



**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Weller Robert  
Schwaiger Rudolf  
Vogl Ulrich  
Gmeiner Norbert  
Dr. Hoyer Guido

Abwesend und entschuldigt:

Lintl Maria  
Graßy Nicolas-Pano

**TOP 1      Bauantrag S-2024-273**  
**Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung**  
**und zum Betrieb einer Energiezentrale (Kläranlage) auf dem Grund-**  
**stück Parkstraße 24, Flst. 877/2 Gemarkung Neustift**  
**Anwesend:13**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Für die Errichtung einer Energiezentrale bei der Kläranlage Freising, Parkstraße, ist ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. In dessen Rahmen wurde die Stadt Freising als Träger öffentlicher Belange durch das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, beteiligt und gleichzeitig um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.

Zur Verwertung des auf der Kläranlage Freising anfallenden Faulgases und der damit verbundenen Eigenstrom- und Wärmeerzeugung ist die Neuinstallation von drei Blockheizkraftwerken (BHKWs) mit einer elektrischen Leistung von je ca. 210 kWel und einer Feuerungswärmeleistung von 545 kW beabsichtigt. Die bestehenden BHKWs werden im Zuge der Erneuerung rückgebaut. Das dritte BHKW-Modul wird als Redundanz zur Erhöhung der Betriebssicherheit installiert. Zur Notwärmeversorgung wird ein mit Erdgas betriebener Heizkessel mit einer Nennwärmeversorgung von bis zu 440 kW vorgesehen (Feuerungswärmeleistung bis einschließlich 478 kW). Dieser

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

wird ausschließlich bei Betriebsstörungen genutzt, sofern Faulgas nicht in ausreichender Qualität und Menge zur Wärmegewinnung zur Verfügung steht.

Das bestehende Gebäude, in beziehungsweise vor dem die beantragten Feuerungs- und Verbrennungsmotoranlagen errichtet werden, gliedert sich in fünf Gebäudeteile: das alte Betriebsgebäude, Faulbehälter 1 und 2 mit Zwischenbau sowie einem Anbau für die maschinelle Schlammverdickung. Die Gebäudeteile wurden circa zwischen 1957 und 1977 errichtet.

Als vorgezogene Maßnahme wird eine neue Anlage zur maschinellen Schlammverdickung in einem anderen Gebäude installiert (nicht Bestandteil dieses Antrages). Anschließend wird die bestehende Anlage mit dem einstöckigen Anbau rückgebaut.

Im Zuge der Maßnahme wird zudem die bestehende Einhausung der Notkühler im OG oberhalb des BHKW-Raums abgerissen, um zukünftig eine bessere Ableitung der Abwärme zu gewährleisten.

Vor Aufstellung der BHKW-Module wird der BHKW Raum unter Beachtung der baurechtlichen Anforderungen, insbesondere Statik, Brandschutz und Schallschutz baulich saniert. Ein BHKW-Container mit den Abmessungen ca. 9,1 m x 3,2 m x 3,5 m aus lackiertem verschweißtem Trapezblech wird zusätzlich vor dem Gebäude aufgestellt.

Für die Ableitung des Abgases der beantragten Anlage ist der Neubau eines gebäudeunabhängigen vierzügigen Kamins vorgesehen. Die Ausführung erfolgt als lackiertes Stahltragrohr mit vier innenliegenden Zügen aus Edelstahlrohren. Die Höhe ist gemäß den Anforderungen zur Luftreinhaltung mit 21,6 m festgelegt. Der Durchmesser des Kamins beträgt gemäß den statischen Anforderungen ca. 1,02 m.

Die Maßnahme stellt insgesamt eine Verbesserung dar, da die bestehenden BHKWs nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und stillgelegt werden.

Planungsrechtliche Beurteilung:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, die planungsrechtliche Beurteilung für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen, die der Abwasserwirtschaft dienen, erfolgt nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Das Baugrundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasser und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht:

Abstandsflächen

Für das Vorhaben wird eine Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO, wonach die erforderlichen Abstandsflächen sich nicht überdecken dürfen, für die Abstandsflächen zwischen den Neubauten und dem Bestand beantragt.

Aufgrund der atypischen und begrenzten Grundstückssituation sowie aus statisch-konstruktiven sowie technischen Erfordernissen ist eine andere Situierung der baulichen Anlagen nicht möglich. Die Höhe des Kamins bedingt sich aus den Anforderungen des Immissionsschutzes.

Die beantragte Abweichung kann zugelassen werden. Der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts ist vorliegend ausreichend berücksichtigt.

**Beschluss-Nr. 590/60a**

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

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO kann zugelassen werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

- TOP 2      Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“, 1. Änderung und  
43. Änderung des Flächennutzungsplan**
- Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Südtangente Freising“
  - Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat zur 43. Änderung des FNP
- Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 13.12.2023 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Südtangente Freising“ und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 31.07.2024 und 11.09.2024 wurden die Entwürfe der Bauleitpläne vorgestellt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2024 bis 25.10.2024 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

In diesem Zeitraum konnte der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 30.08.2024 sowie der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 19.07.2024 im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Planunterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik „aktuelle Auslegungen“ einsehbar.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Folgende öffentliche Aufgabenträger haben Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Einwendungen vorgetragen:

- Bundesnetzagentur (24.09.2024)
- Ericsson Services GmbH (25.09.2024)
- Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen (25.09.2024)
- Regionaler Planungsverband München (17.10.2024)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (24.10.2024)
- Bundesnetzagentur (24.09.2024)
- LRA Freising Gesundheitsamt (08.10.2024)
- IHK München (24.10.2024)
- Amt Ernährung Landwirtschaft Forsten (24.10.2024)
- Wasserwirtschaftsamt (25.10.2024)
- Landesbund für Vogelschutz (25.10.2024)
- Staatliches Bauamt Freising (28.10.2024)
- ROB Luftamt Südbayern (22.10.2024)

Folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise zur Planung gingen während der Beteiligungsfrist ein:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.2024)
- Vodafone Deutschland GmbH (15.10.2024)
- Landratsamt Freising, SG 41 Immissionsschutz (15.10.2024)
- Landratsamt Freising, SG 42 Naturschutz (23.10.2024)
- Autobahn Südbayern (07.09.2024)
- LRA Freising Wasserrecht (08.10.2024)
- ROB Regionalplanung (15.10.2024)
- SWM Infrastruktur GmbH (16.10.2024)
- BAF Anlagenschutz (22.10.2024)
- LRA Freising Brandschutz (23.10.2024)
- LRA Freising Bodenschutz (25.10.2024)
- LRA Freising Tiefbau (25.10.2024)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägung sind in der beiliegenden Dokumentation zusammengestellt und Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Verfahren beteiligt.

