



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/162/2025

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 Energienetze Bayern

Sachverhalt:

Stellungnahme Energienetze Bayern vom 24.11.2025

zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir als Pächter und Betreiber des im Eigentum der Energienetze Neufahrn Eching GmbH & Co. KG stehenden örtlichen Gasverteilnetzes Stellung wie folgt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn bei Freising verlaufen die Gashochdruckleitung HD 0351 (DN 150, PN 16) und eine Gasmitteldruckleitung (DN 160, PN 1). Den genauen Verlauf der Leitungen können Sie dem beigefügten Übersichtslageplan sowie den Detaillageplänen im Maßstab 1:1000 entnehmen; die Gashochdruckleitung ist hier jeweils in Blau dargestellt, die Gasmitteldruckleitung ist grün dargestellt. Im Vorgriff auf diese Stellungnahme haben wir dem Planungsverband München (Frau Kulosa) unsere Leitungspläne am 12.11.2025 bereits als DXF Datei übermittelt.

Auf Grund der besonderen versorgungstechnischen Bedeutung sollte die Hochdruckleitung inklusive des Schutzstreifens von 4m (jeweils 2m auf beiden Seiten der Rohrachse) in den Bebauungsplan (und ergänzend auch in den Flächennutzungsplan) mit aufgenommen werden. Da im Bereich des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung nach technischem Regelwerk keine Bauwerke errichtet werden dürfen, ist dieser Bereich im Bebauungsplan als dauerhaft nicht bebaubarer Bereich (auch nicht mit Nebengebäuden und Ein- oder Überbauten wie Kellerschächte oder Dachvorstände, etc.) zu kennzeichnen. Auch dürfen im Bereich des Schutzstreifens keine Bäume oder tief wurzelnden Sträucher gepflanzt werden. Pflanzungen im Nahbereich des Schutzstreifens sind im Einzelnen mit uns abzustimmen. Zudem dürfen im Schutzstreifen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeneiveaus vorgenommen werden; eine Mindestrohrdeckung von 1m muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5m Überdeckung sollten, 2m Überdeckung dürfen nicht überschritten werden.

Wir weisen darauf hin, dass eine Umlegung der Hochdruckleitung, die als einzige Verbindung zum regionalen Verteilnetz die alleinige Grundlage der Gasversorgung von Neufahrn bei Freising ist, sehr kostenintensiv wäre und daher eine entsprechende Notwendigkeit durch Änderung der aktuellen Planung möglichst zu vermeiden ist. Das Baufenster bzw. die Baugrenzen im Bereich des GE 6 sollten daher so angepasst/festgelegt werden, dass den Vorgaben für den Schutzstreifen der Hochdruckleitung entsprochen wird.

Ein zusätzliches Erfordernis ergibt sich wegen der konkreten örtlichen Situation: Die Gashochdruckleitung quert in Schutzrohren die Bahnstecke und die parallel zur Bahn laufende Autobahn. Um einen Austausch der dort verlegten Gashochdruckleitung zukünftig noch zu ermöglichen, regen wir an, auch die Verlängerung der Trasse der HD-Leitung von der Bahnkreuzung in südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 20m und einer Breite von ca. 4m dauerhaft von Überbauungen und Überpflanzungen freizuhalten (siehe beigefügter Plan „freizuhaltender Bereich“).

