

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Tagesordnung

1. Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik
 - Bericht 2025
 - Projektbeschluss Umrüstung LED-Technik Maßnahmen 2026
2. ILE Kulturraum Ampertal
 - Verlängerung der Kooperation im Rahmen des ILE Kulturraum Ampertals
 - Beschluss
3. ILE Kulturraum Ampertal
 - Verlängerung ILE – Umsetzungsbegleitung
 - Beschluss
4. STEP 2030 - Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte - "Bürgerdialog Spezial"
 - Beschluss Rahmenpläne und Maßnahmen
5. Bebauungsplan Nr. 71a "Clemensänger II - Ost", 2. Änderung
 - Satzungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 165 "PV-Freiflächenanlage Pulling Nordost" und 44. Flächennutzungsplanänderung
 - Aufstellungsbeschluss
7. Verkehrsflughafen München; Planfeststellungsverfahren durch die Regierung von Oberbayern /Luftamt Südbayern: Antrag FMG: Erweiterung Nördliches Bebauungsband (NBB)/Neubau der Bundespolizei "BPOL Sonderbau MUC), vormals Neubau Rückführungsterminal der Bundespolizei
 - Stellungnahme der Stadt Freising
 - Beschluss
8. Berichte und Anfragen
- 8.1 Bebauungsplan Nr. 144 "General-von-Stein-Kaserne" 3. Änderung Genossenschaftliches Bauen und Wohnen am SteinPark
 - aktueller Sachstand

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- 8.2 Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Projekt Isar 2020;
Bauabschnitt 15a
- Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
- 8.3 Baumfällungen als Artenschutzmaßnahmen für Brachvogel und Kiebitz südlich
von Pulling
- 8.4 Kostenfalle Heizung
- 8.5 Anwendung des „Erschließungsbeitragsrechts (EB)“ im Stadtgebiet Freising

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans
Frankl Anton
Lintl Maria
Drobny Manfred
Dr. Reitsam Charlotte
Habermeyer Werner
Habermeyer Sebastian
Freitag Karl-Heinz
Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Warlimont Peter
Dr. Vogl Ulrich
Graßy Nicolas-Pano

Abwesend und entschuldigt: Gmeiner Norbert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- TOP 1 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik**
- **Bericht 2025**
 - **Projektbeschluss Umrüstung LED-Technik Maßnahmen 2026**
- Anwesend: 12**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gemäß Artikel 51 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, innerhalb der geschlossenen Ortslage die öffentlichen Straßen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nach ihrer Leistungsfähigkeit zu beleuchten. Die Stadt Freising betreibt hierfür derzeit circa 5.150 Beleuchtungspunkte, die sich auf beleuchtete Verkehrsflächen mit einer Länge von insgesamt circa 250 Kilometer verteilen.

Im Zeitraum des Aufbaus der Infrastruktur hat sich der Stand der Technik weiterentwickelt, wodurch heute eine Vielzahl an verschiedenen Beleuchtungstypen mit unterschiedlichster Effizienz im Stadtgebiet vorzufinden ist.

Seit 2004 wird durch das Fachamt in Zusammenarbeit mit den Freisinger Stadtwerken an einer ständigen Optimierung der Straßenbeleuchtung gearbeitet. Wesentlich hierfür ist der sukzessive Umbau auf LED-Beleuchtung im Zuge des Straßenbaus sowie Optimierung der Einschaltzeiten unter Einbezug diverser Optimierungsmaßnahmen, wie zeitoptimierter gestaffelter Beleuchtungsstärken oder Helligkeitssensoren zur Festlegung der täglichen Ein- und Ausschaltzeiten. Die jeweiligen Möglichkeiten sind jedoch stets einzeln unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zu prüfen und können nicht grundsätzlich in allen Straßenzügen in gleicher Art und Weise umgesetzt werden.

In öffentlicher Sitzung des Stadtrates vom 13.03.2024 wurde die beschleunigte Gesamtumrüstung auf LED-Technik im Grundsatz einstimmig beschlossen. Die Umrüstung soll abhängig von finanzieller und personeller Leistungsfähigkeit bis spätestens 2035 abgeschlossen sein. Hierfür sind in Summe circa 3 Mio. Euro notwendig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Bericht 2025:

Der Stromverbrauch konnte weiter gesenkt werden und hat im Jahr 2025 1.058.275 kWh betragen. Das entspricht einer Reduzierung in Höhe von ca. 58 % im Vergleich zu 2004 mit 2.495.000 kWh. Auch in Bezug auf 2022 mit einem Stromverbrauch in Höhe von 1.560.000 kWh konnte der Stromverbrauch weiter deutlich reduziert werden.

Im Jahr 2025 wurden folgende Straßenzüge umgerüstet/errichtet:

Landshuter Straße, Dr.-von-Daller-Straße, Ottostraße, Münchner Straße, Dorfstraße, Hallbergmooser Straße, Raiffeisenstraße, Haggertystraße, Falkenstraße, Kepserstraße, Gute Änger, Ismaninger Straße, Jagdstraße sowie Moosstraße

In Summe wurden im Jahr 2025 350 Leuchtmittel auf LED-Technik umgestellt.

Die Investitionen im Jahr 2025 betrugen auf der Haushaltsstelle 1.6701.9450 365.956,61 Euro.

Umgriff 2026:

Im Jahr 2026 sind folgende Straßenzüge zur Umrüstung vorgesehen:

Am Anger, Am Sportplatz, An der Goldach, Franzheimer Straße, Mauthstraße, Schulstraße, Zur Mühle, Karwendelring, Wettersteinring, Alois-Steinecker-Straße, Haydstraße, Landshuter Straße, Erdinger Str., Bahnhofplatz, Busbahnhof Stadt+Regional, Johannisstraße, Alte Poststraße, Angerbadergasse, Bahnhofstraße, Kölblstraße, Lankesbergstraße, Wendelinstraße, General-von-Nagel-Straße, Murstraße

Anmerkung:

Teilweise handelt es sich hierbei noch nicht um den gesamten Straßenzug, sondern um einzelne Leuchten zum Lückenschluss, je nach Anschluss der Leitungstrassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

In Summe sollen im Jahr 2026 259 Leuchtmittel auf LED-Technik umgestellt werden.

Des Weiteren werden weitere Straßenzüge je nach Kapazitäten der Stadtwerke geprüft und ggf. im Rahmen einer Projektgenehmigung bearbeitet. Analog zu 2025 werden Leuchtmittelwechsel auf LED im Rahmen der turnusmäßigen Wechsel ebenfalls berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand setzen sich die Beleuchtungspunkte im Stadtgebiet wie folgt zusammen:

24% Natriumdampflampen (1235 Leuchten)

46% LED Leuchtmittel (2368 Leuchten)

28% LED Leuchten (1441 Leuchten)

2% Leuchtstoffröhren (102 Leuchten)

Dementsprechend wurden bereits 74% der Leuchten auf LED-Technik (Leuchtmittel oder Leuchten) umgestellt.

Vollständige LED-Leuchten sind zu 28% vorhanden.

Projektkosten Umgriff 2026

Die Projektkosten zur Umrüstung der unter Umgriff 2026 genannten Straßen belaufen sich nach Kostenschätzung der Freisinger Stadtwerke auf insgesamt circa 320.000 €.

Unter der Haushaltsstelle 1.6701.9450 stehen vorbehaltlich eines genehmigten Haushalts 2026 mit einem Neuansatz in Höhe von 300.000 € sowie einem Haushaltsrest in Höhe von 100.000 € ausreichend Mittel zur Verfügung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Beschluss-Nr. 738/75a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Umrüstung der Straßenbeleuchtung der im Sachbericht genannten Straßenzüge auf LED-Technik wird als Projekt mit Gesamtprojektkosten in Höhe von ca. 320.000 € beschlossen.

TOP 2 ILE Kulturraum Ampertal
Verlängerung der Kooperation im Rahmen des ILE Kulturraum
Ampertals
- Beschluss
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Bereits im Jahr 2005 führten erste Gespräche zur Gründung eines Zusammenschlusses im Rahmen des Förderprogrammes „Integrierte ländliche Entwicklung“ des ALE- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern. Schwerpunkt war zu diesem Zeitpunkt der Erhalt und die Förderung der Kulturlandschaft und des Naturraumes.

Bei der Erstellung des ersten Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) bis ins Jahr 2008 gesellten sich weitere Handlungsfelder, wie Verkehr/Infrastruktur, Siedlungsentwicklung, Landwirtschaft und Erholung dazu.

Seither kooperieren die Kommunen im Ampertal als Interkommunaler Verbund im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes.

Der Maßnahmenkatalog wurde 2014 erweitert und im Jahr 2019 durch eine umfangreiche Projektliste ergänzt. Seit 2019 treffen sich die Bürgermeister monatlich und arbeiten in diversen Handlungsfeldern intensiv zusammen. Auch die Evaluierung im März 2022 spiegelte den Wunsch nach einer Weiterführung der Zusammenarbeit. Im Sommer 2024 bekräftigten die Bürgermeister mit der Beauftragung „Neuaufstellung des ILE- Konzeptes“ die Fortführung. Dieses liegt als Entwurf bereits vor und soll im Sommer 2026 den neu gewählten Gemeinderäten vorgestellt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Die aktuelle Förderperiode beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern endet im Juni 2026.

Evaluiert und dokumentiert wird die Zusammenarbeit auf Basis des jährlichen Sachberichtes, dieser ist, zusammen mit den aktuell achtzehn Newslettern auf der Homepage veröffentlicht (Newsletter Kulturreaum Ampertal).

