Das Grundstück ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nicht allein deshalb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, weil der Bauherr im Haupt- oder Nebenberuf Landwirt ist. Es „dient“ nur dann einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ein „vernünftiger“ Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben mit etwa gleicher Gestaltung und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Bei der Auslegung des Merkmals „dienen“ ist der Grundgedanke des § 35 BauGB, dass der Außenbereich grundsätzlich nicht bebaut werden soll, zu beachten. Durch ihn wird die Privilegierung eingeschränkt. Es reicht deshalb nicht aus, dass ein Vorhaben nach den Vorstellungen des Landwirts für seinen Betrieb förderlich ist. Andererseits kann nicht verlangt werden, dass das Vorhaben für den Betrieb schlechthin unentbehrlich ist. Die bloße Förderlichkeit einerseits und die Unentbehrlichkeit andererseits bilden den äußeren Rahmen für das Merkmal des Dienens.

Der Maßstab des „vernünftigen“ Landwirts führt zur Unzulässigkeit solcher Häuser, für deren Errichtung kein konkreter Bedarf besteht. Die Rechtsprechung sieht die Wohnbedürfnisse als gedeckt an, wenn Wohnraum vorhanden ist, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der ersten und zweiten Altenteilergeneration zu befriedigen. Auf die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Antragstellers kommt es nicht ausschlaggebend an. Angesichts der dem Betrieb zugeordneten bestehenden zwei Wohnhäuser ist der konkrete betriebliche Wohnbedarf ohne weiteres gedeckt, insbesondere da im Wohnhaus Dorfstraße 41 sogar vermieteter Wohnraum im Obergeschoss vorhanden ist.

Zudem dient das Bauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht, da der Antragsteller ein Betriebsleiterwohnhaus an seiner Hofstelle auch ohne Inanspruchnahme des Außenbereichs verwirklichen kann, weil er an der Hofstelle die Möglichkeit besitzt, ein Wohnhaus zu bauen, das nicht im Außenbereich liegt. Mit Vorbescheid vom 26.03.2007 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses nach § 34 BauGB positiv verbeschieden. Der Vorbescheid ist zwischenzeitlich erloschen. An der bauplanungsrechtlichen Beurteilung hat sich seitdem jedoch keine Änderung ergeben. Ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf zur Hofstelle gehörenden Innenbereichsflächen unmittelbar an der Hofstelle möglich, widerspricht es dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, das Betriebsleiterwohnhaus an einer anderen Seite der Hofstelle im Außenbereich zu errichten. Nach Angabe des Antragstellers im Vorbescheidsantrag besteht für den gemäß Vorbescheid aus 2007 bebaubaren Grundstücksbereich ein Nutzungsrecht aus dem Übergabevertrag als Garten. Nach dem auch im Verwaltungsrecht entsprechend §

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

242 BGB geltenden Grundsatz von Treu und Glauben, der auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens umfasst, darf sich der Antragsteller auf die fehlende Nutzungsmöglichkeit nicht berufen.

§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bietet gerade keine Grundlage dafür, durch zivilrechtliche Verfügungen bestehende Hofstellen - sei es im Außen- oder auch im Innenbereich - zu „entwidmen“, um damit einen Bedarf an einem neuen Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich zu kreieren.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demzufolge nach § 35 Abs. 2 BauGB, als ein sog. „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich.

Danach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn dadurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben werden jedoch mehrfach öffentliche Belange beeinträchtigt, wie sie in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgezählt sind.

1. Das Vorhaben widerspricht bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausweist (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
2. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes wird die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).
3. Die Genehmigung eines Wohnbauvorhabens lässt die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Die Errichtung des geplanten Vorhabens könnte Bezugsfallwirkung für weitere Gebäude nördlich und westlich des geplanten Wohnhauses haben.

Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Beschluss-Nr. 731/74a

Anwesend: 12 Für: 8 Gegen: 4 den Beschluss

Die mit dem Vorbescheid gestellte Frage wird wie nachfolgt beantwortet:

Ein Betriebsleiterwohnhaus mit Doppelgarage mit den Außenmaßen 12,50 m x 10,00 m, E+1 mit Flachdach auf dem im Lageplan M. 1:1000 eingezeichneten Grundstück ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

TOP 3 Vorbescheidsantrag V-2025-247
Errichtung eines Hof-Ensembles für studentisches Wohnen auf dem
Grundstück Am Sportplatz 2 und 6, Flst. 62/3, 62/7 Gemarkung
Freising
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Am Sportplatz 2 und 6, Flst. 62/3 und 62/7 Gemarkung Attaching.

Folgende Fragen sollen im Vorbescheid geklärt werden:

1. Art der baulichen Nutzung
Ist das Vorhaben von seiner Art der baulichen Nutzung, nämlich studentisches Wohnen, planungsrechtlich zulässig?
2. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Flurstück 62/7
Sind die im Plan dargestellten Baukörper A, B und C vom Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?
 - b) Flurstück 62/3
Sind die im Plan dargestellten Baukörper D und E vom Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

3. Überbaute Grundstücksfläche

- a) Ist der im Plan dargestellte Baukörper A hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist der im Plan dargestellte Baukörper B hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
- c) Ist der im Plan dargestellte Baukörper C hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
- d) Ist der im Plan dargestellte Baukörper D hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
- e) Ist der im Plan dargestellte Baukörper E hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?

4. Bauweise

Ist das im Plan dargestellte Vorhaben hinsichtlich seiner Bauweise planungsrechtlich zulässig?