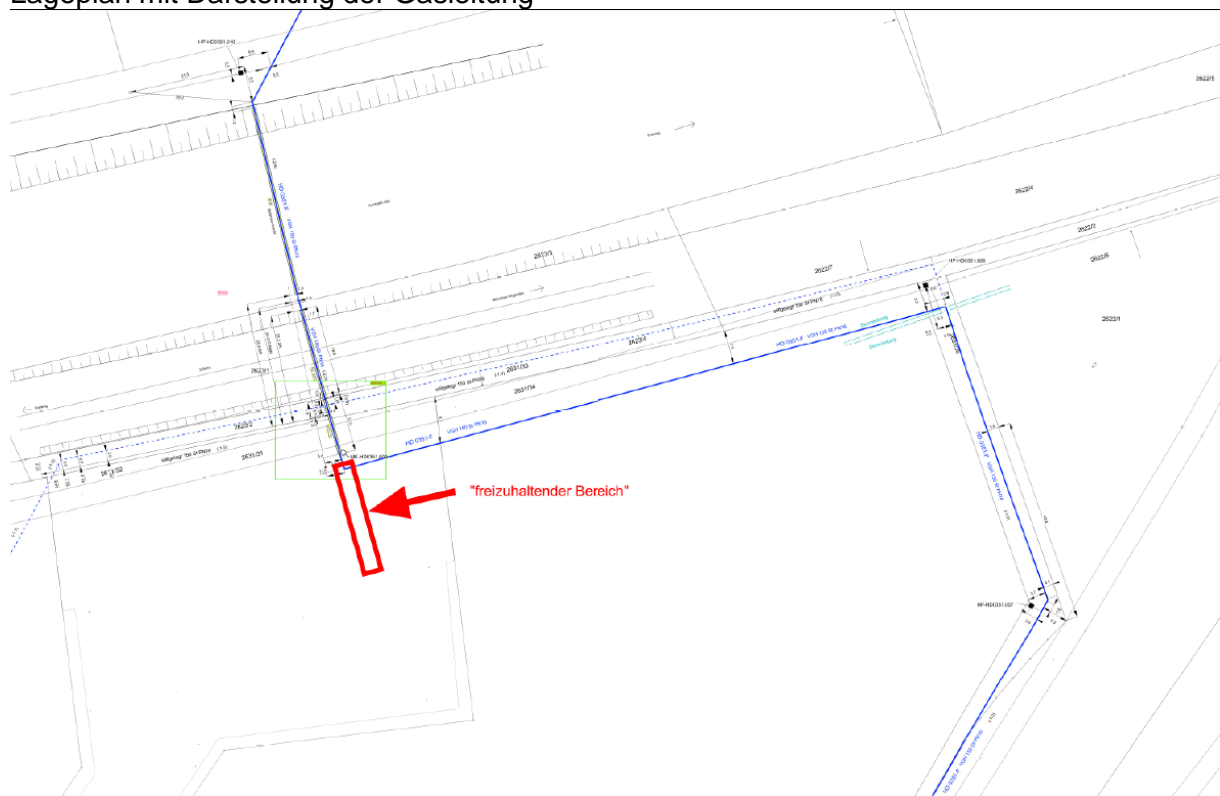
Hinsichtlich der Gasmitteldruckleitung (DN 160, PN 1) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Die Leitungstrasse ist in einer Breite von (mind.) 1m beidseits der Rohrachse von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben in der Nähe der Leitungstrasse müssen die Regeln der Technik beachtet werden; dies bedeutet, dass genügend Abstand zur Leitung eingehalten wird und ggf. erforderliche weitere Schutzmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.
- Zudem dürfen auch hier keine wesentlichen Veränderungen des Geländeniveaus vorgenommen werden.

Das Gebiet ist bereits mit Gas erschlossen. Prinzipiell wäre es möglich Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Gas zu erschließen.

Unsere allgemeinen Hinweise für die Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Lageplan mit Darstellung der Gasleitung