Rechtlich geregelt ist die freiwillige Zusammenarbeit der 12 Kommunen durch den eingetragenen Verein „Kulturreaum Ampertal“, dessen 12 Mitglieder die Bürgermeister und der Vertreter der Stadt Freising sind.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 1.000,00 € pro Jahr.

Beschluss-Nr. 739/75a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising beschließt, weiterhin Mitglied der ILE Kulturreaum Ampertal zu bleiben. Die Förderung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayerns soll auf Grundlage des neuen Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) durch die Geschäftsführung der ILE beantragt werden.

TOP 3 ILE Kulturreaum Ampertal
Verlängerung ILE – Umsetzungsbegleitung
- Beschluss
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Seit 2008 kooperieren die Kommunen im Ampertal als Verbund im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK). Rechtlich geregelt ist die freiwillige Zusammenarbeit der 12 Kommunen durch den eingetragenen Verein „Kulturreaum Ampertal“, dessen 12 Mitglieder die Bürgermeister und der Vertreter der Stadt Freising sind.

Die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten, gemeindeübergreifenden Ziele ist aufwändig und langwierig. Zur Initiierung der Projekte, der Vorbereitung,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Koordinierung und Evaluierung der Ergebnisse benötigt es eine
Umsetzungsbegleitung.

Diese Personalstelle wurde im Jahr 2018 für drei Jahre beantragt und im September
2019 besetzt.

Mit Bescheid des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 17.10.2018 wurde die
Förderung einer Umsetzungsbegleitung in Vollzeit bewilligt. Der Zuschuss betrug
75 % der förderfähigen Kosten, vorerst befristet bis 30.06.2022. Eine
Anschlussförderung für weitere 4 Jahre wurde in allen Gremien der
Mitgliedsgemeinden im Sommer 2022 ohne Gegenstimmen beschlossen.

Diese Förderperiode läuft nun im Sommer 2026 ab.

Die Fortführung dieser Zusammenarbeit hatten die Bürgermeister bereits im Sommer
2024 mit der Beauftragung der Neuaufstellung der ILE- Konzeptes bekräftigt. Dieses
liegt als Entwurf bereits vor und soll im Sommer 2026 den neu gewählten
Gemeinderäten vorgestellt werden.

Auch die Umsetzungsbegleitung soll weiterhin durch eine Personalstelle in Vollzeit
durchgeführt werden. Das Amt für Ländliche Entwicklung stellt dafür eine Förderung
in Höhe von 65 % der förderfähigen Kosten für weitere 4 Jahre bis zum Jahr 2030 in
Aussicht.

Dem neuen Förderantrag liegt folgende Kalkulation zu Grunde:

Jährlich entstehende Kosten:		Zuwendungs- fähig	Förderung bei F.Satz 65%	Eigenanteil
Einstufung Tvöd E12, Stufe 4, Vollzeit				
Geringfügige Beschäftigung 603€				
Jahres- Brutto	111.669,77	111.669,77	72.585,35	39.084,42
Sachaufwand	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00
	141.669,77	111.669,77	72.585,35	69.084,42

Der Eigenanteil soll gedeckt werden durch 69.084,42 € Umlage.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Zur Umlegung des Eigenanteils schlägt der Ampertalrat folgenden Schlüssel vor:
 Die Umlegung des Eigenanteils soll, wie bisher nach Einwohnern erfolgen. Die Einwohnerzahl der Stadt Freising soll immer gleichgesetzt werden mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde (aktuell Allershausen). Stichtag sind die Einwohnerzahlen 30.06.2025. Die prozentualen Anteile am Umlegungsbeitrag bleiben dann für die vier Jahre gleich.

Auf Grundlage der vorgestellten Kostenkalkulation ergibt sich bis Juni 2030 folgender jährlicher Umlegungsbetrag:

Einwohner	EW- Umlegung	1,501280408
Allershausen	5950	8.932,62 €
Attenkirchen	2742	4.116,51 €
Fahrenzhausen	5083	7.631,01 €
Freising 48904	5950	8.932,62 €
Haag	2730	4.098,50 €
Hohenkammer	2681	4.024,93 €
Kirchdorf	3407	5.114,86 €
Kranzberg	4289	6.438,99 €
Langenbach	4053	6.084,69 €
Paunzhausen	1599	2.400,55 €
Wolfersdorf	2580	3.873,30 €
Zolling	4953	7.435,84 €
Summe	46017	69.084,42

Damit ergibt sich eine Umlage von 1,50 € pro Einwohner.

Diese wird jährlich durch die Geschäftsführung auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten erhoben.

Zu beachten ist, das aus arbeitsrechtlicher Sicht das Risiko besteht, das ein weiterer befristeter Arbeitsvertrag als unzulässige Kettenbefristung bewertet wird.

Beschluss-Nr. 740/75a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0

den Beschluss

Um eine funktionierende interkommunale Zusammenarbeit dauerhaft zu gewährleisten, stimmt die Stadt Freising im Rahmen der Integrierten Ländlichen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Entwicklung Kulturraum Ampertal der Weiterbeschäftigung einer Umsetzungsbegleitung zu.

Der Verein „Kulturraum Ampertal e.V.“ wird beauftragt, die Stelle auf weitere 4 Jahre zu beschäftigen.

Die Stadt Freising beteiligt sich anteilig an den nach Abzug der staatlichen Förderung verbleibenden Kosten in Höhe von jährlich 8.932,62 €.

Dabei soll die Umlegung des Eigenanteils nach Einwohnerzahlen erfolgen, wobei die Einwohnerzahl der Stadt Freising gleichgesetzt wird mit der der einwohnerstärksten Mitgliedsgemeinde.

Voraussetzung ist die Bewilligung der Förderung „ILE-Umsetzungsbegleitung“ durch das ALE Oberbayern.

TOP 4 STEP 2030 – Projekt 7: Ortsteilentwicklungskonzepte – „Bürgerdialog Spezial“
- Beschluss Rahmenpläne und Maßnahmen
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

An die anwesenden Stadträte sowie die Vertreterin der Presse werden vier Dokumentationsbroschüren zum Bürgerdialog 2025 für Altenhausen, Haindlfing, Tüntenhausen, Sünzhausen und die kleineren Ortsteile in der Umgebung (Freisinger Westen, Nordosten, Nordwesten) verteilt. Diese Broschüren dokumentieren die letzten Gespräche mit der Bürgerschaft in vier Abendveranstaltungen im Oktober 2025.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

und bilden so eine Grundlage für die Darstellung in der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Begleitet werden die Rahmenpläne von Maßnahmen, welche die jeweiligen Orte unabhängig von der Flächennutzungsplanung stärken. Seit 2018 wurden so dialogorientierte Ortsteilentwicklungskonzepte mit integrierten Rahmenplänen für Pulling, Acherling, 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 durch Input von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der ersten Bürgerveranstaltungen „Bürgerdialog spezial 2024“ ergänzt wurden. Sofern städtebaulich umsetzbar sind die Anregungen je nach Kategorisierung in die Rahmenpläne eingeflossen oder wurden in die Liste an potenziellen Maßnahmen aufgenommen.

Der Umfang der Ergebnisse war dabei von der Größe des jeweiligen Ortsteils abhängig. Für größere Ortsteile sind Rahmenpläne und Maßnahmen entwickelt worden, während bei kleineren Weiler oder Siedlungen der Schwerpunkt auf konkreten Maßnahmen lag. Je nach städtebaulichen Voraussetzungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger können dabei auch Folgeplanungen wie eine Klarstellungssatzung oder Einbeziehungssatzung sinnvoll sein.

Im Mai/ Juni 2025 sind die auf dieser Grundlage erstellten Rahmenplanvorentwürfe zunächst im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt, im darauffolgenden Herbst auch in den jeweiligen Ortsteilen öffentlich vorgestellt werden. Bezüglich der Maßnahmen wurde den Bürgerinnen und Bürgern in dieser zweiten Veranstaltungsreihe zum „Bürgerdialog spezial 2025“ die bereits umgesetzten Vorschläge erläutert, die auf ihre Anregungen zurückgehen, sowie jene Maßnahmen,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden können. Zudem wurden die Bürgerinnen und Bürger an diesem Abend zur Umsetzung ausgewählter Maßnahmen ihrer Meinung gefragt – natürlich abhängig von den verfügbaren Haushaltsmitteln und personellen Kapazitäten.

Basierend auf den Anregungen aus dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt, sowie der zweiten Veranstaltungsreihe zum „Bürgerdialog spezial 2025“ wurden die Rahmenplanentwürfe nochmal wie folgt angepasst:

Rahmenplan Tüntenhausen

- Änderung des Planzeichens „Ortsabrundung“
- Änderung des Planzeichens „Renaturierung Tüntenhauser Graben“
- Darstellung zweier zusätzlicher Flächen für eine potenzielle Ortsabrundung im Osten Tüntenhausens
- Ergänzung des Zusatzes „Vorbehaltlich der Sicherung der Erschließung“ unter dem Legendenpunkt „Ortsabrundung“
- Ergänzung der Darstellung „Tüntenhauser Graben geplant“

Rahmenplan Altenhausen

- Änderung des Planzeichens „Ortsabrundung“
- Änderung des Planzeichens „Renaturierung Tüntenhauser Graben“
- Darstellung von Acker- und Gewässerrandstreifen
- Herausnahme des Planzeichens „Entwicklungsfläche Gemeinbedarf“
- Anpassung der Grenzen des Dorfgebiets
- Anpassung der Fläche „Suchraum Retention“ östlich Xaverienthal
- Erweiterung der Fläche für eine potenzielle Ortsabrundung im Süden Altenhausens
- Ergänzung des Zusatzes „Vorbehaltlich der Sicherung der Erschließung“ unter dem Legendenpunkt „Ortsabrundung“