**Stellungnahmen der Behörden- und Träger öffentlicher Belange**

**Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.2024)**

**Vodafone Deutschlang GmbH (15.10.2024)**

**LRA Freising Wasserrecht (08.10.2024) B-Plan- und FNP-Änderung**

**ROB Regionalplanung (15.10.2024)**

**BAF Anlagenschutz (22.10.2024)**

**LRA Freising Bodenschutz (15.10.2024)**

**LRA Freising Tiefbau (25.10.2024) B-Plan- und FNP-Änderung**

**Beschluss-Nr. 591/60a**

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

Durch die Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Landratsamt Freising, SG 41 Immissionsschutz (15.10.2024)**

- Es wird empfohlen, in der Festsetzung Nr. 11.1 die Flächengrößen zu ergänzen. Ansonsten ist die Festsetzung zu unbestimmt.
- Für die Bestimmtheit der Festsetzung ist die Flächengröße nicht relevant. Relevant ist jedoch eine eindeutige Definition bzw. Bezeichnung derjenigen Flächen, für die die Festsetzung gilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Im vorliegenden Fall gilt die Festsetzung für die gesamte Fläche von SO Busbetriebshof bzw. Fläche für Versorgungsanlagen. Eine redaktionelle Ergänzung zur Klarstellung wird vorgenommen.

**Beschluss-Nr. 592/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Die Flächenbezeichnungen werden redaktionell in der Festsetzung ergänzt. An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Landratsamt Freising, SG 42 Naturschutz (23.10.2024)**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstagbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die diese Fragestellung detailliert untersucht hat. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen des B-Plans aufgeführt und werden vertraglich fixiert.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschließende Ergebnisse zum Vorkommen der Haselmaus fehlen. Sollen bis zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergebnisse liegen vor und wurden in der saP und Begründung ergänzt.</li> </ul>   |

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

- Vorgaben zur Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden sollen beachtet werden.
- Die Angaben werden als Empfehlung in die Begründung übernommen.
  
- Die Hänge-Birke (*Betula pendula*) soll durch die Moor-Birke (*Betula pubescens*) ersetzt werden.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gelände wird aufgrund hoher Grundwasserstände um 1,5 – 2,0 m aufgefüllt. Natürlicher Boden ist in dem Bereich der Baumpflanzungen nicht vorhanden, so dass keine geeigneten Standortbedingungen für eine Moor-Birke vorhanden wären. An der Hänge-Birke wird aufgrund der Standortbedingungen festgehalten.
  
- Hinweis auf die Meldung von Ausgleichsflächen an das Bayer. Ökoflächenkataster.
- Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Bayer. Ökoflächenkataster wird unverzüglich nach Satzungsbeschluss erfolgen.

**Beschluss-Nr. 593/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse zum Vorkommen der Haselmaus werden in der Begründung und in der saP ergänzt. Die Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen werden in die Begründung aufgenommen.

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Autobahn Südbayern (07.09.2024)**

- Ausbau der Autobahn soll ohne bauliche Veränderung der Trasse vom Südring erfolgen.
- Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 92 ausgeschlossen wird.
- In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 92 einzuzeichnen und in der Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen.
- Hochbauten sowie Nebenanlagen dürfen in der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 92 ist außerdem aufgrund der bestehenden baulichen Lärmschutzanlage zwischen Autobahn und Südtangente ausgeschlossen. Auf den redaktionell eingefügten Hinweis 20 „Fernstraßen“ wird verwiesen.
- Die 40m-Anbauverbotszone sowie die 100m-Anbaubeschränkungszone werden redaktionell als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen und durch entsprechende Legendenpunkte 7.3 und 7.4 mit Verweis auf § 9 FStrG erläutert.
- Die textlichen Hinweise werden redaktionell ergänzt: *„20 Fernstraßen Innerhalb der nachrichtlich übernommenen 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen weder Hochbauten noch Nebenanlagen errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerem Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

*bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.*

*Alle konkreten Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Das gilt auch für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 2c FStrG)“*

- Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden bei: Errichtung von Zäunen, Anlagen zur Errichtung von Strom aus solarer Strahlungsenergie und Werbeanlagen.
- Immissionsschutz beim Büro- und Sozialgebäude beachten.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finde. Auf die ggf. erforderliche Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt wird in den textlichen Hinweisen aufmerksam gemacht.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den nachfolgenden Planungsphasen berücksichtigt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Beschluss-Nr. 594/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Die genannten Hinweise werden als redaktionelle Ergänzung hinzugefügt. Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**SWM Infrastruktur GmbH (16.10.2024)**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Havarieplatz im Lageplan in der Begründung fehlerhaft eingezeichnet. Textl. Beschreibung dazu korrekt.</li> <li>- 110kV-Leitung wird voraussichtlich 2029 erneuert.</li> <li>- Arbeiten im Bereich der Sparten sind abzustimmen.</li> <li>- Sicherheitsabstände sind einzuhalten.</li> <li>- Innerhalb des Schutzstreifens ist auf die Wuchshöhe von Bäumen und die Höhe der Bebauung zu achten.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung auf S. 18 ist im Lageplan der Havarieplatz falsch eingezeichnet. Der Havarieplatz befindet sich – wie textlich beschrieben – außerhalb des Schutzstreifens. Der Lageplan wird berichtigt.</li> <li>- Alle Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.</li> </ul> |
|--|---|

**Beschluss-Nr. 595/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Der Lageplan in der Begründung wird berichtigt.

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**LRA Freising Brandschutz (23.10.2024) B-Plan- und FNP-Änderung**

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf sind abhängig von der im B-Plan vorgesehenen baulichen Nutzung. Als Plangröße kann hierzu das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 (Anhang 1 – Richtwerte für den Brandschutz) herangezogen werden. Der notwendige gesamte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen und im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt und mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) bemessen sein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

**Beschluss-Nr. 596/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

**Beschluss-Nr. 597/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

1. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 90 „Südtangente Freising“, 1. Änderung wird in der Fassung vom 29.11.2024 mit den heute vorgestellten redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

2. Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen: Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Südtangente/Dorfstraße wird in der Fassung vom 19.07.2024 festgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung nach Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**TOP 3            Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet**  
**- Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 2 BauGB**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 31.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet, beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Von einer Umweltprüfung kann in diesem Verfahren abgesehen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die Innenstadt entsprechend der Innenstadtkonzeption als Wirtschafts- und Handelsstandort zu stärken sowie die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) zu erhalten um damit die Sanierungsziele einer nutzungsgemischten lebendigen Stadt langfristig zu sichern.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Ziel ist eine Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West), 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet“ befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Freising westlich des Dombergs sowie innerhalb des rechtsverbindlichen Sanierungsgebietes II Altstadt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Flurstücke, die an der Oberen Hauptstraße, der nördlichen Bahnhofstraße und am Platz um den Roider-Jackl-Brunnen (Am Wörth) anliegen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 14, 15, 16, 23, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 56, 57, 59, 93, 97, 99, 101, 102, 104, 106, 108, 109/2, 110, 112, 114, 115, 116, 134, 135, 137, 139, 142, 143, 144, 144/2, 144/3, 145, 148, 150, 152/1, 227, 229, 230, 231, 233, 235, 237, 237/2, 239, 241, 242, 244, 725, 725/3, 725/4, 828, 1071, 1072, 1084, 1144/1 der Gemarkung Freising ganz oder teilweise und hat eine Größe von 18.601,30 m<sup>2</sup>.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 31.07.2024 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 09.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 statt. In diesem Zeitraum konnte der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 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 eine Stellungnahme eingegangen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 09.10.2024 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 15.11.2024 beteiligt.