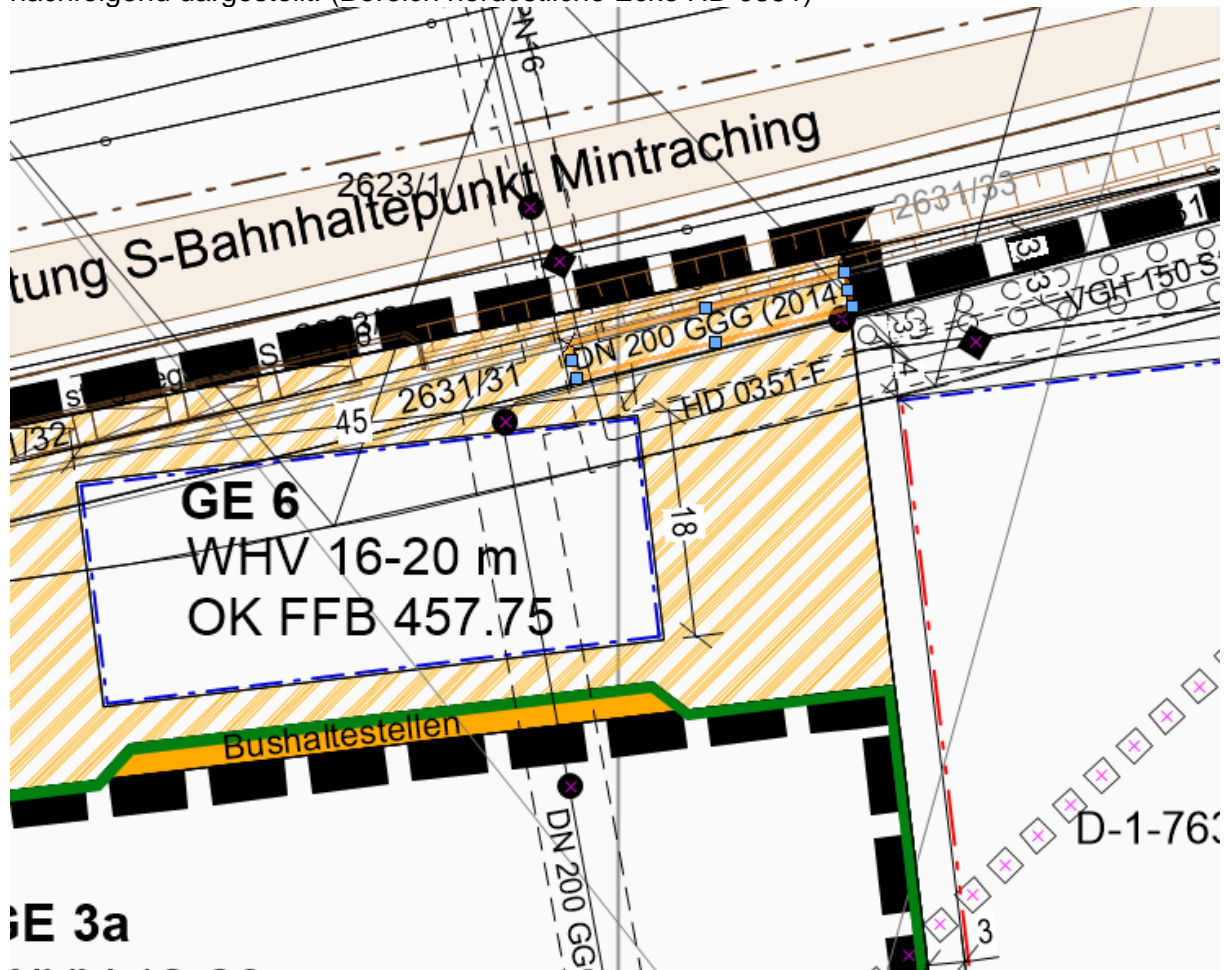
Würdigung:

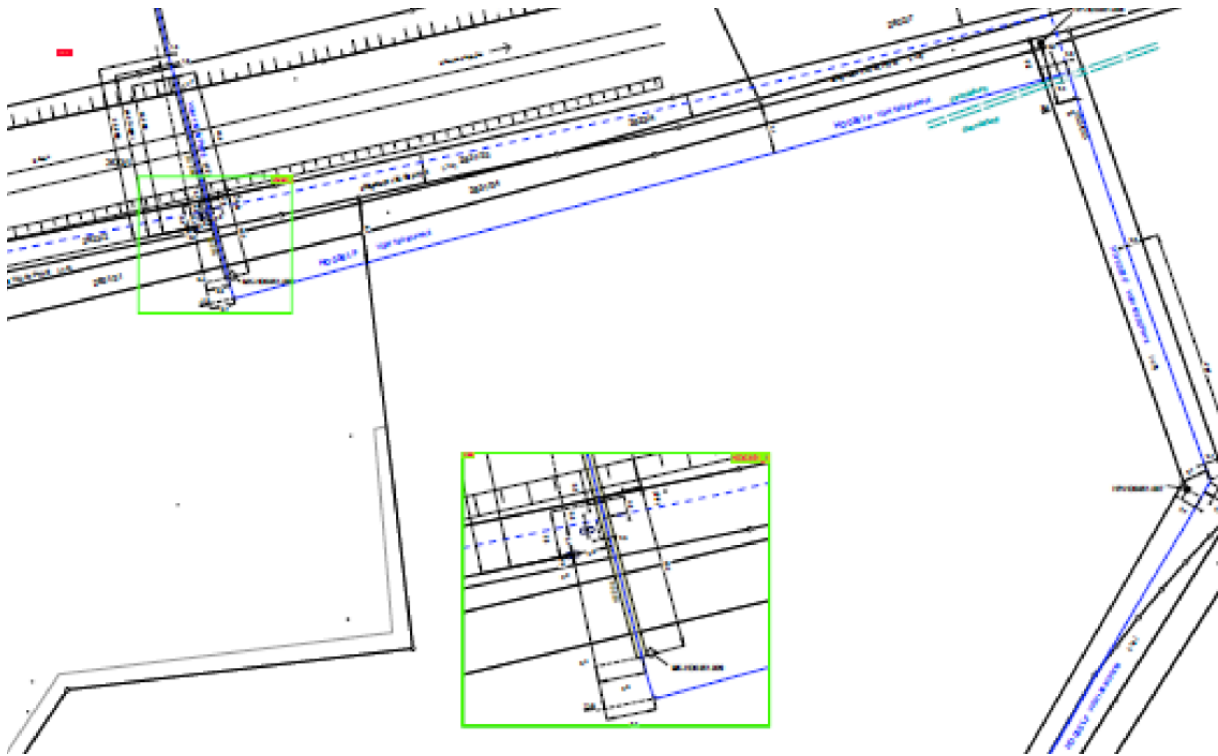
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die im Plangebiet verlaufende Gas-Hochdruckleitung ist berechtigt. Zuletzt

erging ein Hinweis im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungstrasse auch unabhängig vom Bebauungsplan durch Dienstbarkeiten gesichert ist.

Die Lage der Gasleitung im Baufeld des Bahnhofsgebäudes ist mit ihrem Schutzbereich nachfolgend dargestellt. (Bereich nordöstliche Ecke HD 0351)





Die Leitung verläuft durch den nördlichen Bereich des Plangebietes und dann außerhalb des Umgriffs nach Süden bzw. entlang der Staatsstraße. In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wegen der Leitungstrasse einschließlich eines 4 m breiten Schutzstreifens ein Bereich im Abstand von ca. 6,80 m ab der nördlichen Grundstücksgrenze betroffen. In diesem Bereich ist keine Anpflanzung von Bäumen oder einer Hecke möglich, sondern nur die Wiesenpflanzung. Zeichnerisch ist dieser Bereich als Teilfläche abzugrenzen, für den textlich dann nur eine Wiesenanpflanzung zulässig ist.

Im Bereich des langfristig geplanten Bahnhofsgebäudes tangiert die Leitung leicht die überbaubare Fläche. Da es sich hier um eine langfristige Planung und Flächensicherung handelt und das Grundstück im Eigentum der Gemeinde steht, erscheint eine verbindliche Regelung und Verlegung zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig. Die Leitung und auch der gewünschte freizuhaltende Bereich sind als Hinweis im Bebauungsplan darzustellen und können im Rahmen der nachgelagerten Objektplanung berücksichtigt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Im Bebauungsplan wird Planzeichnung und textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass der Schutzbereich der Leitung im Bereich der Pflanzfläche nur als Wiese ausgebildet werden darf. Im Übrigen wird die Leitungstrasse mit ihrem Schutzbereich nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird mit dem Hinweis, dass diese im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen ist.

Beratungsergebnis:

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