Rahmenplan Sünzhausen

- Änderung des Planzeichens „Ortsabrundung“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- Anpassung der „Ortsrandeingrünung Planung“ im Bereich der südlichen Ortsabrundung
- Redaktionelle Änderung im Legendentext „Acker-/ und Gewässerrandstreifen“
- Ergänzung des Zusatzes „Vorbehaltlich der Sicherung der Erschließung“ unter dem Legendenpunkt „Ortsabrundung“

Rahmenplan Haindlfing

- Herausnahme des „Fuß- und Radwegs Bestands“ im Bereich der Kirche
- Redaktionelle Änderungen im Legendentext „Planungsbedürftige Entwicklungsfläche“, „Ortsrandeingrünung/Wald Bestand“
- Redaktionelle Korrektur der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets
- Änderung des Planzeichens „Ortsabrundung“
- Ergänzung des Zusatzes „Vorbehaltlich der Sicherung der Erschließung“ unter dem Legendenpunkt „Ortsabrundung“
- Darstellung von Ackerrandstreifen

Maßnahmen, über die in der zweiten Veranstaltungsreihe „Bürgerdialog spezial 2025“ abgestimmt wurde

Tüntenhäusen

- Was wäre Ihnen wichtiger am Spiel- und Fußballplatz? Eine Kompost-Toilette oder Stromversorgung für Dorffeste?
 (Strom: 40, Kompost-Toilette: 11, Befürwortung beider Maßnahmen: 11, keine der Maßnahmen gewünscht: 21)
- Soll der Platz rund um die Feuerwehr aufgewertet werden?
 (Ja: 39, Nein: 26)

Altenhausen

- Braucht Altenhausen einen eigenen Spielplatz?
 (Nein: 34, Ja: 20)
- Braucht Altenhausen (längerfristig) einen öffentlichen Dorfplatz/ eine öffentliche Dorfweiese? (Nein: 34, Ja: 15)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Sünzhausen

- Besteht Interesse an einer Mitfahrbank?
(Ja: 13, Nein: 2)
- Soll der Platz um den Maibaum aufgewertet werden?
(Ja: 26, Nein: 1)
- Besteht Interesse, dass ein neuer Jugendtreffpunkt gesucht wird?
(Ja: 25, Nein: 7)
- Besteht Interesse, dass ein Treffpunkt für Erwachsene im Freien entsteht?
(Ja: 20, Nein: 0)

Haindlfing

- Soll sich die Stadt um verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Parkverbot) an der Gartener Straße bemühen?
Ja: 41, Nein: 6
- Soll das Parken auf der Wiese am Spielplatz unterbunden werden?
Ja: 28, Nein: 19
- Soll der Platz rund um die Bushaltestelle aufgewertet werden?
Ja: 45, Nein: 4

Aus dem „Bürgerdialog spezial 2025“ resultierende anstehende Maßnahmen:

Tüntenhäusen

- Anschaffung eines Stromaggregats (Powerstation) für Veranstaltungen in Tüntenhäusen
- Aufwertung des Platzes rund um die Feuerwehr
- Aufstellen von „Dog-Stations“

Altenhausen

- Keine weiteren/ neuen Maßnahmen

Sünzhausen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- Bushaus für Haxthausen
- Konzept für Mitfahrbank
- Suche nach einem Jugendtreff und Errichtung eines Treffpunkts für Errichtung eines Treffpunktes für Erwachsene im Freien
- Verkehrsregelnde Maßnahmen an St.-Georg-Straße
- Bushaus für Sünzhausen und Standortprüfung
- Prüfung Retentionsmöglichkeiten am Waldgraben mit Option einer Einbeziehung des FW-Teichs (Gestaltung, Retention, ökologische Belange, Naherholung)
- Aufwertungen des Platzes rund um den Maibaum

Haindlfing

- Regenunterstand an Bushaltestelle Itzling
- Verkehrsregelnde Maßnahmen an der Gartner Straße und bei der Wiese am Spielplatz in Haindlfing
- Überprüfung von Aufwertungsmöglichkeiten am Spiel- und Bolzplatz (z.B. Unterstände und Stockschießbahn)
- Aufwertung des Platzes an der Bushaltestelle in Haindlfing

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

Beschluss-Nr. 741/75a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Rahmenplanentwürfe für die Ortsteile Tüntenhausen, Altenhausen, Sünzhausen und Haindlfing werden in der Fassung vom 18.03.2026 beschlossen und sollen als Grundlage in die Neuaufstellung des FNP einfließen.

Die aus dem Bürgerdialog resultierenden Maßnahmen sollen im Rahmen der finanziellen und kapazitären Möglichkeiten der Stadtverwaltung ämterübergreifend umgesetzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II – Ost“, 2. Änderung
- Satzungsbeschluss
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung, beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Verkehrsfläche zur internen Erschließung eines durchgehenden Betriebsgrundstücks zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Freising, innerhalb des Gewerbegebiets Clemensänger und befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 3.020 m².

Der Umgriff umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 2287, 2287/5.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen, da lediglich die Erschließung des Baugebiets angepasst wird. Für die Art der Flächennutzung ergeben sich keine Änderungen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 10.12.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 statt. In diesem Zeitraum konnte der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.11.2025 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“ veröffentlicht.

Aus der Öffentlichkeit ist im Auslegungszeitraum keine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 08.01.2026 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 13.02.2026 beteiligt.

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

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (15.01.2026)
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (15.01.2026)
- Wasserwirtschaftsamt München (15.01.2026)
- Fernwärmeversorgung Freising GmbH (20.01.2026)
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung (20.01.2026)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (21.01.2026)
- Polizeiinspektion Freising (22.01.2026)
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (28.01.2026)
- Regionaler Planungsverband München (04.02.2026)
- Landratsamt Freising, Bodenschutz und Altlasten (09.02.2026)
- Landratsamt Freising, Tiefbau (10.02.2026)
- Landratsamt Freising, Vorbeugender Brandschutz & Brandschutzdienststelle (11.01.2026)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- Vodafone GmbH (12.02.2026)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (13.02.2026)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben:

- Landratsamt Freising, Wasserrecht (16.01.2026)
- Ericsson Services GmbH (21.01.2026)
- Die Autobahn GmbH des Bundes (10.02.2026)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Fachstellen werden in der Folge aufgeführt und behandelt.

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

1. Landratsamt Freising, Wasserrecht (16.01.2026)

Stellungnahme:

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Umwandlung einer im ursprünglichen Bebauungsplan vom 06.07.2004 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche. Die betreffende Verkehrsfläche ist bislang noch nicht hergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer zielgerichteten Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG vorliegt und hierfür eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich werden kann (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG). Zudem wird auf die Möglichkeit einer erlaubnisfreien Niederschlagswasserbeseitigung nach den Vorgaben der NWFreiV oder nach Art. 18 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 BayWG in

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Verbindung mit TREN OG hingewiesen. Darüber hinaus verweisen wir auf § 2 Nr. 4 Buchst. a GrKrV.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Der von der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 A „Clemensänger II Ost“ betroffene Geltungsbereich (Fl.Nrn. 2287, 2287/5 Gde. und Gmk. Freising) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Geltungsbereich auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Es bestehen daher grds. von Seiten des Fachbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising keine Einwände gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 A „Clemensänger II Ost“.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich vollständig in einem wassersensiblen Bereich liegt. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde/ Stadt vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinde-/ Stadtratsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans trifft hierzu keine Aussagen, vielmehr gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ weiterhin.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Hierzu ist im Rahmen des Bauvollzugs ein entsprechender Nachweis zu führen. Eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Planung reagiert auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich mit der Aufschüttung des Geländes. Hierzu gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71a „Clemensänger II Ost“ weiterhin. Der Stadt Freising sind zum jetzigen Zeitpunkt keine historischen Hochwasserereignisse oder Überflutungen in diesem Bereich bekannt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhaltebereiche betroffen sein könnten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Ericsson Services GmbH (21.01.2026)

Stellungnahme:

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

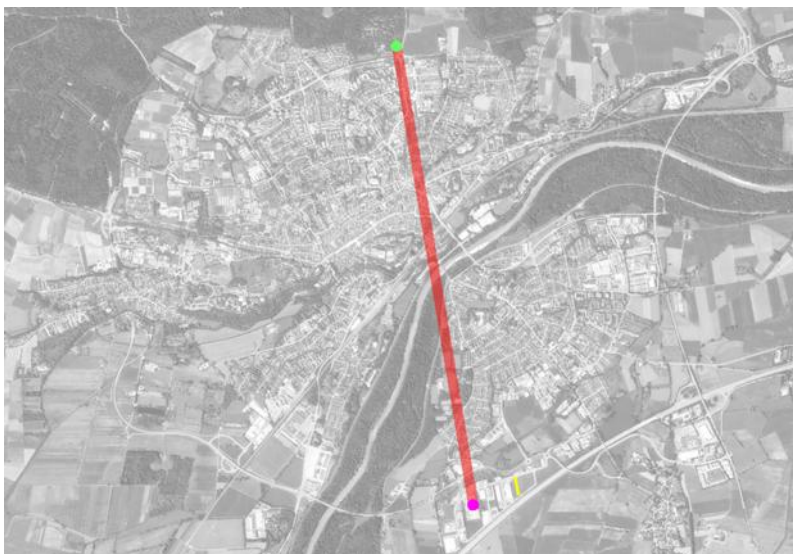
Der Verlauf der vorhandenen Richtfunkstrecke(n) ist im Folgenden zu entnehmen.

