

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 23.02.2026

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 23.02.2026.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Sitzungssaal, Rathaus		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 23.02.2026		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:58 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Diana Lace		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz  
Aichinger, Christopher, Dr.  
Auinger, Manuela  
Bandle, Frank  
Buschendorf, Christian  
Eckl, Franz  
Eschlwech, Josef  
Fischer, Melanie  
Frommhold-Buhl, Beate bis 19:49 Uhr  
Heumann, Maximilian  
Holzer, Manfred  
Holzner, Josef, Dr.  
Iyibas, Ozan  
Kappel-Kleinert, Melanie  
Kürzinger, Christa  
Langwieser, Frank  
Manhart, Norbert  
Meidinger, Christian  
Mokry, Julia  
Nadler, Christian  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Rößler, Silke  
Rübenthal, Burghard  
Seidenberger, Thomas  
Sen, Selahattin  
Steiner, Sebastian  
Szalontay, Attila  
Liebig, Katrin (Verwaltung)  
Meßner, Alexander (Verwaltung)  
Ostertag-Hill, Gabriele (Verwaltung)  
Schöfer, Michael (Verwaltung)

**Abwesend:**

Bergauer, Felix	entschuldigt
Mayerhanser, Judith	entschuldigt
Steinberger, Michael	entschuldigt
Wiencke-Bimesmeier, Michaela (Verwaltung)	entschuldigt

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- |         |  |               |
|---------|--|---------------|
| 1)      | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.01.2026 - öffentlicher Teil   | Vorz/005/2026 |
| 2)      | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB   | Bau/159/2025  |
| 2.1)    | Würdigung der Stellungnahmen   |               |
| 2.1.1)  | Stellungnahme Agenda 21  | Bau/160/2025  |
| 2.1.2)  | Stellungnahme Deutsche Bahn  | Bau/161/2025  |
| 2.1.3)  | Stellungnahme Energienetze Bayern  | Bau/162/2025  |
| 2.1.4)  | Stellungnahme Landratsamt Freising UNB   | Bau/163/2025  |
| 2.1.5)  | Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht   | Bau/164/2025  |
| 2.1.6)  | Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising  | Bau/165/2025  |
| 2.1.7)  | Stellungnahme Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung   | Bau/167/2025  |
| 2.1.8)  | Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung  | Bau/168/2025  |
| 2.1.9)  | Stellungnahme Amt für Denkmalpflege  | Bau/169/2025  |
| 2.1.10) | Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten   | Bau/170/2025  |
| 2.1.11) | Stellungnahme Deutsche Telekom   | Bau/171/2025  |
| 2.1.12) | Stellungnahme Autobahn GmbH  | Bau/172/2025  |
| 2.2)    | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan   | Bau/173/2025  |
| 3)      | Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (33.Änderung) zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule III, Freigabe der Planung für das Verfahren                            | Bau/013/2026  |
| 4)      | Bürgerhaushalt; Entscheidung über die Weiterführung  | GL/003/2026   |
| 5)      | Projektbeschluss; Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur  | GL/002/2026   |
| 6)      | Kündigung der Zweckvereinbarung für die Bestellung eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten der Verwaltungseinheiten im Landkreis Freising zum 30.06.2026 und Beauftragung eines Dienstleisters | P/003/2026    |
| 7)      | Bekanntgaben   |               |

- 7.1) Infos zum Haushalt 2026
- 8) Anfragen
- 8.1) Anfragen aus dem Publikum
- 8.1.1) Sicherheit am Keltenweg
- 8.2) Anfragen aus dem Gremium
- 8.2.1) aktueller Sachstand Mittagsverpflegung
- 8.2.2) nächsten Schritte Grundschule III
- 8.2.3) aktueller Stand für die Krippen- und Kindergartenplätze

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.01.2026 - öffentlicher Teil**

#### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.01.2026 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 26.01.2026.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