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

- Ericsson Richtfunkplanung (09.10.2024)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (10.10.2024)
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde (23.10.2024)
- Handelsverband Bayern (30.10.2024)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (08.11.2024)
- Regionaler Planungsverband München (11.11.2024)
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastoralraumanalyse (12.11.2024)
- Landratsamt Freising, Tiefbauamt Freising (12.11.2024)
- Landratsamt Freising, Brandschutzdienststelle (13.11.2024)
- Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten (13.11.2024)
- Evang.-Luth. Kirchengemeinde (23.11.2024)

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

- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (10.10.2024 und 17.10.2024)
- Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, Gruppe Wasserrecht (15.10.2024)
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung (23.10.2024)
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (12.11.2024)
- Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde (15.11.2024)
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (15.11.2024)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (19.11.2024, innerhalb der erbetenen Fristverlängerung)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

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.

**Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (15.11.2024):**

Hiermit möchten wir sicherstellen, dass einer Sperrzeitverkürzung in dem oben genannten Gebiet/mit der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes kein Vorschub geleistet werden kann. Wir wollen in diesem Gebiet keine weitere Verkürzung der Sperrzeiten haben.

Behandlungsvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Sperrzeitverordnung der Stadt Freising vom 13.06.2014 regelt im § 1 Folgendes:  
„Abweichend von §8 Abs. 1 GastV wird die Sperrzeit für den Gaststättenbetrieb auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen im Freien wie Wirtschaftsgärten und Terrassen (Freischankflächen) auf 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgesetzt.“

Im schalltechnischen Gutachten von Hentschel Consult vom August 2024 wird ausgeführt, dass zukünftige Betriebsgenehmigungen, mit entsprechenden Immissionsschutzaufgaben, wie bisher im Rahmen des Bauantrags erfolgen können. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Für Festsetzungen von betrieblichen Regelungen stehen im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin keine Werkzeuge zur Verfügung. Die Frage einer Änderung der Sperrzeitverordnung kann nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sein.

Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Anregungen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung**

**1. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (10.10.2024)**

Bitte beachten Sie, dass ab 01.10.2024 die Abteilung 8 „Ausbau Stromnetze“ der Bundesnetzagentur für den zentralen Email- und Posteingang bei Beteiligungen im Sinne des § 4 BauGB oder des § 74 VwVfG oder des § 9 BImSchG zuständig ist.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren ab sofort an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:

Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder  
unter der E-Mail-Adresse: [verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de).

Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann gesondert mittels unseres Formulars angefragt werden, sofern noch nicht geschehen.

Sie finden das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ unter:

[https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen\\_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?__blob=publicationFile&v=5)

Das vollständig ausgefüllte Formular senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse:

[richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de](mailto:richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de)

Hinweise:

(1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

(2) Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung überplant den Bereich der Innenstadt im Umgriff lediglich hinsichtlich der Art der Nutzung. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**2. Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, Gruppe Wasserrecht (15.10.2024)**

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Fl.Nr. 14, 15, 16, 23, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 56, 57, 59, 93, 97, 99, 101, 102, 104, 106, 108, 109/2, 110, 112, 114, 115, 116, 134, 135, 137, 139, 142, 143, 144, 144/2, 144/3, 145, 148, 150, 152/1, 227, 229, 230, 231, 233, 235, 237, 237/2, 239, 241, 242, 244, 725, 725/3, 725/4, 828, 1071, 1072, 1084, 1144/1 der Gde. und Gmk. Freising.

Der Geltungsbereich befindet sich bei den Fl.Nrn. 143, 142, 139, 725T, 137, 135 und 725T sehr nah am festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Moosach, wird jedoch gerade nicht davon tangiert. Der Geltungsbereich befindet sich damit weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>). Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist innerhalb der Stadt Freising nicht möglich, sodass bzgl. der Betroffenheit von einem wassersensiblen Bereich keine Aussage getroffen werden kann.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising keine Einwände gegen den Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2.Änderung.

Unter Nr. 6.5 Wasserhaushalt der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen sind und im Geltungsbereich keine festgesetzten

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Überschwemmungsgebiete liegen. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich direkt am Geltungsbereich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Moosach befindet.

Der Erläuterungsbericht ist insoweit unzutreffend und sollte daher angepasst werden!

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**3. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (17.10.2024)**

Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause ([verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de)) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:

[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

[www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de](http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de)

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme ergänzt die Stellungnahme Nr. 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**4. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (23.10.2024)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

**Planung**

Die Große Kreisstadt Freising plant den o.g. Bebauungsplan ein weiteres Mal zu ändern mit dem Ziel, die Innenstadt entsprechend der Innenstadtkonzeption als Wirtschafts- und Handelsstandort zu stärken sowie die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) zu erhalten um somit die Sanierungsziele einer nutzungsgemischten Stadt langfristig zu sichern.

Um diesem Ziel gerecht zu werden soll laut Planunterlagen der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 auf den südwestlichen Bereich der Oberen Hauptstraße und nördlichen Bahnhofstraße bis Nähe Roider-Jackl-Brunnen erweitert werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 18,5 ha, befindet sich im südwestlichen Bereich des Ensembles der Freisinger Altstadt und liegt innerhalb des rechtswirksamen Sanierungsgebietes II „Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“. Der gesamte Bereich soll zukünftig als Urbanes Gebiet festgesetzt bzw. dargestellt werden.

**Bewertung**

Die Planung ist das Ergebnis eines sorgfältigen Prozesses. Sie kann dazu beitragen, die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Freisinger Altstadt zu steigern.

Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**Ergebnis**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 2. Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**5. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (12.11.2024)**

Den Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West), 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme lautet, wie folgt:

Es sind keine Gasleitungen der Erdgasversorgung Erding GmbH & Co. KG betroffen. Bei Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] unter der Nr. [REDACTED] gerne zur Verfügung.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**6. Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde (15.11.2024)**

Die Überplanung des Gebietes von einem WB (Besonderen Wohngebiet) in ein MU (Urbanes Gebiet) bedeutet für die ansässige Wohnnutzung eine deutliche Verminderung der Schutzwürdigkeit. Tagsüber gelten im MU um 3 dB(A) und in der Nacht um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte. Es wird argumentiert, dass mit der Erhöhung des zulässigen Immissionsbeitrages der Konflikt zwischen dem Wohnen und den Gewerbebetrieben, kulturellen und anderen Einrichtungen entschärft wird. Die Stadt Freising hat auf stadtplanerischer Ebene die Zielsetzung, die Innenstadt zu beleben. Insofern ist der Schritt Richtung MU nachzuvollziehen. Im Hinblick auf die Wohnbevölkerung wird dies aus fachlicher Sicht kritisch gesehen.

Das Gutachten bringt den Nachweis, dass die für das Plangebiet angesetzten gewerblichen Nutzungen den IRW tagsüber für MU einhalten können. In der Nachtzeit sind Überschreitungen des IRW vorhanden. Diese resultieren aus der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Sperrzeitverordnung der Stadt Freising, wonach für Freischankflächen eine Sperrzeit von 23.00 – 6.00 Uhr festgelegt wurde. Es liegen keine Berechnungen oder Beurteilungen vor, wie es ohne den Betrieb der Freischankflächen aussieht. Wir empfehlen diesen Punkt noch zu ergänzen.

Mit dem Gutachten darf nicht der Eindruck erweckt werden, dass aktuell bereits Lärmemissionen in Höhe der MU Werten vorhanden sind und es deshalb folgerichtig ist, die Schutzwürdigkeit anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um Worst-Case Ansätze handelt. Den Emissionsansätzen liegt zugrunde, dass alle Geschäfte und Restaurants während eines Tages beliefert werden und dass die Freischankflächen während der Öffnungszeiten immer voll besetzt sind.

Die Gebietsüberplanung stellt für die Wohnbevölkerung eine deutliche Verschlechterung im Hinblick auf die Schutzansprüche beim Lärm dar. Letztendlich muss die Stadt Freising ihre stadtplanerischen Ziele abwägen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Bauleitplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“ und Erweiterung Urbanes Gebiet ist in engem Zusammenhang mit der ersten Änderung zu sehen. Hier erfolgte eine Überplanung der Grundstücke, die an der Oberen Hauptstraße anliegen hinsichtlich der Art der Nutzung von einem besonderen Wohngebiet (WB) in ein Urbanes Gebiet (MU). In den von der Oberen Hauptstraße abgewandten Bereichen soll sich aufgrund der Festsetzung die Nutzung Wohnen verstetigen können.

Mit der zweiten nun folgenden Änderung und Erweiterung sollen alle übrigen Gebäude, die an dem gesamten platzartig erweiterten Straßenraum der Oberen Hauptstraße bis hin zum Roider-Jackl-Brunnen und der nördlichen Bahnhofstraße anliegen, als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Dies erfolgt im Sinne der 2011 beschlossenen Innenstadtkonzeption sowie der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung II Altstadt von 2021.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Festsetzungen vollziehen auf stadtplanerischer Ebene die Zielsetzung einer nutzungsgemischten, lebendigen Stadt entsprechend der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Innenstadtkonzeption mit einem Nebeneinander von öffentlichen und gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung. Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet ist geeignet, um die unterschiedlichen Vorstellungen und Ansprüche von Menschen an ein Zusammenleben in verdichteten Räumen auszugleichen.

Die vorgetragene Einwendung bezieht sich auf die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) entlang des Straßenzuges der Oberen Hauptstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“. Konkret betroffen sind 13 Gebäude. Mit dieser Festsetzung wird der zulässige Immissionsbeitrag erhöht und der bestehende Konflikt zwischen besonderem Wohnen und der baurechtlich genehmigten bzw. historisch tradierten Nutzung entschärft.

Die weiteren 15 Gebäude im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“ bleiben hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert ein Besonderes Wohngebiet.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes stellt hinreichend sicher, dass die zulässigen Nutzungen mit den vorhandenen schutzbedürftigen verträglich sind (OVG Lüneburg, Beschluss vom 24.03.2022 – 1MN 131/21). Für Geräusche der Außengastronomie ist die TA Lärm nicht unmittelbar anzuwenden. Die Entscheidungszuständigkeit hinsichtlich einer Ermessensentscheidung gegen Geräusche, die von Freischankflächen ausgehen, liegt beim Gemeinderat (BayVGH, Urteil vom 25.11.2015 – 22 BV 13.1686, RN 82). Die Entscheidung zur Festsetzung eines MU im Nähebereich der Oberen Hauptstraße bis hin zur nördlichen Bahnhofstraße ist auch von der Intention der Stadt Freising nach einer belebten Innenstadt geprägt. Dazu gehören auch die Gaststättennutzungen. Um dennoch bei aller Toleranz gegenüber einem geräuschverursachenden Stadtleben auch den Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu gewährleisten, sind im Rahmen der Zulassungsentscheidung für einzelne Nutzungen betriebseinschränkende und damit geräuschmindernde Nebenbestimmungen zu erlassen. Solche Nebenbestimmungen, wie zum Beispiel eine Sperrzeitenregelung kann jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Die Begründung wird zur Klarstellung im Kapitel 7.4 unter der Überschrift „Gewerbe“ analog der Begründung zur ersten Änderung wie folgt ergänzt:**

*Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird die Schutzwürdigkeit der Gebäude entlang der Oberen Hauptstraße verändert. Für das besondere Wohngebiet (WB) enthält die TA Lärm:1998/2017 keine Immissionsrichtwerte. Für die Beurteilung von Lärmimmissionen in besonderen Wohngebieten wurde nach Maßgabe von Nummer 6.6 der TA Lärm:1998/2017 das WB entsprechend seiner Schutzbedürftigkeit beurteilt. In Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden die Geräuschimmissionen im WB im Beurteilungszeitraum tags wie in einem Mischgebiet und im Beurteilungszeitraum nachts wie in einem allgemeinen Wohngebiet beurteilt. An diesem Grundsatz wird auch weiterhin im festgesetzten Bereich WB festgehalten.*

*Für das urbane Gebiet (MU) enthält die TA Lärm:1998/2017 die Immissionsrichtwerte tags von 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A). Abweichend davon sind in der DIN 18005:2023-07 für urbane Gebiete die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angegeben. In dem als urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Teil des Bebauungsplans gilt nachts der um 5 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 45 dB(A). Tags muss entsprechend dem Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998/2017 eine 3 dB(A) höhere Geräuschbelastung hingenommen werden. Die DIN 18005 hat keinen Rechtssatzcharakter, sondern dient als Orientierungshilfe. Die Anwendung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren relevant.*