<u>Senderrichtfunkstelle</u>		<u>Frequenzband</u>	<u>Funkfeldlänge</u>	<u>Empfangersrichtfunkstelle</u>	
Name	Abstrahlrichtung Antennenhöhe			Name	Abstrahlrichtung Antennenhöhe
Koordinate Ost				Koordinate Ost	
Koordinate Nord				Koordinate Nord	
HÜNN in m				HÜNN in m	
Freising 10 Ost: 11° 45' 14,8" Nord: 48° 22' 48,5" 444m	352,4° 20,2m	26GHz	3,74 km	Freising 45 Ost: 11° 44' 50,7" Nord: 48° 24' 48,6" 490m	172,4° 37,8m

Um die direkte Sichtlinie ist ein Radius von mindestens **+/- 25m** freizuhalten.
Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für
Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Behandlungsvorschlag:

Wie aus den genannten Koordinaten abzuleiten ist, verläuft die Richtfunkstrecke westlich des Plangebiets. Der vorgegebene Radius von +/- 25m wird von der Planung nicht berührt. Vielmehr ist im bestehenden Gewerbegebiet Clemensänger schon Bebauung vorhanden, die wesentlich näher an der Richtfunkstrecke liegt. Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist daher nicht zu erwarten.



Verlauf der Richtfunkstrecke im Stadtgebiet Freising (ohne Maßstab),
in Gelb Umgriff der Bebauungsplanänderung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

3. Die Autobahn GmbH des Bundes (10.02.2026)

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zum vorstehend genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplans Nr.71 A „Clemensänger II Ost, 2. Änderung hat einen Abstand von ca. 21 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A92 und befindet sich somit innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Im gegenständlichen Bereich an der A92 sind derzeit keine Ausbaumaßnahmen sowie kein angemeldeter Bedarf im BVWP 2030 vorgesehen. Darüber hinaus liegen unsererseits dort keine verfestigten Planungen zu anderweitigen Baumaßnahmen vor.

Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit:

In die Planzeichnung sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB 92 einzuzeichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, sowie die Hinweise des Fernstraßen-Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Bundesautobahn 92.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich ausschließlich um eine Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche. Neue Bauflächen oder zusätzliche bauliche Nutzungen werden nicht begründet. Die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

anbaurechtlichen Vorgaben (Bauverbotszone) ist bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 71 a „Clemensänger II Ost“ berücksichtigt und wurde unverändert übernommen und hinweislich dargestellt.

Die Hinweise zu den anbaurechtlichen Regelungen, möglichen Genehmigungspflichten, Werbeanlagen, Photovoltaikanlagen sowie zu möglichen Lärmimmissionen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Hausinterne Stellungnahmen

Die Beteiligung der hausinternen Fachstellen hat ergeben, dass vor dem Satzungsbeschluss der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich ist. In diesem sollen insbesondere Regelungen zum Anschluss der geplanten privaten Verkehrsfläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, bezüglich der Herstellung und Kostentragung der Anschlüsse, zu Beschilderung, Unterhalt sowie zur Widmung der Privatstraße getroffen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Fachamt, Amt 64 – Straßen- und Brückenbau, Unterhalt, verbindlich zu regeln.

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung soll daher vorbehaltlich des vorherigen Abschlusses des städtebaulichen Vertrags erteilt werden, um die Umsetzung der vertraglich geregelten Punkte sicherzustellen.

Beschluss-Nr. 742/75a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 71a „Clemensänger II Ost“, 2. Änderung in der Fassung vom 27.11.2025, wird mit den heute vorgelegten redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgt vorbehaltlich des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags mit den Planungsbegünstigten.

Die Bekanntmachung der Satzung durch die Verwaltung erfolgt erst nach Vorlage und abschließender Prüfung des städtebaulichen Vertrags mit dem Planungsbegünstigten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

**TOP 6 Bebauungsplan Nr. 165 „PV-Freiflächenanlage Pulling Nordost“ und
45. Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellungsbeschluss
Anwesend: 14**

Beschlussvorlage der Verwaltung

1. Hintergrund

Die Stadt Freising verfolgt seit dem Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2013 das Ziel einer klimagerechten und energieeffizienten Stadt. Es wurden umfangreiche Ziele zur CO₂-Reduktion und zum Einsatz Erneuerbarer Energien verabschiedet. Gemeinsam mit dem Landkreis Freising wird das Ziel verfolgt bis 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden. Die größten Potentiale die Freisinger Stromversorgung bis 2035 regenerativ zu gestalten, bietet im Stadtgebiet die Photovoltaik. Zur Zielerreichung der im Klimaschutzkonzept verankerten Ziele gehört daher der massive Ausbau der Solarstromnutzung, u.a. auch durch Solarfreiflächenanlagen. Mindestens 7.000 MW müssten laut Klimaschutzkonzept bis 2035 realisiert werden.

Der Stadt Freising ist es daher schon seit vielen Jahren ein Bestreben Photovoltaikfreiflächenanlagen im Stadtgebiet umzusetzen. Im Februar 2022 (PBU 09.02.2022) wurde ein Beschluss zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Freisinger Stadtgebiet gefasst. Der Beschluss definierte geeignete Flächen innerhalb eines Korridors von 500 m entlang von Autobahnen und Bahnstrecken. Kurz nach dem Beschluss, hat der Landkreis Freising, zwischen März und Juli 2022, zusammen mit Studierenden der Hochschule Weihenstephan Triesdorf (HSWT) unter der Leitung von Prof. Dr. Markus Reinke (Prof. für Landschaftsökologie und Umweltplanung) eine Potenzialanalyse für PV-FFA im Landkreis erarbeiten lassen, namens **PFiFFiG**-Studie = **P**hotovoltaik auf **F**reiflächen im **L**andkreis **F**reising – **F**lächenpotential inkl. **G**estaltungsempfehlungen. Ziel war die flächendeckende Analyse der planungsrelevanten Entscheidungskriterien für die Verortung von PV-FFA im Landkreis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Die Ergebnisse aus der PFIFFiG-Studie, die Berücksichtigung der Ackerzahl im Stadtgebiet sowie das aktualisierte EEG 2023 waren Anlass für eine erneute Betrachtung der Potenzialflächen und die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für PV-FFA im Stadtgebiet Freising, welches vom Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 26. Oktober 2022 beschlossen wurde.

Die beantragte Freiflächenphotovoltaikanlage liegt innerhalb der Potenzialflächen gem. dem Standortkonzept für PV-FFA im Stadtgebiet Freising. Für die Umsetzung gemäß dem Standortkonzept bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufstellung eines Bebauungsplans um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur regenerativen Stromerzeugung im Sinne des Standortkonzeptes für PV-FFA der Stadt Freising zu ermöglichen. Damit soll den Klimaschutzzielen der Stadt Freising Rechnung getragen werden.

Die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen im Außenbereich erfordert grundsätzlich die Durchführung einer kommunalen Bauleitplanung nach §§ 29 ff. BauGB. Hierauf kann nur dann verzichtet werden, wenn sich das gesamte Vorhaben im Bereich der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (200m Streifen längs von Autobahnen und Schienenwegen) befindet. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

Zur Durchführung der Bauleitplanung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Diesem Erfordernis soll mit dem vorstehenden Beschluss Rechnung getragen werden.

Die Bauleitplanung beginnt mit der Fassung des vorstehenden Beschlusses. Im Anschluss an die Beschlussfassung wird der Vorhabenträger (auf eigene Kosten) ein Planungsbüro beauftragen, um durch dieses zunächst die Vorentwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Bebauungsplan-Satzung (nebst Begründungen, Gutachten und Berichten, insbesondere Umweltbericht) erstellen zu

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

lassen. Die Vorentwürfe sollen im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt werden.

Basierend auf den eingegangenen Stellungnahmen werden die Vorentwürfe aktualisiert und als Entwürfe nochmals öffentlich ausgelegt. Erst im Anschluss findet die Beschlussfassung als Satzung statt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird selbstverständlich auch auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes geachtet. Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module soll im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung gepflegt werden. Dies beinhaltet den Verzicht auf chemisch synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Gülle oder andere Düngemittel.

Sämtliche Kosten der Bauleitplanung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Um die Kostenübernahme entsprechend abzusichern, wurde mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen.

3. Vorhabenträger und Errichtung der Anlage

Vorhabenträger ist die Firma ksolar Projekte GmbH aus dem Sauerland (Brilon) (www.ksolar-projektrechte.de). Die ksolar Projekte GmbH ist ein professioneller Projektentwickler für Freiflächen-PV-Anlagen. Das Ziel der ksolar Projekte GmbH besteht darin, den planungsrechtlichen Genehmigungsprozess so effizient wie möglich zu gestalten und die Freiflächen-PV-Projekte von Beginn an strukturiert aufzusetzen. Gesellschafter der ksolar Projekte GmbH sind Rechtsanwalt Norbert Knepper, Dr. Steffen Knepper und Nadine Hohmann, die gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern und Beratern die Energiewende in Deutschland vorantreiben. Der Sitz der ksolar Projekte GmbH ist in Brilon im Sauerland.

Die Firma ksolar Projekte GmbH hat das Projekt im Rahmen eines Projektsteckbriefs vorgestellt und damit zugleich einen Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans gestellt. Zugleich hat die Firma ksolar Projekte GmbH erklärt, dass sie alle Kosten des Planungsverfahrens übernehmen und die Planungsbüros selbst beauftragen wird.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

4. Umgriff des Bebauungsplans

Das Untersuchungsgebiet umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern:
Gemarkung Pulling: 787/49

Der endgültige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Planung festgelegt.
Belange anderer Behörden, wie z.B. ein möglicher Ausbau der Autobahn oder die Abstimmung mit Denkmal- und Naturschutz werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Als Gebietskategorie soll für die in Frage kommende Fläche ein „Sondergebiet Photovoltaik“ für die Zweckbestimmung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Fa. Ksolar beabsichtigt eine PV-FFA mit ca. 2,6 ha und einer Leistung von 3,6 MWp auf einem Privatgrundstück mit einer Größe von 2,85 ha umzusetzen. Die Umsetzung soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Mit dem Eigentümer wurde zur Flächensicherung bereits ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab Inbetriebnahme + Verlängerungsoption geschlossen.