5. Balkone

Sind die im Plan dargestellten Balkone planungsrechtlich zulässig?

6. Dachgauben

Sind die im Plan dargestellten, durchgehenden Schleppgauben planungsrechtlich zulässig?

Bestandssituation

Die Vorhabensgrundstücke sind derzeit mit Wohnhäusern (Am Sportplatz 2 und 6) und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Die Grundstücksgröße wird mit 4.896 m² angegeben. Die Grundfläche des Bestandes beträgt ca. 1.180 m².

Bisherige Vorgänge

Antrag auf Vorbescheid vom 24.02.2010, Am Sportplatz 2

Vorbescheid für den Abbruch der best. Wohn- und Nebengebäude und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage (30 WE). Mit dem Antrag sollte die bauplanungsrechtliche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geklärt werden. Die gegenständliche Frage wurde mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 27.04.2010 und nachfolgend mit Vorbescheid vom 06.05.2010 wie folgt beantwortet:

Die Errichtung der geplanten Wohnanlage auf Flst. 62/1 Gemarkung Attaching mit drei Gebäuden und einer Tiefgarage, wie in den Plänen dargestellt, ist hinsichtlich Art der baulichen Nutzung -Wohnen- und Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche der Gebäude GR 1.098 m², Grundfläche Gebäude, Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt 2.367 m², Grundflächenzahl GRZ 0,60, Geschossflächenzahl GFZ 0,88, Zahl der Geschosse E+1+D, 3 Vollgeschosse, Wandhöhe WH 6,61 m und Firsthöhe FH 12,46 m bauplanungsrechtlich zulässig. Der Vorbescheid war bis zum 06.05.2015 gültig.

Antrag auf Vorbescheid vom 02.06.2016, Am Sportplatz 2

Vorbescheid für den Abbruch der best. Wohn- und Nebengebäude und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Der Antrag entspricht dem Vorbescheidsantrag vom 24.02.2010.

Die gegenständlichen Fragen wurden mit Vorbescheid vom 01.09.2016 wie folgt beantwortet:

1. Die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Am Sportplatz 2, Flst. 62/1 Gemarkung Attaching ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Die geplante Wohnanlage ist nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich
 - a) der Grundfläche der Gebäude (Wohngebäude, Tiefgarage mit Tiefgaragenzufahrt)
GR 2.367,73 m²,
 - b) der Geschossfläche GF 3.442,23 m²,
 - c) der Zahl der Vollgeschosse 3 (E+I+D),
 - d) der Wandhöhe 6,61 m,
 - e) der Firsthöhe 12,61 mbauplanungsrechtlich zulässig.

Antrag auf Vorbescheid vom 23.03.2022, Am Sportplatz 2 und 6

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten und Tiefgarage. Die gegenständlichen Fragen wurden mit Vorbescheid vom 20.09.2022 wie folgt beantwortet:

1. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Ausdehnung, Grundfläche, Geschossfläche, Wandhöhe der baulichen Anlage und Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche) bauplanungsrechtlich unzulässig.
3. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (straßenseitige Bauflucht) bauplanungsrechtlich unzulässig.

Antrag auf Vorbescheid vom 14.12.2022, Am Sportplatz 2 und 6

Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die gegenständlichen Fragen wurden mit Vorbescheid vom 13.02.2023 wie folgt beantwortet:

1. Die Frage 1 des Vorbescheidsantrags nach der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl -isoliert betrachtet von den nach außen wahrnehmbaren Maßbestimmungsfaktoren- stellt keine zulässige Vorbescheidsfrage dar und kann deshalb nicht beantwortet werden.
2. Das geplante Bauvorhaben ist hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (straßenseitige Bauflucht) bauplanungsrechtlich unzulässig.

Planung

Das Plankonzept sieht den Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern vor. Geplant ist eine Wohnanlage vorwiegend für Studierende der Universität und Hochschulen Freisings sowie Pflegekräften des Klinikums mit entsprechend kleinen Nutzungseinheiten. Bei Bedarf soll die Anlage auch anderen Nutzungsgruppen offen sein, die Wohneigentum erwerben möchten (z.B. Senioren). Gegebenenfalls können kleinere Wohneinheiten zusammengelegt werden, um anderweitigen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen. Die Gebäudestellung nimmt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

die in Attaching im gesamten Dorf vorhandenen Hofstrukturen auf. Typisch hierfür sind Gebäudeensembles aus vergleichsweise großen Kubaturen, die städtebaulich zusammen wirken (Ensemble) und den durch sie begrenzten Hofraum definieren. Alle Gebäude entwickeln sich 3- geschossig mit einer Höhenentwicklung von E+1+D mit einem Satteldach. Die Wandhöhe beträgt jeweils 6,61 m, die Firsthöhe der Häuser A, B und C 12,61 m und der Häuser E und D 10,50 m. Die Baukörper erhalten auf den Längsseiten durchgezogenen Schleppgauben. Das Gebäude A misst 12,00 m x 35,75 m, das Gebäude B 12,00 m x 36,00 m, das Gebäude C 12,00 m x 17,40 m, das Gebäude D 10,50 m x 13,50 m und das Gebäude E 15,70 m x 13,50 m. Die Grundfläche beträgt bei Haus A 429 m², bei Haus B 432 m², bei Haus C 257 m², bei Haus D 142 m² und bei Haus E 165 m². Damit ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 1.425 m² sowie eine Geschossfläche von 4275 m². Dazu kommt noch an den Längsseiten der Baukörper eine durchgezogene Balkonzone von jeweils 1,50 m. Diese Balkone sind nicht untergeordnet und werden nicht überdacht. Sie wurden bei den Grundflächen nicht berücksichtigt.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO: 0,29

Geschossflächenzahl: 0,87

[Kennzahlen des positiven Vorbescheids aus 2016 GRZ=0,32 und GFZ= 0,87]

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist das Grundstück als Mischgebiet mit zu erhaltenden Gehölzen, Sträuchern und Hecken dargestellt. Das Vorhaben liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs Zone B des Münchner Flughafens.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen (studentisches Wohnen) ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist zulässig.

