



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/161/2025

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 26.11.2025
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.02.2026		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 91 3. Änderung Würdigung Stellungnahme Deutsche Bahn

Sachverhalt:

Stellungnahme Deutsche Bahn vom 24.11.2025

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Dem o.g. Bebauungsplan kann leider von Seiten der DB InfraGO AG nicht zugestimmt werden.

Begründung:

Der Bebauungsbereich beinhaltet das Flurstück-Nr. 2631/14. Eine Teilfläche dieses Flurstückes befindet sich nach unseren Unterlagen im Eigentum der DB AG, eine Überplanung dieser Teilfläche kann nur nach Klärung der Eigentumsverhältnisse zugestimmt werden.

Wir gehen davon aus, dass es sich um eine gewidmete Bahnfläche handelt, die nicht überplant werden darf oder nur als solche in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Der Geltungsbereich überdeckt auch Teilflächen der Flurstücke Nr. 2623/2 und 2631/31. Auf diesen Flächen befinden sich Kompensationsflächen unserer Maßnahme A 7.4.1 aus dem Projekt Erdinger Ringschluss Los A2 Neufahrner Nordkurve, mit Planfeststellung des Eisenbahnbundesamts vom 31.10.2022 (Aktenzeichen 61130-611ppn/001-2300#001). Vorgesehen ist die Entwicklung von Magerrasen trockener Standorte (Zielbiotop G31 Magerrasen).

Sofern in diese Kompensationsfläche eingegriffen werden soll, bedarf es der Genehmigung durch die Naturschutzbehörde bzw. des Eisenbahnbundesamts und Information an mich. I.d.R. muss ein Ausgleich für den Ausgleich geschaffen werden. Bei der überschrittenen Maßnahme (A 7.4.1) aus dem Projekt Erdinger Ringschluss Los A2 Neufahrner Nordkurve, mit Planfeststellung des Eisenbahnbundesamts vom 31.10.2022 (Aktenzeichen 61130-611ppn/001-2300#001),

handelt es sich um die Entwicklung von Magerrasen trockener Standorte. Zielbiotop G31 Mager-
rasen.

In die übrigen umliegenden Kompensationsflächen darf ebenso wenig eingegriffen werden. Die
Flächen dürfen nicht zur Baustelleneinrichtung genutzt werden. Der Zustand der Flächen darf
sich durch das Bauvorhaben nicht verschlechtern.

Eine Bestellung der Bayer. Eisenbahngesellschaft (BEG), welche im Auftrag des Staatsministeri-
ums für Wohnen, Bau und Verkehr den gesamten SPNV in Bayern plant und bestellt, für die Er-
richtung eines neuen S-Bahn-Haltepunkts „Mintraching“ liegt uns nicht vor.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an
diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom
Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass der Geltungsbereich teilweise Flächen mit
Kompensationsflächen zu Bahnmaßnahmen erfasst, und zwar die Fl. Nrn. 2631/31 und
2623/2. Es ist jedoch nicht richtig, dass die Flurnummer 2623/2 im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes liegt. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Bei der
Flurnummer 2631/31 handelt es sich um eine Teilfläche direkt südlich der Bahngleise und
des Bahndamms. Beide vorgenannte Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Neufahrn
und die Flurnummer 2631/31 ist bereits im gültigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche
festgesetzt. Die Planung der Gemeinde Neufahrn zielt auf eine langfristige Anbindung des
Gewerbstandorts an den schienengebundenen Verkehr. Der Gemeinde ist bewusst, dass
es zur Realisation des gewünschten Haltepunktes weiterer Planungen, Beteiligungen,
Genehmigungen und Ausgleichsmaßnahmen bedarf. In diesem Zusammenhang sind dann
bestehende Verträge zu prüfen und bei Inanspruchnahme der genannten
Kompensationsflächen diese auszugleichen.

Darüber hinaus teilt die Deutsche Bahn AG mit, dass eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr.
2631/14 im Eigentum der DB AG steht und vermutlich bahngewidmet ist. Das in Rede
stehende Grundstück ist ein bisher unbebautes Grundstück nördlich der Bajuwarenstraße,
für das schon nach bisher geltendem Bebauungsplan seit 2007 Baurecht besteht. Zwar hat
eine vorliegende Bahnwidmung Vorrang vor der gemeindlichen Bauleitplanung, hier ist der
Bebauungsplan jedoch älter und bei Änderungen seitens der Bahn ist die Gemeinde zu
beteiligen.

Nachfolgend ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2007



Ein der Bauverwaltung vorliegender Grundbuchauszug vom 11.12.2025 zeigt, dass die seitens der DB AG in 2014 erworbene Teilfläche nunmehr ein eigenes Flurstück bildet (Fl. Nr. 2631/21) und nicht mehr Teil der Fl. Nr. 2631/14 ist. Die Fl. Nr. 2631/21 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Bahnbelange sind somit in Bezug auf das Flurstück Nr. 2631/14 nicht betroffen.

Das Eisenbahn Bundesamt wurde im Verfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme zur Bauleitplanung abgegeben.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)