Durch die Anlage kommt es zu keiner Flächenversiegelung. Dies ermöglicht einen rückstandslosen Rückbau, der vom Pächter verpflichtend übernommen wird.

Die schematische Darstellung geht im Moment von 6 Modulen mit einer Neigung von 12°, einer Höhe von ca. 2,5 m und einem Reihenabstand von ca. 1-5 m aus. Die Anlagenleistung liegt bei 3,9 MW/p und könnte ca. 1.114 Haushalte versorgen.

Für die Kommune gibt es eine finanzielle Beteiligung für 20 Jahre nach § 6 EEG in Höhe von 156.000 € und eine mögliche Gewerbesteuererinnahme von ebenfalls ca. 156.000 €.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Beschluss-Nr. 743/75a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Solarfreiflächenanlage Pulling Nordost“ und die zugehörige 45. Flächenplannutzungsänderung werden beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung eines „Sondergebiets Photovoltaik“ für die Zweckbestimmung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die erforderlichen Planungen und Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

**TOP 7 Verkehrsflughafen München; Planfeststellungsverfahren durch die
Regierung von Oberbayern / Luftamt Südbayern: Antrag FMG:
Erweiterung Nördliches Bebauungsband (NBB) / Neubau der
Bundespolizei „BPOL Sonderbau MUC“, vormals Neubau
Rückführungsterminal der Bundespolizei
- Stellungnahme der Stadt Freising
- Beschluss
Anwesend: 14**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Ausgangslage:

Die FMG hat zunächst mit Schreiben vom 03.06.2025 bei der Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern die Behandlung des Vorhabens, Erweiterung NBB/Neubau eines Rückführungs-terminals, im Rahmen einer Änderungs-Plangenehmigung beantragt. Die Stadt Freising war an diesem Vorhaben und Verfahren beteiligt.

In den Antragsunterlagen der FMG wurden 5 Standorte vorgestellt, die im Rahmen der Standortfindung von FMG mit der BPOL und der BlmA geprüft wurden. Die Standorte 1 bis 4 befanden sich demnach auf bereits planfestgestelltem Flughafengebiet. Der Standort 5 grenzt westlich an das Flughafenareal und liegt bereits auf Planungsgebiet

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

der Stadt Freising. Gegenüber den Standorten 1 bis 4 hat die Stadt Freising keine Einwände erhoben. Der Standort 5 wurde auf Grund Betroffenheit der städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange der Stadt Freising entschieden abgelehnt. Nachdem der Standort 1, neben Standort 5, ebenfalls als „geeignet empfohlen“ wurde, sprach sich die Stadt Freising für den Standort 1 aus. Der Standort 1 befindet sich ebenfalls, wie Standort 5 in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Landesamtes für für Asyl und Rückführung.

Aktueller Stand:

Den aktuell vorgelegten Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass der Standort 1 nach den aktuellen Erkenntnissen für die Umsetzung des Vorhabens aus platztechnischen Gründen nicht geeignet ist. Zudem hat die BPOL für das Vorhaben einen höheren Platzbedarf gegenüber dem Bedarf im letzten Jahr ermittelt. Des Weiteren löst die Fläche für den Standort 1 einen Konflikt mit den Flächen für den Winterdienst und die dafür benötigten Lagerflächen aus.

Nachdem für die FMG nach erneuter Prüfung und Abstimmung nur **Standort 5** für die Umsetzung des Vorhabens in Frage kommt, hat die FMG der ROB/Luftamt Südbayern mit Schreiben vom 29.08.2025 die Absicht mitgeteilt, das zunächst eingeleitete Verwaltungsverfahren zur Erweiterung des NBB (Neubau der Bundespolizei „BPOL Sonderbau MUC“) als **Planfeststellungsverfahren** fortzuführen.

Mit Schreiben vom 29.01.2026 beantragt die FMG auf Grundlage der §§ 8 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) den Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern für den Verkehrsflughafen München vom 08.07.1979, zuletzt geändert mit dem 160. Änderungsbescheid – Plangenehmigung vom 30.12.2025* zu ändern und die zur Durchführung des nachgesuchten Vorhabens erforderlichen Planfeststellungen, Genehmigungen, Erlaubnisse Bewilligungen, Zustimmungen etc. einschließlich der wasserrechtlichen Gestattungen zu erteilen.

** Letzte Änderung ist der 160. Änderungsbescheid-Plangenehmigung vom 30.12.2025: Einbau eines zusätzlichen Verdichters an der bestehenden Erdgastankstelle West Zusammenstellung aller bisheriger Plangenehmigungs- und Planfeststellungsverfahren/Flughafen München:*

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

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

Mit Schreiben/E-Mail vom 18.02.2026 hat die Regierung von Oberbayern/Luftamt Südayern die Stadt Freising an dem aktuellen Planfeststellungsverfahren beteiligt.

Mit dem Antrag vom 29.01.2026 beantragt die FMG:

- (a) Den Plan zur Errichtung eines Neubaus für die Bundespolizei „BPOL Sonderbau MUC“ und der dadurch bedingten Änderungen nach § 8 Abs. 1 S. 10 LuftVG i.V.m. Art 75 Abs. 1 und Art. 74 Abs. 1 BayVwVfG nach Maßgabe der mit dem Antrag vorgelegten Pläne, Erläuterungen, Begründungen und Nachweise festzustellen. (Planfeststellungsverfahren)
- (b) Die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 Abs. 1 und 15 WHG für das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser von vorhabenbezogenen Dach- und Verkehrsflächen über den Oberboden in das Grundwasser zu erteilen und die Vollzugsregel nach Abschnitt V. des PFB MUC für den Verkehrsflughafen München (PFB MUC) entsprechend zu ergänzen.

Planfestzustellende Pläne:

- (a) Tektur zu Plan C 1-03b Grunderwerbsplan
- (b) Tektur zu Plan I-02c Plan der baulichen Anlagen und Gründordnung
- (c) Grunderwerbsverzeichnis, Landkreis Freising, Gemeinde Hallbergmoos
- (d) Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen Mariabrunn, J-781
- (e) Maßnahmenblatt J-781-E-1CEF

Die wesentlichen Antragsgegenstände sind:

- (1) Die Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans bauliche Anlagen für den Flughafen München

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

- (2) Die fachplanungsrechtliche Schaffung einer Hochbaufläche für Passagierabfertigung (PA)
- (3) Die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagsbeseitigung
- (4) Ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Planfeststellungsverfahren: Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit findet in der Zeit vom 18.02.2026 bis einschließlich 31.03.2026 statt. Entsprechend der Amtlichen Bekanntmachung der Stadt Freising vom 12.02.2026 können alle Antragsunterlagen auf der Homepage der Regierung von Oberbayern, auf der Homepage der Stadt Freising und in Papierform beim Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz im Zeitraum vom 18.02.2026 bis einschließlich 17.03.2026 eingesehen werden.

Nach Beendigung der Auslegungsfrist können innerhalb von 14 Tagen, d.h. bis einschließlich 31.03.2026 schriftliche Einwendungen und Stellungnahmen an die zuständige Planfeststellungsbehörde, Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern, gesendet werden.

Nach Abstimmung mit der Planfeststellungsbehörde (Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern) bleiben die Unterlagen zur Einsichtnahme bis einschließlich 31.03.2026 verfügbar.

Die Bekanntmachung mit allen wichtigen Informationen zur Beteiligung sowie alle Antragsunterlagen sind auf der Homepage der Stadt Freising aufrufbar unter:

<https://www.freising.de/rathaus/amtliche-bekanntmachungen/aktuelle-auslegungen>

Besondere Lage des hier beantragten Vorhabens:

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Somit ist eine Betroffenheit insbesondere von städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen der Stadt Freising gegeben.

Die Stadt Freising hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange und als Selbstverwaltungskörperschaft im aktuellen Planfeststellungsverfahren die Möglichkeit, schriftlich bis **31.03.2026** ihre Einwände, Fragen und Betroffenheit auf Grund des Vorhabens gegenüber der Planfeststellungsbehörde, hier: Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern, vorzubringen.

I. Begründung, Ausgangslage und Bedarf

Die Erweiterung des NBB durch den Neubau der Bundespolizei „BPOL Sonderbau MUC“ am Flughafen München ist für die Rückführung vollziehbar ausreisepflichtiger Personen erforderlich.

Derzeit wird hierfür die Infrastruktur am Terminal 1, Halle F genutzt, welche 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 von Prozessstellen wie Gepäcchoptimierung, Arztkabinen, Einrichtungen für polizeiliche Durchsuchung, Gewahrsams- und Familienräume usw.

II. Das Vorhaben

Bei dem BPOL Sonderbau MUC handelt es sich um einen Hochbau zur Passagierabfertigung (Einzel- und Sammelrückführungsmaßnahmen der BPOL). Das Gebäude ist mit einer Länge von ca. 76 m, einer Breite von 66 m und einer Höhe von 12,35 m (sh. Vorhabenbeschreibung (VHB) vom 16.01.2026. Seite 11) beschrieben. Das entsprechende Baufenster wird im Tekturplan I-02c (Bauliche Anlagen und Grünplanung) festgesetzt. Die für den Sonderbau der BPOL überplante

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Vorhabenfläche beträgt insgesamt ca. 22.345 m², wovon ca. 3.776 m² auf bereits planfestgestellter Flughafenfläche liegen (sh. VHB S. 10). Rund 16.100 m² von der Vorhabenfläche werden als Baufeldfläche genutzt (sh. VHB S. 6). Das Vorhaben setzt die von der BPOL konkretisierten Anforderungen für die Rückführung ausreisepflichtiger Personen um. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird den BPOL Sonderbau MUC nach Errichtung zur alleinigen Nutzung durch die BPOL dauerhaft anmieten.