Das Baugrundstück wird vorwiegend durch die Wohnbebauung Am Sportplatz 6-16 und Hallbergmooser Straße 10-14 und 9a – 13 sowie durch den Bestand Am Sportplatz 2 geprägt, überwiegend ist hier eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von E+D teils E+1+D sowie landwirtschaftlicher Gebäudebestand gegeben. Die bestehenden Baukörper haben eine Breite von ca. 10 m bis 14 m sowie eine Länge von ca. 10 m bis 20 m, der landwirtschaftliche Bestand, der sich absolut als größtes Referenzobjekt darstellt, hat eine Breite von ca. 10 m bis 12 m sowie eine Länge von 28 m bis 34 m. Die geplanten Mehrfamilienhäuser ohne Balkonzone fügen sich in Bezug auf die absoluten Größen in die maßgebende nähere Umgebung ein, wobei anzumerken ist, dass dabei der vorgegebene Rahmen völlig ausgenutzt wird. Hinsichtlich des Bauvolumens entspricht die Planung in etwa dem genehmigten Vorbescheid. Durch die geplanten Balkonzone wird die vorhandene absolute Grundfläche überschritten. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise zulässig, wenn es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft. Dies ist hier gegeben. Die absolute Grundfläche wird nur durch die Balkone überschritten. Diese sind nur eingeschossig und nicht überdacht. Alternativ könnten untergeordnete Balkone vorgesehen werden. Hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung bedeutet dies jedoch keinen wesentlichen Unterschied. Gestalterisch ist die durchgezogene Balkonzone zu präferieren. Städtebauliche Spannungen durch die Balkone werden nicht hervorgerufen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Beschluss-Nr. 732/74a

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 (studentisches) Wohnen ist bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung der im Plan dargestellten Baukörper A, B, C, D und E ist bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die im Plan dargestellten Baukörper A, B, C, D und E sind hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig.
4. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig.
5. Die im Plan dargestellten Balkone sind bauplanungsrechtlich zulässig.
6. Die im Plan dargestellten, durchgehenden Schlepptreppen sind bauplanungsrechtlich zulässig.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 88 B „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ sowie 41. Änderung des Flächennutzungsplans - Empfehlungsbeschluss Durchführungsvertrag
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Planungsziel

Am 27.07.2022 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 B "Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum" sowie im Parallelverfahren die 41. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die Entwicklung eines Multifunktionalen Konzert- und Kongresszentrums (MUCcc) zu ermöglichen und die Erschließung zu sichern. Neben der Arena ist ein anschließendes Parkhaus, ein Hotel, die notwendige Infrastruktur mit Zu- und Abfahrtsbereichen,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Aufenthalts- und Aktionsflächen sowie Haltebereiche für Busse, Taxis und Ridesharing Angeboten vorgesehen.

Verfahrensstand

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 13.01.2026 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung der Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgestellt sowie der Beschluss gefasst, die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Als nächster geplanter Verfahrensschritt steht die Finalisierung des Durchführungsvertrags gem. § 12 BauGB an.

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Am 10.12.2025 sowie am 13.01.2026 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt bereits über den Durchführungsvertrag berichtet.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten. Gegenstand des Durchführungsvertrags sind darüber hinaus stadtinterne Regelungen und Absicherungen mit dem Vorhabenträger, insbesondere in Bezug auf den Brandschutz, verkehrliche Erschließungsmaßnahmen und zur Erschließungspflicht. Der Abschluss des Durchführungsvertrags erfolgt nach der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Unterzeichnung beider Parteien erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Eine Zusammenfassung der jeweiligen Paragraphen des Vertrages liegt dem Sachbericht als Anlage bei.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Der Vertragsentwurf befindet sich momentan noch in finaler Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Offene Themen sind insbesondere die ausstehenden Anlagen sowie Regelungen zum abwehrenden Brandschutz.

Abwehrender Brandschutz:

Die gemeindliche Feuerwehr kann die Hilfsfrist auf dem Vorhabengrundstück nicht einhalten. Daher prüft die Stadt Freising derzeit intensiv in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, in welcher Form die Werkfeuerwehr der FMG in das Brandschutzkonzept eingebunden werden kann.

Anlagen zum Durchführungsvertrag:

Bei den offenen Anlagen sind neben den Vereinbarungen zum Brandschutz auch insb. die Verträge zwischen dem Vorhabenträger und den Eigenbetrieben der Stadt Freising (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) zu nennen. Diese befinden sich momentan in Finalisierung. Alle Anlagen müssen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrags vorliegen.

Im städtischen Haushalt sind Planungskosten für Bauleitplanverfahren und sonstige städtebauliche Planungen abgebildet auf der HHST 0.6105.6555. Alle Kosten, die im Zuge dieses Projektes anfallen, werden dem Vorhabenträger entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Vertrages in Rechnung gestellt.