*Diese erhöhte Zumutbarkeitsschwelle wird als hinnehmbar erachtet, da nur eine geringe Anzahl von Wohnungen, nur einzelne Fassaden betroffen sind und es sich um einen „gewachsenen“ Nutzungskonflikt bzw. seit jeher um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe handelt. Insgesamt ist in der vorliegenden Situation dem Erhalt und der Entwicklung der Oberen Hauptstraße als attraktiven öffentlichen Raum, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird, höheres Gewicht einzuräumen als dem Schutzanspruch weniger Wohnungen im Plangebiet.*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

*Hierbei wird auch berücksichtigt, dass durch die Sanierung und Neugestaltung der Oberen Hauptstraße Wohnen in diesem Bereich attraktiver werden wird und etwaige hinzutretende Wohnnutzungen das gelebte bestehende Nutzungsgefüge hier aufgrund von Abwehransprüchen nicht gefährden dürfen. Zukünftige Betriebsgenehmigungen, mit entsprechenden Immissionsschutzauflagen, können, wie bisher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen. Für die Festsetzung von betrieblichen Regelungen stehen im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin keine Werkzeuge zur Verfügung.*

*In der unmittelbaren Nachbarschaft ist streng nach TA Lärm:1998/2017 grundsätzlich mit Überschreitungen zu rechnen, wenn eine Außengastronomiefläche nach 22 Uhr genutzt wird. Andererseits ist festzuhalten, dass für Geräusche von Außengastronomieflächen die TA Lärm:1998/2017 nicht unmittelbar anzuwenden ist. Dies hat u.a. auch der BayVGH in seinem Urteil vom 25.11.2015 bekräftigt, indem er folgendes ausgeführt hat:*

*Die TA Lärm ist nach ihrer Nummer 1 II Buchst. b nicht nur auf eigenständige Freiluftgaststätten, sondern auch auf solche Freischankflächen unanwendbar, die sich als Bestandteil einer in geschlossenen Räumen betriebenen Gaststätte darstellen. (amtlicher Leitsatz) (Az.: 22 BV 13.1686)*

*In derselben Entscheidung hat der BayVGH auch darauf hingewiesen, dass die Entscheidungszuständigkeit hinsichtlich einer Ermessensentscheidung gegen Geräusche, die von Freischankflächen ausgehen auch in einer Großstadt beim Gemeinderat liegt (BayVGH, Urteil v. 25.11.2015 – 22 BV 13.1686, RN 82). Die Entscheidung zur Festsetzung eines MU im Nähebereich der Oberen Hauptstraße ist auch von der Intention der Stadt Freising nach einer belebten Innenstadt geprägt. Dazu gehören auch die Gaststättennutzungen. Um dennoch bei aller Toleranz gegenüber einem geräuschverursachenden Stadtleben auch den Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB zu gewährleisten, sind im Rahmen der Zulassungsentscheidung für einzelne Nutzungen betriebseinschränkende und damit geräuschmindernde Nebenbestimmungen zu erlassen.*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

*Solche Nebenbestimmungen, wie zum Beispiel eine Sperrzeitenregelung kann jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.*

*Die Intention der Stadt Freising nach einer belebten Innenstadt kollidiert grundsätzlich mit den Regelungen der TA Lärm:1998/2017. Die Sperrzeitenregelung kann jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.*

*Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 setzt ein Besonderes Wohngebiet fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt für den Bereich entlang der Oberen Hauptstraße ein urbanes Gebiet fest. Diese Festsetzung wird mit der folgenden 2. Änderung für die Gebäude, die an der gesamten platzartigen Aufweitung der Oberen Altstadt anliegen, ausgedehnt. Das „urbane Gebiet“ soll gerade der Nachverdichtung von Innenstadtlagen dienen und die Umsetzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebereiche fördern. Die Neuinanspruchnahme von Flächen soll reduziert werden und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Aus der vorhandenen Struktur müssen sich aber ausreichende Anhaltspunkte für eine Ausweisung als urbanes Gebiet ergeben, d.h. eine dahingehende Entwicklung muss bereits vorgezeichnet sein. Ziel der Innenstadtkonzeption ist eine lebendige Nutzungsgemischte Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Eine positive Entwicklung dahingehend ist bereits feststellbar. Die Wohnnutzung entlang der Oberen Hauptstraße ist den anderen Nutzungsarten Gewerbe und Freiberufen untergeordnet.*

*Die Überschreitung der zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm:1998/2017 stellt bereits im Bestand eine Sondersituation in den Sommermonaten dar – nämlich dann, wenn nach Ladenschluss die Außengastronomie frequentiert wird. Dies wird von Seiten der Stadtsanierung begrüßt. Mit dem Wechsel der Gebietskategorie in ein MU wird der bereits feststellbaren Entwicklung entsprochen.*

*Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird die Schutzwürdigkeit der Gebäude entlang der Oberen Hauptstraße zurückgesetzt. Die zulässigen Lärmimmissionen nach TA Lärm:1998/2017 erhöhen sich tags um 3 dB(A) und nachts um 5 dB(A). Diese Überschreitungen werden als hinnehmbar erachtet, da nur eine geringe Anzahl von Wohnungen, nur einzelne Fassaden betroffen sind und es sich um*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

*einen „gewachsenen“ Nutzungskonflikt bzw. um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe handelt. Insgesamt ist in der vorliegenden Situation dem Erhalt und der Entwicklung der Oberen Hauptstraße als attraktiven öffentlichen Raum, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird, höheres Gewicht einzuräumen als dem reduzierten Schutzanspruch weniger Wohnungen im Plangebiet. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass durch die Sanierung und Neugestaltung der Oberen Hauptstraße Wohnen in diesem Bereich attraktiver werden wird und etwaige hinzutretende Wohnnutzungen das gelebte bestehende Nutzungsgefüge hier aufgrund von Abwehransprüchen nicht gefährden darf. Zukünftige Betriebsgenehmigungen, mit entsprechenden Immissionsschutzauflagen, können, wie bisher, im Rahmen des Bauantrags erfolgen. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.*

**7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (15.11.2024)**

Von Seiten der IHK für München und Oberbayern gibt es weiterhin keine Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO sprächen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass durch die Planung eine Brachfläche wieder nutzbar gemacht werden soll und durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet gezielt eine urbane Nutzmischung gefördert wird.

Aus Sicht der Wirtschaft besteht daher Einverständnis mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Obere Hauptstraße West".

**Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzbarmachung der Brachfläche bezieht sich indes auf die erste Änderung – Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1, als Satzung beschlossen am 31.07.2024.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**8. Handwerkskammer für München und Oberbayern (19.11.2024)**

Im Sinne der Stärkung des Stadtkerns und Förderung einer attraktiven Nutzungsmischung beabsichtigt die Stadt Freising den Bebauungsplan Nr. 61 zu ändern und auf den südwestlichen, bisher teilweise nach §34 BauGB zu beurteilenden Bereich der Oberen Hauptstraße und nördlichen Bahnhofstraße bis Am Wörth zu erweitern. Anstelle der bisher mit dem seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Besonders Wohngebiet nach § 4 a BauNVO soll mit der Änderung nun ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO im ca. 1,86 ha Planänderungsbereich, der auch Teil des „Sanierungsgebietes II Altstadt“ ist, festgesetzt werden.

Zur Sicherung einer belebten Erdgeschosszone wird zudem festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone orientiert an den Straßenzügen Obere Hauptstraße, Bahnhofstraße und Am Wörth nicht zulässig sind.

Die planerische Zielsetzung der Stadt Freising ist zu unterstützen und die planerischen Maßnahmen zur Stärkung einer nutzungsgemischten Altstadt können nur befürwortet werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zum vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsverfahren der Stadt Freising.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

**9. Stellungnahme Amt 62**

Ein Verkehrsgutachten war bei der ersten Änderung des B-Plans vorhanden, bei der aktuellen Änderung liegt kein aktuelles Verkehrsgutachten bei.

Es wird jedoch auf eine gesonderte Verkehrserhebung in der Innenstadt Freising durch das Büro Schlothauer hingewiesen (Stand: 04.11.2024 – Version 3.0). Diese

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Verkehrszählung zeigt, dass im Gesamtquerschnitt der Oberen Hauptstraße auf Höhe der südlichen Bushaltestelle Kriegerdenkmal (Querschnitt 1) ca. 11.160 Fußgänger /24 h sowie ca. 4.680 Radfahrende /24 h im Bereich des genannten Bebauungsplans unterwegs sind. Der Bereich wird darüber hinaus von 377 Kfz /24h und 28 Krad/24h frequentiert, wobei in der vorgenannten Kfz-Belastung ca. 36 Busse enthalten sind. Die Verkehrszahlen bestätigen, dass es sinnvoll ist, das genannte Gebiet als Urbanes Gebiet auszuweisen. Im Einfahrtsbereich vor der Karlwirtkreuzung wurden bei der Einfallstraße der Oberen Hauptstraße in die Innenstadt, an der Kennzeichenerhebungsstelle ca. 760Kfz/24h erfasst. Der Bereich Richtung Karlwirtkreuzung wird also stärker frequentiert. Ein Vergleich mit den Zählenden am Querschnitt Q1 ergibt gewisse Abweichungen, da z.B. die Straße Sackgasse, Strieglbräugasse und Kochbäckergasse (mit Garagen) hierüber angefahren werden. Insgesamt wurden deutlich geringere Verkehrszahlen gemessen als vor dem Umbau. Die baulichen Veränderungen tragen erheblich zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt bei.

Generell sieht Amt 62 es als sinnvoll an, den motorisierten Verkehr im Bereich der Oberen Hauptstraße so weit wie möglich zu reduzieren. Bei neuen Bauvorhaben sollte daher darauf geachtet werden, wie viele Stellplätze man tatsächlich in der Innenstadt schaffen möchte, da hierdurch Quell- und Zielverkehr entsteht und die Verkehrszahlen in der Innenstadt somit wieder ansteigen würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs zu stärken ist und der Anteil des motorisierten Verkehrs aus diesem Grund aber auch aus Gründen der Aufenthaltsqualität möglichst geringgehalten werden sollte.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zahlen belegen die vom Einwendungsführer aus der Öffentlichkeit im Gespräch kommunizierte Entwicklung. Als Bewohner der Oberen Hauptstraße war es vor dem Umbau aufgrund des Verkehrsaufkommens und dem damit verbundenen Lärm nicht möglich fernzusehen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

(Das Wohnzimmer ist zur Oberen Hauptstraße hin orientiert). Das ist nun schon möglich, außer wenn die Freischankflächen in Betrieb sind. Aus dem Grunde möchte er keine Veränderung der Sperrzeitverordnung. Er äußerte seine Befürchtung die Bebauungsplanänderung wäre ein erster Schritt dahingehend.

Das Fachamt begrüßt die Überplanung hinsichtlich der Art der Nutzung in ein Urbanes Gebiet (MU).

**Berichtigung des Flächennutzungsplans:**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich ein besonderes Wohngebiet (Baugebiete WB) dar. Im Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans steht dieser Nutzung entgegen und ist deshalb im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Verfahren anzupassen.

Zuständig für die Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist das Organ, das für die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans berechtigt ist. Eine Beschlussfassung im Stadtrat kann mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

**Beschluss-Nr. 598/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

a) Die Begründung wird im Kapitel 7.4 unter der Überschrift "Gewerbe" im Hinblick auf den Immissionsschutz ergänzt.

b) Der Bebauungsplan Nr. 61 "Obere Hauptstraße West" 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet wird in der Fassung vom 23.07.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der Festsetzung MU im Plangebiet Nr. 61 "Obere Hauptstraße (West)", 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet im Wege der Berichtigung mit der Darstellung MU, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung, angepasst. Eine Beschlussfassung dazu im Stadtrat erfolgt mittels Sammelbeschluss im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

- TOP 4            Errichtung einer Wasserwachtstation am großen "Pulliner Weiher"**  
**- Antrag der CSU-Fraktion vom 11.07.2024**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 (angenommen in der Stadtratssitzung vom 24. April 2024) beantragt die CSU-Stadtratsfraktion die zügige Errichtung einer Wasserwachtstation am großen „Pullinger Weiher“.

Unter Einbeziehung der Wasserwacht Freising soll die Stadt Freising beim Erholungsflächenverein den zügigen Bau der im Bebauungsplan vorgesehenen Wasserwachtstation anstoßen bzw. in Abstimmung mit dem Erholungsflächenverein diese schnellstmöglich realisieren. Dabei mögen unbedingt auch die möglichen Fördermittel des Freistaates Bayern abgefragt und ggf. beantragt werden - vgl. beispielsweise: Sonderprogramm Schwimmbadförderung SPSF (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Darüber hinaus wird zusätzlich angeregt zwei Pontoninseln auf der Wasserfläche zu installieren, die von Schwimmern bei schwindenden Kräften als Rettungsinsel genutzt werden könnten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

**Begründung:**

Der 3. Bauabschnitt am großen „Pullinger Weiher“ ist abgeschlossen, offiziell eingeweiht und den Badegästen zur Nutzung freigegeben. Da sich die Pullinger Seen großer, auch überregionaler Beliebtheit erfreuen, und häufig auch von Badegästen besucht werden, die leider nicht schwimmen können, sieht die CSU Stadtratsfraktion den dringenden Bedarf, zügig eine Wasserwachtstation zu realisieren.