1. Standortwahl

Im Vorfeld wurden insgesamt fünf mögliche Standorte an Hand der Kriterien Strategie, Fläche & Lage, Erschließung, Bau, Verkehr & Mobilität sowie Sonderkriterien AirSite West, Nachhaltigkeit und Umwelt auf Eignung geprüft: Vier Standorte (Standorte 1 bis 4) innerhalb des bereits planfestgestellten Flughafenareals und ein Standort (Standort 5) auf Planungshoheitsgebiet der Stadt Freising.

Es wurde lt. Antragstellerin eine umfassende Standortanalyse durchgeführt. Kriterien und Parameter der Analyse waren insbesondere Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Verortung und Errichtung des Vorhabens sowie seinen ordnungsgemäßen und sicherheitsrechtlich zulässigen Betrieb. Insbesondere handelt es sich um prozessbedingte, infrastrukturelle und logistische Aspekte sowie polizeiliche und flugbetriebliche Belange der Sicherheit und Ordnung und nicht zuletzt betriebs- und flächenstrategische Belange und Bedingungen der FMG.

Die Standortanalyse kommt zum Ergebnis, dass **Standort 5**, der sich außerhalb des bereits planfestgestellten Flughafenareals auf Gemarkung der Stadt Freising befindet, für die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens „BPOL Sonderbau MUC“ **„eindeutig vorzugswürdig sei“**. Der Standort erfülle, gemäß Antragstellerin, als einziger der betrachteten Standorte alle maßgeblichen Kriterien, Anforderungen und Belange sowohl der BPOL als auch der FMG.

Gemäß den Antragsunterlagen handelt sich hierbei um eine bislang unbebaute und noch nicht erschlossene, nordwestlich an das planfestgestellte Gelände des Flughafens München angrenzende Fläche. Diese war von einer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (Immissionsschutzbehörde des Landkreises Freising) für den nördlich und westlich angrenzenden Offroadpark des MSC Freisinger Bär e.V. umfasst und an den Betreiber des Offroadparks verpachtet. Gemäß Antrag der FMG wurde diese Fläche einvernehmlich mit dem Betreiber des Offroadparks aus der Pacht und der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung entlassen (sh. Antrag Seite 5 unten und Seite 6). Südlich davon befindet sich die bestehende kombinierte Transit- und Abschiebehafeinrichtung des Freistaates Bayern (Bayerisches Landesamt für Asyl und Rückführung). Östlich grenzt das Grundstück an den Sicherheitsbereich des Verkehrsflughafens an (sh. VHB Grafik 2). Die Fläche ist im Eigentum der FMG.

Die **Standorte 2, 3 und 4** sind als „ungeeignet“ ausgeschieden, da sie gravierende Nutzungskonflikte mit dem Flugbetrieb am Verkehrsflughafen München verursachen und nicht die maßgeblichen flugbetrieblichen und sicherheitsrechtlichen Anforderungen erfüllen.

Ursprünglich war im Plangenehmigungsverfahren dargestellt, dass **Standort 1** neben Standort 5 grundsätzlich „Potential für das Vorhaben“ hat. Standort 1 befindet sich vollständig auf den luftrechtlich gewidmeten Flächen des Verkehrsflughafens und hat ebenfalls unmittelbaren Zugang zur Luftseite. **Standort 1** erweise sich, nach Aussagen der FMG, jedoch gegenüber Standort 5 als weniger geeignet, da er ohne Nutzungsänderung nicht die erforderliche Fläche zur Verfügung stellen könne. Gemäß der Antragstellerin würde dies zu erheblichen Konflikten mit den betrieblichen Anforderungen für den Winterdienst u.a. auf den Flugbetriebsflächen der FMG führen. Insbesondere wäre die aktuell mögliche Baufläche beschränkt und eine Verlegung der Winterdienstfläche aus Platzgründen nicht möglich. Zudem weise Standort 1, laut Antragsunterlagen, eine weniger geeignete landseitige Anbindung auf, wie Standort 5. Dadurch würde die Forderung der BPOL nach einem ausreichenden Zugang des Vorhabens zum luftrechtlichen Sicherheitsbereich nur sehr eingeschränkt erfüllt werden können. Im Detail wurde dies, wie folgt, begründet (sh. VHB, Seiten 8 und 9):

- Standort 1 befindet sich unmittelbar im Norden und Osten angrenzend an Einsatzzentralen, Abstellflächen, Wartung- und Lagereinrichtungen usw.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Standort 1 wurde nur deshalb in Betracht gezogen, da die BPOL in den anfänglichen Entwurfsplanungen einen deutlich geringeren Platzbedarf angemeldet hat. Nach dem aktuellen Planungsstand ist das Vorhaben von seiner Dimensionierung zu groß, um am Standort 1 realisiert zu werden

- Teile der Baufläche (ca. 12.000 m²) werden schon heute für den öffentlichen und nicht öffentlichen Winterdienst inkl. Aufenthaltsgebäude, Salzlager, Räumfahrzeuge usw. genutzt. Diese müssten an anderer Stelle neuerrichtet werden, was mit hohen Kosten verbunden ist.
- Die Winterdienstflächen sind z.T. schon jetzt unterdimensioniert. Zudem steigt der Bedarf an Winterdienstflächen auf Grund Ausbaumaßnahmen auf Land- und Luftseite (z.B. Vorfelderweiterung im Osten, LabCampus, etc)
- Ein Großteil der Winterdienstfahrzeuge steht im Freien. Um die kurzfristige Verfügbarkeit dieser Fahrzeuge (Eisfreiheit) zu gewährleisten, und reibungslosen Flugbetrieb sicherzustellen, sind entsprechende Unterstellmöglichkeiten zu schaffen. Die neue Fahrzeughallen für die Winterdienstfahrzeuge muss in der Nähe der heutigen Halle und Einsatzzentrale erfolgen, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Wie die andere Halle benötigt diese auch direkten Zugang zu den Flugbetriebsflächen. Es ist vorgesehen dort eine weitere Winterdiensthalle von ca. 9.000 – 11.000 m² zu errichten.
- Unmittelbar nördlich des Standortes 1 befinden sich die Aufstellflächen des nicht öffentlichen Winterdienstes. Für operative Abläufe ist es zwingend erforderlich, dass ein störungsfreier Winterdienst möglich ist. Zudem müssen die luftseitige Beförderung der Rückzuführenden von der BPOL sichergestellt werden. Es muss vermieden werden, dass sich Winterdienst und BPOL dieselben luftseitigen Flächen teilen müssen.
- Schließlich wird Standort 1 über die Nordallee angebunden. Der Verkehr wird an den LabCampus-Gebäuden und Parkhäusern, mit der stark frequentierten Bushaltestelle erschlossen. Das würde am Standort 1 erhebliche, unerwünschte Kreuzungsverkehre mit den Rückführungen der BPOL erzeugen.

Ergebnis der Standortprüfung laut Antragstellerin:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Gemäß Darstellung der Antragstellerin erfülle nur Standort 5 alle erforderlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Standort 5 liegt, wie bereits beschrieben, überwiegend außerhalb des planfestgestellten Bereichs des Verkehrsflughafens, wodurch die Umsetzung des Vorhabens eine Anpassung des luftrechtlich gewidmeten Bereichs des Flughafens erfordert.

Entsprechend ist die Tektur des Plans C1-03b (Grunderwerbsplan, Feststellung des Flughafengeländes) vom 16.01.2026 zur Feststellung beantragt. Die zur Umsetzung des Vorhabens in das gewidmete Flughafengelände einzubeziehende Fläche beträgt ca. 18.569 m².

Nur eine im Südosten sowie südlich der Vorhabenfläche liegende Teilfläche von ca. 3.776 m², die als Teil des Baufeldes u. a. für Zufahrten genutzt werden soll, befindet sich bereits auf dem planfestgestellten Flughafenareal.

1. Bauliche Anlage

Gemäß der Antragsunterlagen erweitert das Vorhaben das NBB und bildet die planerische Grundlage nach § 8 Abs. 4 LuftVG, für die Realisierung der Hochbaumaßnahme einschließlich der erforderlichen Verkehrs- und Freiflächen. *(In Klammern kursiv: Daten aus Antrag der FMG*

03.06.2025/Plangenehmigungsverfahren)

Das Gebäude soll mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 6.400 m² (5.100m²) in Skelettbauweise errichtet werden. Es ist keine Unterkellerung geplant. Die Grundfläche wird eine Länge von ca. 76m (66m) und eine Breite von ca. 66m (60m) haben. Daraus ergibt sich eine Grundfläche im EG von ca. 4.860m² (4.000m²), im 1. OG von ca. 1.300m² (1.100m²) und im DG von rund 245 m² (KEIN DG!). Die Baumasse beträgt ca. 29.000m³ (27.000m³). Die Oberkante des EG kommt auf ca. 448,70 m üNN zu liegen. Für die maximale Gebäudehöhe werden 12,35m (11,5m) geplant, was sich auf ca. 461,05 m üNN befindet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Das Gebäude wird in verschiedene Bereiche räumlich getrennt. Geplant sind u.a. Flächen für Wartebereiche, Boarding, Ingewahrsamnahme und Clearing. Des Weiteren sieht die Planung Lager- und Technik-, Büro- und Mitarbeiteraufenthaltsräume vor. Auf der Vorhabenfläche sind insgesamt 89 überdachte Stellplätze für Fahrzeuge der BPOL sowie Rettungsfahrzeuge mitsamt erforderlichen Zufahrten, Umfahrungen, Grün- sowie Entwässerungsanlagen und Einfriedungen geplant. Weitere Informationen können der VHB und den Planunterlagen entnommen werden