Beschluss-Nr. 733/74a

Anwesend: 12 Für: 9 Gegen: 3 den Beschluss

Der Entwurf des Durchführungsvertrages für den Bebauungsplanentwurf Nr. 88 B "MUCcc - Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum" in der Fassung vom 24.02.2026 wird vorbehaltlich der ausstehenden Anlagen sowie Abstimmungen gebilligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses den Entwurf inkl. der Anlagen fertigzustellen und die Inhalte dem Stadtrat vorzustellen.

Die offenen Punkte des Vertrags

- Regelungen zum abwehrenden Brandschutz
- Fehlende Anlagen (insb. Verträge zu Abwasserentsorgung & Wasserversorgung, Engagement Letter (Leistungsnachweis))

werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss ergänzt und dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt sowie dem Stadtrat vorgestellt.

TOP 5 Leitlinien zum Bauturbo

- Beschluss

Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Im Rahmen eines Berichts im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 19.11.2025 wurden die weitreichenden Änderungen im Baubesetzbuch (Bauturbo) vorgestellt. Eine Beschlussfassung erfolgte in der folgenden Sitzung am 10.12.2025, wonach die Stadt Freising bis auf weiteres keine Zustimmung zu Bauvorhaben nach den Vorschriften § 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b, § 36 a und 246e BauGB erteilen wird. Eine entsprechende Information für Bauwerber ist auf der Homepage der Stadt Freising abrufbar. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, Leitlinien für die Anwendung des sog. Bauturbo zu entwickeln; diese wurden zusammen mit dem FNP-Infogremium erarbeitet und werden nun vorgestellt.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, am 09.10.2025 vom Bundestag beschlossen, ist am 30.10.2025 ohne Übergangsvorschrift in Kraft getreten.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei § 246 e BauGB um eine Experimentierklausel handelt, die die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen soll, ohne

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

die kommunale Planungshoheit oder Rechte der Nachbarn unangemessen zu beeinträchtigen, ist eine dogmatische und vorsichtige Herangehensweise geboten.

Die Verwaltung steht in engem Austausch mit dem Bayerischen Städtetag, um die neuen Handlungsmöglichkeiten bestmöglich in die Verwaltungsabläufe zu integrieren.

Zwischenzeitlich hat der bayerische Gesetzgeber Ausführungsvorschriften zum Bau-Turbo erlassen. Art. 82 c BayBO regelt die Zuständigkeiten sowie die zu beachtenden Fristen.

Das Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr stellt FAQ´s zur Verfügung und hat diese im Laufe der letzten Wochen fortlaufend aktualisiert.

Das Ergebnis des Workshops mit dem FNP-Infogremium als Vorschlag für die künftige Handhabung des sog. Bauturbos wird wie folgt zusammengefasst:

Die Stadt Freising befürwortet grundsätzlich die Erprobung der neuen §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b) und 246e BauGB. Sie begrüßt ausdrücklich die seitens des Gesetzgebers geschaffene Möglichkeit, ohne Bauleitplanung weiteren Wohnraum zu generieren. Die Stadt Freising sieht eine maßvolle Entwicklung mit dem Ziel eines Wohnraumeffektes mit einem hohen städtebaulichen Standard als unabdingbare Voraussetzung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung an. Um dies sicherzustellen, ist eine frühzeitige Einbindung der Verwaltung in der Projektentwicklung unabdingbar.

Aus diesem Grunde wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich allen Bauanträgen nicht erteilt, welche ohne Vorabstimmung mit der Verwaltung eingereicht werden. Dies gilt für alle Anträge, unabhängig davon, ob sie vor oder nach Inkrafttreten der Novelle, in der Vergangenheit oder Zukunft eingereicht werden bzw. wurden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Die Verwaltung ist bei fehlender Vorabstimmung zur Weiterbehandlung eines dennoch eingereichten Antrags berechtigt aber nicht verpflichtet

Die Verwaltung erarbeitet anlassbezogen (antragsbezogen) Steckbriefe zur Beurteilung und Begründung einer Zustimmungsentscheidung. Umgriff des jeweiligen Steckbriefs kann der Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Teile davon oder die nähere Umgebung in den 34-Gebeiten sein.

Bei Beschlussfassung zur Zustimmung wird der begründende Steckbrief als informelles Planungsinstrument (auch für andere Fälle) zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Diese Steckbriefe sind in 34-er Gebieten und BPlan Gebieten das geeignete Mittel. Bei Vorhaben im Außenbereich werden als maßgebliche Kriterien Aussagen aus den Ortsentwicklungen bzw. den (auch künftigen) Darstellungen des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnbauentwicklung kann nach dem Verfahren nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 2 der Wechsel in den Bauturbo geprüft und eine entsprechende Zustimmungsentscheidung herbeigeführt werden.

Städtebauliche Verträge (Vereinbarungen zu Klimaanpassung, Mobilität, SoBoN, Folgelasten) können zudem die Grundlage einer Zustimmungsentscheidung sein.

Beschluss-Nr. 734/74a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise zum Bauturbo besteht Einverständnis.

Anträgen zum Bauturbo ohne vorgeschaltete Kontaktphase und Freigabe zur Einreichung durch die Verwaltung wird die Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung grundsätzlich nicht erteilt.