Städtebauliche Betrachtung

Der Bebauungsplan 134 „Erholungsgebiet Pullinger Weiher“ ermöglicht eine Bebauung für die Wasserwacht an genau festgelegten Standorten. Dabei wurde an beiden Seen, die Unterbringung von provisorischen Stationen für die Wasserwacht (z.B. Container) berücksichtigt. Im Städtebaulichen Konzept heißt es: *„Sobald auch der große Weiher (südlicher See) fertiggestellt ist, soll die Wasserwacht zwischen den Seen auf der nördwestlichen Liegefläche des großen Weihers untergebracht werden, um auf beiden Seen retten zu können.“*

Bauplanungsrechtlich ist die Errichtung von Provisorien, bzw. einer dauerhaften Station für die Wasserwacht zwischen den beiden Seen zulässig. Ein Optimaler Standort für eine Wasserwachtstation für beide Seen besteht aktuell durch die räumliche Trennung des Kieswerks nicht. Eine Absicherung beider Gewässer wäre nur durch zwei provisorische Wasserwachtstandorte möglich.

Stellungnahme Erholungsflächenverein

Laut Erholungsflächenverein hat der Verein großes Interesse daran dass die Pullinger Seen um eine gut ausgestattete Wasserrettung ergänzt werden. Zunächst sind die Trägerschaft, der künftige Standort und die Finanzierung festzulegen. In der Vergangenheit hat der Erholungsflächenverein allein die Kosten für Planung und Errichtung von Wasserrettungsstationen tragen müssen. Auf Grund von steigenden Anforderungen (bautechnisch, rechtlich) und den gestiegenen Baukosten ist die alleinige Finanzierung mit den verfügbaren Mitteln und den ordinären Aufgaben des Vereins nicht weiter leistbar. Eine detaillierte Planung für eine Station wurde daher noch nicht aufgenommen. Eine kurz- bis mittelfristige Realisierung einer

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Wasserrettungsstation ist aus Sicht des Vereins nur durch einen anderen Träger oder ein anderes Finanzierungsmodell möglich. Passende Förderprogramme sind dem Verein nicht bekannt. Der Erholungsflächenverein regt an zu prüfen, ob eine provisorische Wasserrettung aus entsprechend ausgestatteten Containern durchführbar ist. In Abstimmung mit Betreibern sollten Anforderungen erfasst und der Standort im Bebauungsplan darauf hin geprüft werden. Darüber hinaus wurden gemeinsam mit der Stadt Freising und der Freiwilligen Feuerwehr bereits kleinere Maßnahmen definiert, welche die Erreichbarkeit der Freiwilligen Feuerwehr für die Wasserrettung verbessern.

Die Einrichtung von Schwimmpontons als Rettungsinsel sieht der Erholungsflächenverein kritisch.

#### Rückmeldung Wasserwacht

Die Wasserwacht Freising hat mitgeteilt, dass eine durchgehende ganzjährige Besetzung weder personell machbar noch die gängige Vorgehensweise ist.

Vorgeschlagen wird die Besetzung der Wachstation zu den besuchtsreichen Zeiten, an Wochenenden und Feiertagen bei schönem Wetter in der Regel von Mitte Mai bis Mitte September. Die Vorteile einer besetzten Wachstation sind:

- Schnelles Eingreifen bei beobachtetem Ertrinkungsunfall
- Hilfeleistung bei Badeunfällen
- Sanitätsdienstliche Versorgung und somit Schonung der öffentlich-rechtlichen Rettungsdienste
- Aktive Beiträge zum Umweltschutz

Aus Sicht der Wasserwacht ist es unverständlich, warum bei einem Badesees dieser Größe nicht bereits eine Wachstation eingerichtet wurde.

#### Rückmeldung Ordnungsamt

Eine Wasserwachtstation ist aufgrund der Größe des Badesees durchaus interessant. Laut Aussage der zuständigen Einsatzleitstelle in Erding sind für den Zeitraum vom 1.1.2019 bis heute, also in 5 Jahren 24 Einsätze am See hinterlegt, welche einer

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Hilfeleistung bedurften. Aus der Meldung der Integrierten Leitstelle geht nicht hervor, ob die Einsätze anders abgelaufen wären, wenn sich eine Wasserwachtstation vor Ort befunden hätte.

Es wird davon ausgegangen, dass die Rettungskette in den Jahren funktioniert hat. Allerdings lässt sich nicht prognostizieren, ob es in Zukunft zu Ereignissen kommt, die bei einer Anwesenheit der Wasserwacht verhindert oder besser gelöst und zu einer schnelleren Versorgung Verunglückter geführt hätte.

Es wird vorgeschlagen, im Rahmen eines Prüfauftrages eine Kostenermittlung hinsichtlich provisorischer Wasserwachtstationen durchzuführen.

Im Jahr 2022-24 wurden an den Badeseen Notrufsäulen für die Fälle installiert, dass die Einleitung von Rettungsmaßnahmen für Besucher auch ohne Handy möglich ist. Auch hier handelte es sich um eine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf die Rettungskette.

#### Rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung von Wachstationen

Es erfolgte eine Einschätzung durch das Referat für Bürgerdienste & Rechtsangelegenheiten (Hr. Altmann), ob aus rechtlichen Gründen die Einrichtung einer Badeaufsicht bzw. die Herstellung der hierzu notwendigen Infrastruktur (provisorische bzw. perspektivisch bauliche Wasseraufsichtsstation) rechtlich verpflichtend ist:

Die Stadt Freising betreibt das Naherholungsgebiet Pullinger Weiher als Erholungsgebiet. Damit ist es eine öffentliche Einrichtung, die der Öffentlichkeit zur allgemeinen und unentgeltlichen Benutzung für Erholungszwecke nach Maßgabe der Satzung für das Erholungsgebiet „Pullinger Seen“ zur Verfügung gestellt wird. Eine explizite Widmung zu Badezwecken ist nach der Satzung in der aktuellen Fassung nicht vorgesehen. Neben der o. g. Satzung besteht eine Vereinbarung mit dem Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen München e. V. (Erholungsflächenverein). Gemäß § 4 der vorgenannten Vereinbarung übernimmt die Stadt die Verkehrssicherungspflicht sowie sämtliche im Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Kosten sowie Abgaben, Gebühren und Beiträge zu öffentlichen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Lasten. Die Vereinbarung stellt klar, dass die Stadt die Flächen so zu unterhalten hat, dass hiervon Gefahren für Dritte nicht ausgehen.