2. Nutzungskonzept

Die Abfertigung ausreisepflichtiger Personen soll vollständig innerhalb des Sonderbau BPOL MUC abgewickelt werden. Vollziehbar ausreisepflichtige Personen werden mit Bussen oder anderen Fahrzeugen zum Sonderbau BPOL MUC transportiert und dann durch die Bundespolizei bis zur Ausreise begleitet und abgefertigt. Der Check-in sowie der Eintritt in den nichtöffentlichen Bereich erfolgen in diesem Zuge. Aufgrund der zu erwartenden Einzel- und Sammelmaßnahmen ist mit einer signifikanten Zunahme der Zahl der rückzuführenden Personen pro Tag zu rechnen. Einzelrückführungen verteilen sich über den Tag. Für den Vollzug werden neben den Mitarbeitenden des Rückführungsdienstes voraussichtlich eine dreistellige Zahl an Zuführkräften anderer Behörden benötigt. Täglich soll eine Sammelrückführung erfolgen. Für die Bodenabfertigung und Begleitung sind eine Vielzahl an Kräften der BPOL und anderer Behörden notwendig. Insgesamt ergibt sich für eine Sammelrückführung ein Personenaufkommen von rund 350 Personen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Anfahrt erfolgt von Süden kommend über die Zentralallee/Knoten West 1 sowie von Osten kommend über die Zentralallee/Knoten West 0 und Nordallee und sodann über die Zufahrt zu der kombinierten Transit- und Abschiebeeinrichtung des Freistaates Bayern, die zu einer im westlichen Teil der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Vorhabenfläche gelegenen Straße führt. Behinderungen des Zufahrtverkehrs sind daher auch dann nicht zu erwarten, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Konzerthalle in Betrieb geht. Der nicht-öffentliche Bereich wird durch Schleusen mit zwei Toren erschlossen. Hierfür ist im Osten des Grundstücks eine Anbindung an die bestehende Straße im Sicherheitsbereich notwendig.

Insgesamt werden bis zu 50 Einzelmaßnahmen, parallel laufende Sammelchartermaßnahmen und allgemeine Fahrten von Mitarbeitenden, also pro Tag ca. 746 Fahrzeugfahrten erwartet. Weitere Angaben hierzu sind in der VHB ab S 14 zu finden.

4. 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. Eine Versorgung mit Flugbetriebsstoffen ist nicht erforderlich

5. Entwässerung

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

Wegen begrenzter Flächenverfügbarkeit für oberirdische Versickerungseinrichtungen wird die teilweise mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattete Dachfläche des Hauptgebäudes (Gesamtfläche ca. 4.617 m²) als extensiv begrüntes Retentionsdach ausgebildet.

Auch die Vordächer (insgesamt 252 m²) sowie die Solarüberdachungen der PKW-Stellplätze (insgesamt 1.807 m²) auf der West- und Ostseite des Gebäudes werden über unterirdische Füllkörperrigolen entwässert.

Die asphaltierten Verkehrsflächen (insgesamt ca. 5.360 m²) werden in angrenzende, mit bewachsenem Oberboden ausgeführte Versickerungsmulden entwässert. Weitere

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Informationen zur konkreten Ausgestaltung können der VHB und dem nachrichtlich vorgelegten „Entwässerungskonzept“ der FMG vom Januar 2026 entnommen werden.

6. Bauphase

Der Baubeginn soll spätestens im März 2027 erfolgen. Die Inbetriebnahme ist für September 2028 geplant. Die bauliche Anlage soll überwiegend auf Fertigteilen basieren. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen, so dass nur Bauaushub zur Herstellung der Grundfläche und der Fundamente anfällt. Da das Grundstück unbebaut ist, fallen keine Abrissarbeiten an. Eine Bauwasserhaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Während der Bauzeit ist mit kontinuierlichem Einsatz von Pkw und Kleintransportern zu rechnen. Des Weiteren kommen bedarfsweise auch LKW mit Sattelschlepper und Großgeräte (Dozer, Radlader, Walzen) zum Einsatz.

Weitere Details können der VHB entnommen werden.

III. Planfeststellungsverfahren (PFV)

1. Luftrechtliche Fachplanung – Anwendbarkeit §§ 8 ff. LuftVG

Seitens der FMG wird eine Änderung der Planfeststellung für den Flughafen München beantragt. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 LuftVG dürfen bestehende Flughäfen nur geändert werden, wenn der Plan nach § 10 LuftVG vorher festgestellt ist. Nach § 8 Abs. 4 LuftVG können dabei auch betriebliche Regelungen sowie bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Hochbauten auf dem Flughafenareal Gegenstand der Planung sein.

Die Antragstellerin führt weiter aus, dass das Vorhaben dem Anwendungsbereich der §§ 8 ff. LuftVG unterliegt. Es handelt sich hier um die Errichtung und dem Betrieb einer Passagierabfertigungsanlage (PA) und ist eine bedarfsgerechte Ergänzung der bestehenden Passagierabfertigungsanlagen am Flughafen München. Die Integration

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

der Anlage in die Gesamtplanung des Flughafens und der Gesamtbetrachtung inklusive aller Folgemaßnahmen entspricht der lt. Antragstellerin der originären Zweckbestimmung des LuftVG und dessen verfahrensrechtlichen Zulassungsinstrumenten.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind aufgrund der Konzentrationswirkung des § 9 Abs. 1 LuftVG insbesondere wasserwirtschaftliche Folgemaßnahmen und naturschutz- sowie arten- und gebietsschutzrechtliche Eingriffsregelungen Gegenstand des PFV. **Nicht Gegenstand** des Verfahrens sind u.a. die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde für ggf. nach Maßgabe der BayBO erforderlichen Genehmigungen, § 9 Abs. 1 S. 3 LuftVG.

2. Grunderwerbsplan

Durch das Vorhaben werden Grundstücksflächen mit ca. 18.569 m² in den luftrechtlich gewidmeten Bereich des Flughafens einbezogen. Entsprechend beantragt die FMG eine Tektur des Grunderwerbsplans C 1-03b. Diese Fläche ist Bestandteil des Umgriffs des Bebauungsplans-Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“ der Stadt Freising vom 16.11.1999. Grundstückseigentümerin der Erweiterungsfläche ist die FMG.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Plan baulicher Anlagen

Mit der zur Planfeststellung von der FMG nachgesuchten Tektur des Plans der baulichen Anlagen und Grünordnung (I – 02c) wird zudem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 8 Abs. 4 S. 1 LuftVG festgestellt und das planfestgestellte städtebauliche und grünordnerische Konzept des Flughafens fortgeschrieben. Diese Fortschreibung knüpft bei Art und Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Plan I-02c für den Flughafen München an. Die geplante Hochbaufläche soll mit der Nutzungsart „PA“ ausgewiesen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Nach Aussagen der FMG ist das Maß der baulichen Anlage entsprechend der Systematik des Plans I-02c bestimmt durch das Baufeld, die Baumasse und die Bauhöhe. Die Baumasse wird mit 0,04 Mio. m³ und einer zulässigen Bauhöhe von 13 m über 448,00 m üNN bemessen.

Es wird ein fließender Übergang von der Vorhabenfläche zum baulichen Bestand gewährleistet. Entsprechend fügt sich das Vorhaben, so die FMG, in die festgelegte städtebauliche Ordnung und Strukturierung im NBB ein, wie sie durch den 78. ÄPG (Hotel P 41 Süd), den 112. ÄPFB (Erweiterung NBB) und den 128. ÄPG (Erweiterung Bebauungsstruktur südlich und nördlich der Nordallee – AirSite West) festgesetzt worden sind.

Bepflanzung und Grünordnungskonzept sind im Plan baulicher Anlagen und Grünordnung als Pflanzgebote (Doppelbaumreihe) festgesetzt.

4. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Das Vorhaben bewirkt einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG. Der LBP enthält die für die Eingriffsbewertung erforderlichen Angaben zu Ort, Art und zeitlichem Ablauf des Eingriffs sowie zu den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Einsatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen. U.a. wird der Kompensationsbedarf ermittelt und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Die nach Maßgabe der Bayerischen Kompensationsverordnung (BAyKompV) ermittelte und erforderliche Ersatzmaßnahme mit Maßnahmennr. J-781-E-1CEF, welche zugleich auch als funktionssichernde Maßnahme für das Rebhuhn im Rahmen des artenschutzfachlichen Ausgleichs herangezogen wird, wird auf einer Fläche im Gemeindegebiet Hallbergmoos durchgeführt. Die Fläche ist Eigentum der FMG.

Über die Festsetzungen des LBP hinaus sind die festgesetzten Pflanzgebote des Plans baulicher Anlagen und Grünordnung zur Eingrünung des Vorhabengebiets durch Baumalleen zu beachten.

Weitere Angaben und Informationen können dem LBP der Grünplan GmbH entnommen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

5. Wasserrecht und wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Alle hierzu erforderlichen Angaben und Informationen können dem diesem Antrag nachrichtlich vorlegten Entwässerungskonzept der FMG GmbH vom Januar 2026 entnommen werden.