Grundlage einer Zustimmungsentscheidung ist in der Regel eine informelle Planung. Im Außenbereich ist ansonsten eine restriktive Herangehensweise geboten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

TOP 6 **Erschließungsbeitragsrechnung „Stichstraße Ismaninger Straße“**
 - nachträgliche Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB
 - **Beschluss**
 Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Erschließungsanlage „Stichstraße Ismaninger Straße“ wurde von der Stadt Freising - Amt 64 im Jahre 2022 erstmalig technisch endgültig hergestellt. Damit ist die Stadt Freising - Amt 60 gehalten, Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Altanlagenregelung für die Erschließungsbeiträge in Bayern wurde zum Ende des Jahres 2023 durch Urteil und einem weiteren Beschluss des BayVGH neu ausgelegt bzw. definiert. Damit gelten nahezu alle Erschließungsanlagen älter als 25 Jahre nach erstmaliger endgültiger Herstellung „wieder“ als abrechenbare Anlagen. Die neue Definition und Rechtsmeinung wurde seitens der Stadt Freising / Amt 60 zusätzlich - und zur Sicherheit - beim Landratsamt Freising / Kommunalaufsicht und dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren hinterfragt. Im Ergebnis der stattgefundenen Abklärungen ist die neue Rechtsprechung anzuwenden. Demnach ist die „Stichstraße Ismaninger Straße“ keinesfalls als Altanlage einzustufen. Erschließungsbeiträge sind somit zwingend zu erheben.

Die abrechenbare Anlage (Flur-Nr. 3176/38 und 3176/105) beginnt an der Ismaninger Straße, Fl.Nr. 3056/1 FS und endet nach ca. 123 Metern im Süden des bebaubaren Grundstückes Fl.nr. 3176/2 FS in einer Wendeanlage.

Da ein Bebauungsplan im Umgriff der „Stichstraße Ismaninger Straße“ nicht vorliegt, ist eine Prüfung nach §125 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In diesem Fall ist die Erschließungsanlage hinsichtlich des § 125 Abs. 2 BauGB auf die Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB zu prüfen. Durch diese Prüfung wird die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlage festgestellt. Das Ergebnis der Prüfung ist durch einen Beschluss des zuständigen Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Stadt Freising zu bestätigen.

Einleitung:

Allgemein ist die jeweilige Kommune hinsichtlich der Vornahme als auch hinsichtlich des Ergebnisses der vom § 125 Absatz 2 BauGB geforderten Planung nachweispflichtig. Nur eine den Anforderungen des § 125 Absatz 2 BauGB entsprechende Prüfung legitimiert nachträglich die Herstellungsarbeiten. Aus dem Wortlaut des § 125 Absatz 2 BauGB ist die Prüfung an den planungsrechtlichen Anforderungen des § 1 Absatz 4 bis 7 BauGB durchzuführen, in Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Prüfung und Abwägung:

Nach **§ 1 Absatz 4 BauGB** ist die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier hergestellte Erschließungsanlage „Stichstraße Ismaninger Straße“ ist jedoch im Vergleich zur überörtlichen Planung, aufgrund des Ausdehnungsbereiches und des auf ihr stattfindenden reinen Anliegerverkehrs von so untergeordneter Bedeutung, dass die Zwecke der Raumplanung nicht berührt werden.

Nach **§ 1 Absatz 5 BauGB** ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung von übergeordneten Zielen und Vorgaben, zu verfolgen. Da die Straße jedoch im identischen Verlauf vorher schon provisorisch vorhanden war, werden die Anforderungen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und übergeordneten Zielen nicht berührt und gelten als vereinbar.

Nach **§ 1 Absatz 6 BauGB** sind die Planungsleitsätze und abwägungserheblichen Belange in Verbindung mit der im **§ 1 Absatz 7 BauGB** geforderten gerechten Abwägung zu prüfen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Öffentliche Belange:

- Die erstmalige Herstellung der ursprünglich nicht ausgebauten Erschließungsanlage in Verbindung mit der äußerst geringen Verkehrsbelastung auf der Erschließungsanlage machte vor Lärm schützende Maßnahmen nicht notwendig.
- Auf der Erschließungsanlage wird nur reiner Anliegerverkehr abgewickelt. Es findet kein Durchgangsverkehr anderer Teilnehmer statt, da die Anlage als Stichstraße endet. Zufahrt nehmen nur die Grundstücke Fl.Nr. 1895/5, /4, /3, /2, 3176/66, /37 und /12 FS (= 8 Einfamilienhäuser). Für das nördlich erschlossene Wohngrundstück Fl.nr. 3176/15 FS besteht von der Erschließungsanlage aus nur eine Zugangsmöglichkeit, welche tatsächlich durch die Errichtung von Pollern auf dem Grundstück zur „Stichstraße Ismaninger Straße“ gewährleistet ist. In der Baugenehmigung wird die Zufahrt für das Wohngrundstück Fl.nr. 3176/15 FS ausschließlich von der „Ismaninger Straße“, also von Osten her, vorgegeben.

Durch das sehr geringe Verkehrsaufkommen, welches von den 8 Einfamilienhäusern ausgelöst wird, war eine Trennung des Verkehrs (Fahrbahn, Radweg, Fußgängerweg) nicht erforderlich. Diese Vorgehensweise wurde vorab mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Freising – Amt 32 und der Polizei abgestimmt in einem Termin vor Ort am 30.09.2021. Hieraus ergingen dann die Beschilderungen VZ 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge“ mit Zusatzzeichen ZZ 1020-30 „Anlieger frei“; VZ 357-50 „Für Radfahrer und Fußgänger durchlässige Sackgasse“; VZ 283-30 „absolutes Haltverbot Mitte“.