In rechtlicher Hinsicht kann zunächst festgehalten werden, dass die **Frage der Notwendigkeit einer Badeaufsicht nicht gefahrenabwehrrechtlich (öffentlich-rechtlich), sondern vielmehr zivilrechtlich aus dem Blickwinkel der Verkehrssicherungspflicht** für im Eigentum der Stadt stehende Flächen bzw. für solche, für die sie vertraglich die Verkehrssicherungspflicht übernommen hat, nach §§ 823 ff. BGB zu beurteilen ist.

Aus Sicht der Rechtsprechung ist entscheidend, ob die Kommune den Bade- und Erholungsverkehr eröffnet hat. Hierfür kommt es primär auf die Sicht der Bürgerinnen und Bürger, also der potenziellen Nutzer an. Entscheidend sind die äußeren tatsächlichen Umstände, die der Nutzer wahrnimmt, also die Schaffung und der Unterhalt von Liegewiesen, die Errichtung von Stegen, Badeinseln, die Schaffung von Zugängen aus dem und ins Wasser, von Kiosken, Biergärten, Spielplätzen usw. Die Rechtsprechung spricht in diesem Zusammenhang auch von sogenannten Anreizen, die für die Badenutzung gesetzt werden.

Eine solche badeseetypische Infrastruktur (Liegewiesen, Badezugangsstellen, Gastronomie etc.) wird im Naherholungsgebiet in gewissem Umfang bereits vorgehalten.

Die Frage der Aufsichtspflicht an Badegewässern wurde insbesondere in Folge des Urteils des BGH aus dem Jahr 2017 (Az. III ZR 60/16) auf kommunaler Ebene stärker in den Fokus genommen. Dieses Urteil bezog sich jedoch primär auf entgeltpflichtige kommunale Bäder und nicht explizit auf kostenlose Badeseen.

Ein vom bayerischen Justizministerium herausgegebener Leitfaden (Verkehrssicherungspflicht an Badegewässern), stellt klar, dass bei Badeseen ohne kostenpflichtigen Eintritt eine Aufsicht grundsätzlich nicht zwingend erforderlich ist.

Gefahrerhöhend und damit auch bei Fragen der Verkehrssicherungspflicht zu beurteilen sind vor allem künstlich geschaffene Badeinseln und Badestege. Solche

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

sind nach aktuellem Stand weder vorhanden noch geplant, sodass derzeit keine rechtliche Verpflichtung für die Errichtung einer Badeaufsicht erkannt werden kann.

Allerdings muss die Verkehrssicherungspflicht immer ganzheitlich betrachtet werden, daher sollten Stadt und Erholungsflächenverein, soweit nicht bereits durchgeführt:

1. Eine gründliche Gefahreneinschätzung durchführen und dokumentieren.
2. Angemessene Warnschilder aufstellen, die auf mögliche Gefahren hinweisen.
3. Regelmäßige Kontrollen der Verkehrssicherheit durchführen.
4. Im Falle von identifizierten Gefahren entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Unabhängig von der fehlenden rechtlichen Verpflichtung ist es sinnvoll, eine Bade- bzw. Wasseraufsicht zu ermöglichen, bzw. in einem Gesamtkonzept näher zu betrachten.

#### Förderung

Die vorgeschlagene Förderung durch Mittel des Sonderprogramms Schwimmbadförderung SPSF des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr wurde geprüft. Diese Mittel dienen dem Erhalt der kommunalen Bäder als Voraussetzung für den Erwerb der Schwimmfähigkeit für Kinder und Jugendliche. Diese Förderung ist auf Badeseen nicht anwendbar! Ein Kommunales Bad zum Erwerb der Schwimmfähigkeit ist mit dem Schwimmbad fresch in Freising vorhanden.

#### Fazit :

Es wurden bereits Verbesserungen zur Sicherheit veranlasst:

- 2022-24 Notrufsäulen an allen drei Bauabschnitten errichtet
- 2024 Abstimmung um Zugänglichkeit für Freiwillige Feuerwehr Pulling zu verbessern.

Trägerschaft für eine Wasserrettung an den Pullinger Seen ist derzeit offen. Eine kurz- bis mittelfristige Realisierung einer Wasserrettungsstation ist aus Sicht des Naherholungsvereins nur durch einen anderen Träger oder ein anderes Finanzierungsmodell möglich. Passende Förderprogramme sind derzeit nicht bekannt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Von der Wasserwacht Freising wird vorgeschlagen, eine Station einzurichten, die zu besuchsreichen Zeiten, an Wochenenden und Feiertagen und bei schönem Wetter in der Regel von Mitte Mai bis Mitte September besetzt wird.

Der Erholungsflächenverein und das Ordnungsamt regen an zu prüfen, ob eine provisorische Wasserrettung aus entsprechend ausgestatteten Containern durchführbar ist. Ein optimaler Standort für eine Wasserwachstation für beide Seen besteht aktuell durch die räumliche Trennung das Kieswerks nicht. Eine Absicherung beider Gewässer wäre nur durch zwei provisorische Wasserwachstandorte möglich.

Baurechtlich ist die Einrichtung von Wasserwachstationen wie im Bebauungsplan vorgesehen möglich. Eine städtebauliche Prüfung ist damit abgeschlossen.

Derzeit besteht keine rechtliche Verpflichtung für die Errichtung einer Badeaufsicht. Unabhängig von der fehlenden rechtlichen Verpflichtung ist es sinnvoll, eine Bade- bzw. Wasseraufsicht zu ermöglichen, bzw. in einem Gesamtkonzept näher zu betrachten.

Es wird angeraten ein Gesamtkonzept zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht an den Pullinger Weihern durch das zuständige Referat (Ref. 3) zu erarbeiten. Dieses sollte auch die Prüfung der Umsetzung einer Bade- bzw. Wasseraufsicht beinhalten.

**Beschluss-Nr. 599/60a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Der Bericht zur Errichtung einer Wasserwachstation am großen "Pullinger Weiher" wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung einer Wasserwachstation am großen "Pullinger Weiher" durch den Erholungsflächenverein ist kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.

Die Verwaltung wird beauftragt, die freiwillige Leistung zur Umsetzung von zwei provisorischen Wasserwachstandorten durch die Aufstellung von entsprechend ausgestatteten Containern an den im Bebauungsplan Nr. 134 dafür vorgesehenen Standorten zu prüfen. Für die Umsetzung sind entsprechende Kosten zu schätzen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (60.) vom 11. Dezember 2024**

---

Des Weiteren ist in Abstimmung mit der Wasserwacht ein Gesamtkonzept zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht an den Pullinger Weihern zu erarbeiten. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erneut vorzustellen.

**TOP 5        Berichte und Anfragen**

Es liegen keine Berichte oder Anfragen vor.