6. Planungsrechtfertigung

Gemäß der Antragstellerin sei das Vorhaben gerechtfertigt und die Änderungsplanfeststellung sei, gemessen an der Zielsetzung des zugrundeliegenden LuftVG, geboten. Mit dem Vorhaben wird die Passagierabfertigungsanlage (PA) des Flughafens erweitert, damit die Abfertigung ausreisepflichtiger Personen, ohne Einschränkungen der übrigen flughafenbetrieblichen Einrichtung, gewährleistet werden kann. Hierzu wird die Infrastruktur geschaffen, die den besonderen Anforderungen dieser Personengruppe entspricht. Eine zentrale Voraussetzung sei u.a., dass die Ausreisepflicht dauerhaft strukturiert, effizient und angemessen durchgesetzt werden kann. Die bestehenden Einrichtungen der Passagierabfertigung am Flughafen reichen hierfür nicht aus.

IV. Auswirkungsbetrachtung

1. Städtebauliche Belange sowie Belange der Raumordnung

Gemäß der Antragstellerin führe das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung städtebaulicher oder raumordnerischer Belange.

a.) Funktionslosigkeit des B-Plans-Nr. 88 der Stadt Freising bezogen auf die Vorhabenfläche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Gemäß den Ausführungen der FMG stünden die Festsetzungen des B-Plans-Nr. 88 der Stadt Freising dem Vorhaben nicht entgegen. Im S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB seien die Festsetzungen funktionslos und daher nicht erforderlich. Wie die Antragstellerin ausführt, widerspräche die tatsächliche Nutzung auf den vorliegend gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 der bauleitplanerisch festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Gemäß den Festsetzungen des B-Plans-Nr. 88 ist die Vorhabenfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie teilweise als „Grünfläche“ mitsamt Fuß- und Radweg festgesetzt. Ziele des B-Plans Nr. 88 sind ausweislich der Sicherung großräumiger Freiräume, Schutz naturnaher Landschaftsteile, die Verbesserung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Eigenart des Landschaftsbilds sowie der Verhinderung von Bodenerosion.

Aus Sicht der FMG stünde dies im Widerspruch zur tatsächlichen Flächennutzung auf dem fraglichen Gebiet. Gemäß der FMG würden die Flächen, die nun Gegenstand der Errichtung des BPOL Sonderbaus MUC seien, derzeit als Motocross-Anlage des MSC Freisinger e.V. genutzt, wofür eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Freising vom 08.08.2002 zu Grunde liege. Diese Nutzung widerspräche gemäß der FMG somit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 88.

Die FMG führt hierzu aus, dass die Stadt Freising bei dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsprozess beteiligt „worden sein dürfte“, und „davon auszugehen sei, dass sie ihr Einvernehmen dazu erteilt hat.“

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Freising, hat der MSC Freisinger Bär e.V. im Sommer 2025 eine Reduktion des Genehmigungsumfangs bei der Immissionsschutzbehörde angezeigt. Die Reduktion umfasst die Teilbereiche „Übungswiese“ sowie „Parkplatzerweiterung bei Veranstaltungen“. Die verbleibende immissionsschutzrechtlich genehmigte Fläche beträgt nun ca. 85.000 m².

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Die FMG führt weiter aus, dass gemessen an den vorstehenden Feststellungen in der rechtlichen Konsequenz davon auszugehen sei, dass der B-Plan Nr. 88 als nicht erforderlich, weil funktionslos einzuordnen sei – §1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Ein B-Plan, der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht im Interesse einer Förderung der Land- und Forstwirtschaft (sondern bspw. ggf. deshalb, weil der B-Plan damit eine weitergehende Bebauung verhindert oder ein Bauverbot durchsetzen will) ist mangels Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nichtig.

b.) Verstoß gegen Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB

Die FMG führt ferner aus, dass der B-Plan Nr. 88 die Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB missachte. Die Vorhabenfläche liegt im Landesentwicklungsplan (LEP) im Vorranggebiet „Flughafenentwicklung“. Die Festlegung dieses Vorranggebietes sei im LEP als Ziel der Raumordnung verankert. Begründet wird diese Ausweisung des Vorranggebietes insbesondere mit der Notwendigkeit der dauerhaften Standortsicherung des Verkehrsflughafens München und der Sicherung seiner langfristigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten. In diesem Gebiet seien, nach Aussagen der FMG, damit der weiteren Flughafenentwicklung konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen. Unberührt davon bleibt die Zulässigkeit von Verkehrsprojekten zur Erschließung des Flughafens.

Weiter wird ausgeführt, dass die Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 weder den Festlegungen des LEP (Vorranggebiet Flughafenentwicklung) noch dem mit dem LEP in Einklang stehenden und zur Planfeststellung nachgesuchten Vorhaben entgegengehalten werden können.

Nach Auffassung der FMG sei der B-Plan Nr. 88 nicht (mehr) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und insoweit unwirksam.

c.) Belange der kommunalen Bauleitplanung und Kollisionsregelung des § 38 BauGB

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Hierzu wird seitens der Antragstellerin aufgeführt, dass der B-Plan Nr. 88 der Stadt Freising „der begehrten“ luftrechtlichen Planfeststellung, auch nach den Kollisionsgrundsätzen gemäß § 38 BauGB nicht entgegengehalten werden könne, weil die Voraussetzungen des § 38 BauGB einschlägig seien. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, dass gemäß § 38 S. 1 die §§ 27 – 37 BauGB nicht auf PFV mit überörtlicher Bedeutung anzuwenden sei, wenn die betreffende Gemeinde im Rahmen des Verfahrens beteiligt wird und die Belange der Raumordnung im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung findet.

Ferner heißt es, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 durch die beantragte Planfeststellung überlagert würde und insoweit ihre Steuerungswirkung für das Vorhabengebiet verlöre. Zwar bliebe der B-Plan Nr. 88 formell bestehen, „sei jedoch im Umfang der antragsgegenständlichen und fachplanerisch in Anspruch genommene Flächen unbeachtlich.“

Des Weiteren stelle die gesetzgeberische Entscheidung der Privilegierung der überörtlich bedeutsamen Planfeststellung i. S. d. § 38 BauGB keinen unzulässigen Eingriff in das kommunale Selbstverwaltungsrecht (Art. 28 Abs. 2 GG) der Stadt Freising dar. Gemäß Antragstellerin würde die gemeindliche Planungshoheit dadurch nicht aufgehoben, sondern auf das ihr vom Gesetz zugewiesene Maß begrenzt. Die Stadt Freising sei im Rahmen der Fachplanung insbesondere über Beteiligungs- und Abwägungsrechte eingebunden. Sie könne ihre städtebaulichen Belange im hier beantragten PFV einbringen.

d.) Sonstige städtebauliche Belange

Des Weiteren führt die FMG aus, dass weitere städtebauliche Belange durch das antragsgegenständliche Vorhaben insbesondere im Blick auf § 38 S. 2 BauGB hinreichend berücksichtigt seien.

Das Vorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die planerischen Vorgaben des NBB am Flughafen München ein. Dem stehe nicht entgegen, dass das Vorhaben auf einer Fläche unmittelbar nördlich der derzeit bestehenden Bebauungsstruktur geplant sei, weil die Bebauung trotzdem den Eindruck der Geschlossenheit erwecke. Das Vorhaben grenzt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

unmittelbar an südlich davon bestehend Bebauung (Logistikzentrum, Bürogebäude, die kTA usw.) an und wirke, aus Sicht der FMG, damit zusammengehörend. Im Westen und Südwesten der Vorhabenfläche sind die vorhandene „Bebauung“ durch die Motocross-Anlage Freisinger Bär MSC e.V. sowie das BMW-Autorservice-Center und das Briefzentrum inklusive sämtlicher dazugehörenden Anlagen. Aus Sicht der FMG sei hier bereits ohne die Verwirklichung des antragsgegenständlichen Vorhabens „durchaus ein zusammengehörender Eindruck der Geschlossenheit“ gegeben. Ein Heraustreten der Bebauung aus der vorhandenen Struktur bzw. dem Bebauungsband sei nicht gegeben.

Schließlich würden auch sonstige städtebauliche Belange – wie z.B. die Ausstattung geeigneter Dachflächen mit PV-Anlagen i. S. d. Art. 44a BayBO oder die sachgerechte Erschließung und Anbindung des Vorhabens an die bestehende Infrastruktur – hinreichend berücksichtigt.

Den Antragsunterlagen wurden zudem folgende Berichte nachrichtlich beigelegt:

- UVP – Bericht (Grünplan GmbH vom 22.01.2026)
- Maßnahmen aufgrund kompensationsbedürftiger Eingriffe in Natur- und Landschaft – siehe Anlage 1 zum Erläuterungsbericht des LBP der Grünplan GmbH vom 16.01.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 23.01.2026
- Arten- und Gebietsschutz
- Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sowie Belange der Hindernisfreiheit und des Blendschutzes.

Alle Berichte und Gutachten können den Antragsunterlagen entnommen werden, die auf der Internetseite der Stadt Freising im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bereitgestellt sind.

V. Entwurf Stellungnahme der Stadt Freising

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

Der Entwurf der Stellungnahme wird der Erstschrift des Protokolls beigelegt.

Beschluss-Nr. 744/75a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Mit der Stellungnahme der Stadt Freising, 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 Berichte und Anfragen

**TOP 8.1 Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ 3. Änderung
Genossenschaftliches Bauen und Wohnen am SteinPark
- aktueller Sachstand
Anwesend: 14**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 8.2 Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Projekt Isar 2020;
Bauabschnitt 15 a
- Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Anwesend: 13**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 8.3 Baumfällungen als Artenschutzmaßnahmen für Brachvogel und Kiebitz
südlich von Pulling
Anwesend: 12**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (75.) vom 18.03.2026

TOP 8.4 Kostenfalle Heizung

Anwesend: 12

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**TOP 8.5 Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts (EB) im Stadtgebiet
Freising**

Anwesend: 10

Der Bericht dient zur Kenntnis.