- Die Bodenversiegelung konnte auf das notwendige Maß beschränkt werden, indem im Bestand ausgebaut wurde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Straßenausbau:

- Die Straßenbauplanung erging durch das Ingenieurbüro BSM Planung GmbH in den Leistungsphasen 1 bis 9. Vorgegeben wurde unter anderem, die Planung zum Straßenbau auf der Grundlage der RASt 06, RE (Ausgabe 2012), RAS-EW 2014, ERA durchzuführen.
- In Folge der einheitlichen Nutzung des Straßenraumes (= keine Trennung des Verkehrs) wurde im gesamten Verlauf der „Stichstraße Ismaninger Straße“ ein höhengleicher Ausbau durchgeführt. Die vorhandene Straßenraumbreite von 3,50 m bis 4,50 m wurde einheitlich gepflastert. Nur im einseitig bebauten Bereich wurde zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet hin zusätzlich ein Bankettstreifen angelegt.
- Die Straßenentwässerung erfolgt durch einen sickerfähigen Pflasterbelag mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung (DIBt) sowie einer seitlichen Muldenentwässerung über das Bankett. Diese Form der Straßenentwässerung entspricht dem neuesten Stand der Technik, und war bei dieser Erschließungsanlage empfehlenswert, aufgrund nicht vorhandener Mischwasserkanalisation sowie fehlender Platzverhältnisse für dezentrale Entwässerungseinrichtungen.
- Die Straßenbeleuchtung wurde im Detail mit den Stadtwerken Freising abgestimmt und entsprechend erneuert. Dabei wurde nach Aussage der StwFS die Beleuchtung nach DIN Beleuchtungskategorie P4 berechnet und kalkuliert (max. Abstand Mast 30 Meter möglich) mit 5 Lichtpunkten. Es wurden energiesparende und insektenfreundliche LED-Module verwendet.
- Am Ende der Stichstraße wurde eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 9,90 Metern gebaut. Dadurch wird das problemlose Wenden für PKW und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

kleinere

LKW ermöglicht. Die Wendeanlage ist notwendig, da ein Wenden auf der Straße wegen

der geringen Breite nicht möglich ist. Ein Zurücksetzen (Rückwärtsfahrt) auf der Erschließungsanlage ist nicht zumutbar, unter anderem aufgrund des rechtwinklig abknickenden Verlaufs der Erschließungsanlage.

- Die Straße ist aufgrund des Straßenverlaufs und des Straßenquerschnitts nicht geeignet, dass Müllfahrzeuge ein- und ausfahren. Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist nach der Unfallverhütungsvorschrift nur in Einzelfällen zulässig, was im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt. Eine Sammelstelle am Ende der Erschließungsanlage (Wendeanlage) wurde von der Müllentsorgungsfirma Heinz abgelehnt. Aus diesem Grund werden die Mülltonnen der anliegenden und erschlossenen Grundstücke zum Einfahrtsbereich zur Ismaninger Straße gezogen, und dort entleert.

Natur und Umwelt:

- Ab dem rechtwinklig abknickenden Verlauf der Erschließungsanlage befindet sich die Straße inklusive der Wendeanlage in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet (LSG). Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising (UNB) wurde beteiligt. Nach Aussage der UNB ist für den Ausbau der Erschließungsanlage (hier: Wechsel der Belagsart) kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.
- Am westlichen Rand des Straßenraumes waren zwei große Weiden im LSG. Beide Weiden waren sehr alt und morsch, und wurden durch den Straßenbau in der Standfestigkeit zusätzlich beeinträchtigt. Die Bäume wurden Anfang 2025 von der Stadtgärtnerei gefällt. Die Fällung war nach schriftlicher Anfrage bei der Stadtgärtnerei und der hieraus folgenden Stellungnahme der Stadtgärtnerei aus Gründen der Erhaltung bzw. Herstellung der Verkehrssicherungspflicht unumgänglich (vgl. oben). Ersatzpflanzungen wurden von der UNB ortsnah im LSG gefordert. Daher hat die Stadtgärtnerei Ende des Jahres 2025 in geringem

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Abstand zu den gefälltten Bäumen zwei junge Bäume der Forstbaumschule eingesetzt (= Ersatzpflanzung), jeder der jungen Bäume gestützt mit kleinen Pfählen.

Diese Aufwendungen sind aus Gründen der Erhaltung bzw. Herstellung der Verkehrssicherungspflicht im öffentlichen Straßenraum entstanden, und werden daher in den Erschließungsaufwand eingerechnet.

- Der durchgeführte Straßenbau erfolgte bestandsorientiert, und hat keine vorher vorhandene oder zusätzliche Grünfläche versiegelt. Die Vorgaben zum schonenden Flächenverbrauch konnten dadurch eingehalten werden.
- Weitere Belange von Natur und Umwelt wurden nicht berührt. Weitere naturschutzrechtliche Regelungen waren nicht notwendig.
- Zur Stärkung des innerörtlichen Ökosystems konnte im Anfangsbereich der Erschließungsanlage ein Baum gepflanzt werden, als Straßenbegleitgrün. Die Sorte und Wuchshöhe des Baumes wurde von Lynen & Dittmar Landschaftsarchitekten und dem Amt 61 – Umwelt am 03.08.2022 abgestimmt. Als Straßenbegleitgrün fließen die Kosten des Baumes in den Erschließungsaufwand.

Private Belange:

- Die Zufahrten und Zugänge der erschlossenen privaten Grundstücke wurden berücksichtigt. Nennenswerte Höhenunterschiede zu den Grundstücken waren nicht zu bewältigen.
- Der private Parkplatzbedarf wird ausschließlich auf den Privatgrundstücken befriedigt.
Ein weiterer Bedarf ist nicht ersichtlich, aufgrund der geringen Anzahl an erschlossenen Grundstücken mit Einfamilienhäusern, welche Zufahrt nehmen. Erhöhter Parkdruck durch Anwohner oder Besucher liegt nicht vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

- Durch den Ausbau im Bestand konnte ein Eingriff in die anliegenden privaten Grundstücke vermieden werden. Bestehende Zaunfluchten konnten belassen werden. Hierdurch wurde entsprechend dem Grundsatz gehandelt, mit „Grund und Boden sparsam umzugehen“.
- Die Anwohner bzw. Eigentümer wurden mittels Wurfsendungen und Schreiben vorab informiert. So wurden die ersten Vermessungsarbeiten auf der Straße durch das hierfür von der Stadt Freising beauftragte Ingenieurbüro angekündigt im August 2021. In Folge wurde der anstehende Straßenbau von der Stadt Freising angekündigt im Juli 2022. Den taggenauen Baubeginn hat dann zusätzlich die bauausführende Firma Seizmeir im August 2022 an die Anwohner benannt, inklusive möglicher Einschränkungen während der Bauphase.

Beschluss-Nr. 735/74a

Anwesend: 12 Für: 8 Gegen: 4 den Beschluss

Entsprechend den Abwägungen im obigen Sachbericht bezüglich den Belangen Raumordnung, übergeordnete städtebauliche Entwicklung, Lärm, Trennung des Verkehrs, Bodenversiegelung, Straßenplanung, Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Wendeanlage, Zufahrt der Müllfahrzeuge, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Fällung von zwei großen Weiden, schonenden Flächenverbrauch, sonstige naturschutzrechtliche Regelungen, Neupflanzung eines Baumes im Straßenbegleitgrün, Zufahrten und Zugänge der privaten Grundstücke, privater Parkplatzbedarf, Eingriffe in private Grundstücke und Anliegerinformationen sind die Belange gemäß § 1 Absatz 4 bis 7 BauGB geprüft und abgewogen bzw. eingehalten.

Die Anliegerstraße „Stichstraße Ismaninger Straße“ entspricht damit den Anforderungen gemäß § 125 Absatz 2 BauGB.

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung wird bestätigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

TOP 7 **Widmung der Fl.Nr. 3176/38 Gemarkung Freising als Ortsstraße;**
Stichstraße Ismaninger Straße
- Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Bei Überarbeitung der Widmungsakten wurde festgestellt, dass die Stichstraße Ismaninger Straße, Einmündung zwischen den Hausnummern 22 und 24 noch nicht öffentlich gewidmet ist.

Die Fl.Nr. 3176/38, Gemarkung Freising ist im Eigentum der Stadt Freising. Sie wird gem. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 46 ff. BayStrWG zur Ortsstraße erstmals gewidmet.

Erstmalige Widmung (im Lageplan gelb dargestellt):

Anf.-Pkt.: km 0,000 Einmündung in die Ismaninger Straße (Fl.Nr. 3056/1,
Gem. Freising)

End-Pkt.: km 0,125 Grenze zum Grundstück Flur-Nr. 3176/54 bei Grundstück
Fl.Nr. 3176/12 Gem. Freising

Länge: 125,00 m

Breite: 3,50 m - 9,80 m (Wendehammer)

Straßenbaulastträger ist die Stadt Freising.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Nachrichtliche Information:

Das derzeit noch im Lageplan separat dargestellte Flurstück 3176/105 (ebenfalls im Eigentum der Stadt Freising) wurde bereits als Straßenfläche zum Stammgrundstück 3176/38 vermessen. Lediglich die planerische Darstellung weicht (noch) von den tatsächlichen Verhältnissen ab.

Beschluss-Nr. 736/74a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die Fl.Nr. 3176/38, Gemarkung Freising (im Lageplan gelb dargestellt) wird gem. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 46 ff. BayStrWG als Ortsstraße gewidmet.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 145 „Angerstraße West“ – Planteil West
- Aufstellungsbeschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 07.07.2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 – Angerstraße West, in der Sitzung am 11.08.2010 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für die 30. FNP-Änderung im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, die sich im Gebiet abzeichnenden Umstrukturierungstendenzen einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen und die erforderliche Erschließung zu sichern.

Der Umgriff umfasste den Bereich zwischen der Angerstichstraße im Nordosten bis zum Galgenbach im Südwesten. Die Grenze im Norden bildete die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Bestandsbebauung entlang der Frühlingsstraße und der Straße Am Schleiferbach, im Südosten die Bahnstrecke München – Regensburg der Deutschen Bahn.

Kernpunkte der damaligen Planung waren:

- Ausdehnung der Wohnnutzung mit einem breiten Angebot an verschiedenen Wohnformen in unterschiedlicher Dichte
- Beibehaltung eines Versorgerstandortes mit Einzelhandel
- Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Gewerbebetrieb im Süden der Angerstraße
- Prüfung einer teilweisen Verlegung der Angerstraße
- Neuordnung der gewerblichen Betriebe im Osten der Angerstraße

Auf der Grundlage eines Wettbewerbes wurde ein Rahmenplan entwickelt (beschlussmäßig behandelt am 14.12.2016), der die Grundlage für die Bauleitplanung bildete.

Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vom 26.04.2017 wurde die Teilung des Bebauungsplangebiets in zwei Planabschnitte „Planteil Ost“ (PTO) und „Planteil West“ (PTW) entsprechend dem Realisierungs- und Ideenteil aus dem Rahmenplan beschlossen.

In der Sitzung vom 12.12.2018 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Empfehlungsbeschluss für die 30. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Mit Bekanntmachung am 08.10.2019 wurde der Bebauungsplan für den Planteil Ost (PTO) rechtskräftig, der Feststellungsbeschluss im Stadtrat für die Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 07.02.2019.

Inzwischen wurde der Bebauungsplan im Bereich des Planteil Ost in weiten Teilen umgesetzt: Die Angerstraße wurde verlegt, die Wohngebäude in einem 1. und 2. Bauabschnitt erstellt und bereits bezogen. Eine Energiezentrale zur Versorgung des gesamten Planungsbereiches (PTO und PTW) mit Heizenergie wurde gebaut und in

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Betrieb genommen, der geplante Quartiersplatz als Herz des neuen Wohngebietes weitestgehend fertiggestellt.

Anlass/ Fortsetzung der Planung

Die Stadt Freising hält weiterhin an den Zielen der Planung fest. Das städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung an dieser Stelle besteht weiterhin.

Langfristige Verträge führen dazu, dass der bestehende Einzelhandelsmarkt an der Stelle ca. weitere 20 Jahre verbleiben wird und daher keine Veränderung auf diesem Grundstück angestrebt wird.

Im Juni 2024 hat daher der Eigentümer des Flurstücks 1688 Gem. Freising die Durchführung einer vorgezogenen Entwicklung seiner Flächen untersucht und der Stadt eine Variante des Rahmenplans vorgestellt. Diese Herangehensweise wird von Seiten des Stadtplanungsamtes als zielführend bewertet.

Abstimmungen mit den maßgeblichen Fachbehörden haben stattgefunden.

Umgriff

Der Umgriff des Planteil West umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern der Gemarkung Freising:

1676/8, 1682, 1688, 1693, 1693/2, 1693/9, 1693/12, 1693/14, 1693/27, 1693/28, 1693/29, 1693/30, 1693/33, 1695, 1696, 1764/10, 1879/25

Die Umgriffsgröße beträgt rd. 3,2 ha.

Planungsziele

Im Rahmen der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sollen die vielfältigen Ziele des Stadtentwicklungsplans STEP 2030 zu den Themen Wohnen, Gewerbe, Erschließung, Mobilität, Freiraumplanung und -vernetzung, Klimaanpassung und Klimaschutz umgesetzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Konkrete Ziele der Planung sind:

- die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in kompakter, flächenschonender Bauweise,
- die Sicherung der städtebaulichen Gestalt,
- die Integration von Klimaanpassungs- und Energiegewinnungsmaßnahmen,
- ein differenziertes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen,
- Anschluss an die bestehende Energiezentrale und Entwicklung eines Mieterstrommodells durch Nutzung von PV- Anlagen auf den Gebäuden,
- eine geeignete, angemessene Erschließung und Parkierung für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr,
- eine Verknüpfung der Wegeverbindungen mit der Nachbarschaft und dem Planteil Ost zur Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radfahrverkehr,
- eine vielfältige und klimaoptimierte Freiflächengestaltung für alle Nutzergruppen,
- die Berücksichtigung der gemäß § 78 Abs. 2 WHG erforderlichen Maßnahmen bzgl. der Wasserstandhöhen, dem Hochwasserschutz, Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhalt auf den im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegenden Teilflächen,
- Anknüpfung an die bereits realisierte Bebauung im Planteil Ost,
- Lösung von immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen.

Mit dem Vorhabensträger wurde eine Grundzustimmungsvereinbarung abgeschlossen. Der Planungsbegünstigte erklärt sich darin bereit, die planungsursächlichen und angemessenen Kosten und Lasten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West“ (PTW) mit Grünordnung zu übernehmen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Beschluss-Nr. 737/74a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West – Planteil West“ im Regelverfahren nach § 2 BauGB wird beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohnnutzung im Planteil West entsprechend der formulierten Zielsetzungen zu schaffen und die notwendige Erschließung zu sichern.

Der Umgriff der Bauleitplanung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising:

1676/8, 1682, 1688, 1693, 1693/2, 1693/9, 1693/12, 1693/14, 1693/27, 1693/28, 1693/29, 1693/30, 1693/33, 1695, 1696, 1764/10, 1879/25.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu geben und die weiteren erforderlichen Planungsschritte einzuleiten.

TOP 9 Berichte und Anfragen

TOP 9.1 Verkehrsflughafen München;

a) Öffentliche Tankstelle West – Erweiterung der Erdgastankstelle um einen zusätzlichen Verdichter

160. Änderungsbescheid – Plangenehmigung (160. ÄPG) vom 30.12.2025; Bekanntmachung mit Schreiben der Regierung von Obb. vom 16.01.2026

b) Planfeststellungsverfahren zur Errichtung eines Rückführungsterminals für die Bundespolizei

Anwesend: 11

Zu a):

Der Bericht dient zur Kenntnisnahme.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (74.) vom 25.02.2026

Zu b)

Der Bericht dient zur Kenntnisnahme.

TOP 9.2 Verlängerung Fernwärmenetz Untere Altstadt
Anwesend: 11

Der Bericht dient zur Kenntnis.