### **TOP 2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

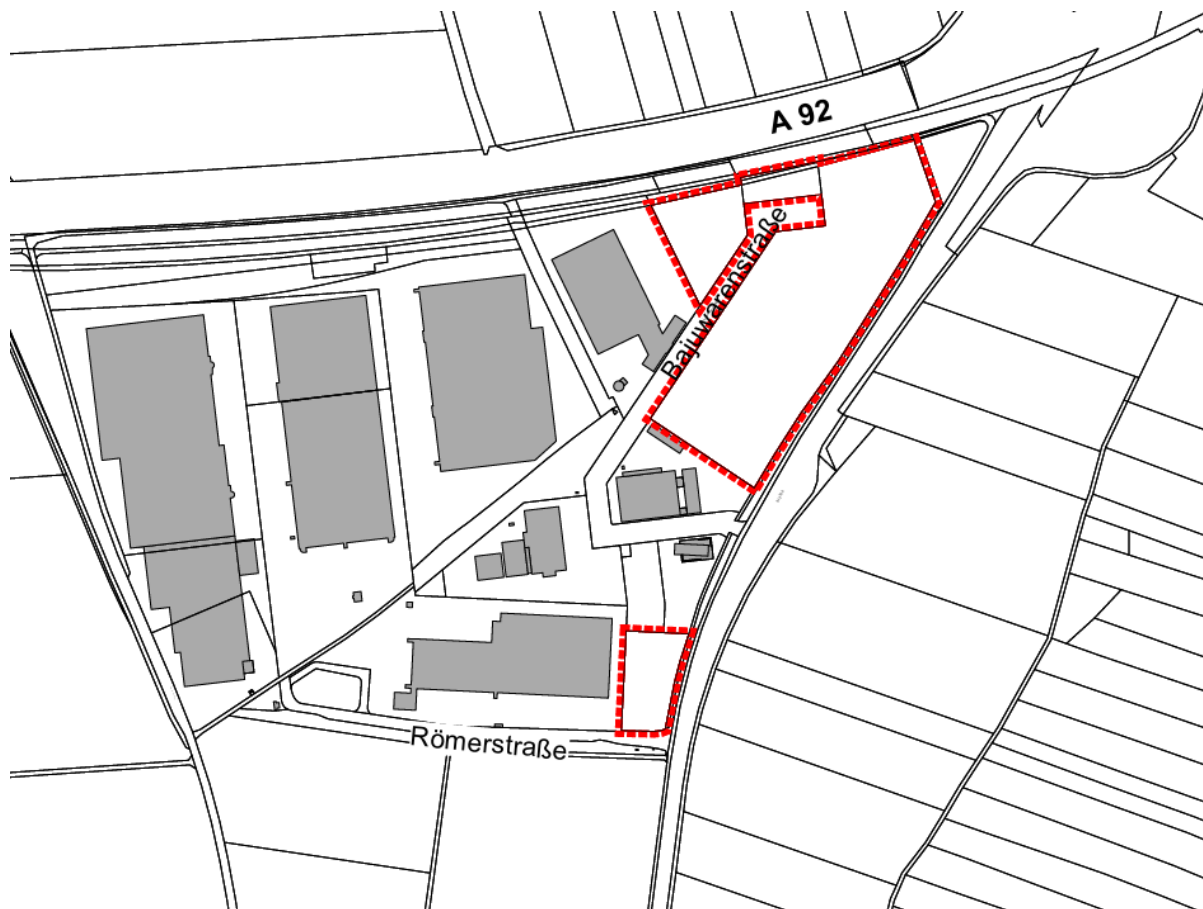
Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Hierzu wurde auch schon das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte die Würdigung dieses Verfahrens durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2021. Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ auf das Grundstück mit der Flurnummer 2631/8 der Gemarkung Neufahrn. Vorrangiges Ziel im Rahmen der 3. Änderung soll hierbei eine hochwertigere Ausnutzung der guten Lage der noch unbebauten Grundstücke in noch fußläufiger Nähe zum zukünftigen S-Bahnhaltepunkt sein. Im Bereich des zukünftigen Bahnhofsplatzes wird zusätzlich eine Fläche für ein Bahnhofsgebäude festgesetzt. Weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entstehung eines attraktiven Straßenraumes in der Bajuwarenstraße und die damit verbundene Adressbildung für die sich künftig ansiedelnden Firmen. Entlang der Straßen sind Mindesthöhen von Gebäuden vorgesehen. Eine bereits genehmigte Nutzung auf der hinzugefügten Erweiterungsfläche im Süden soll weiterhin zulässig sein und als Maßstab auch für eine alternative Bebauung gelten.

Bereits für den damaligen Entwurf wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Hierbei handelt es sich um die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wie sie aufgrund der zulässigen Grundfläche notwendig ist. Gemäß dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In seiner Sitzung am 24.10.2022 hat der Gemeinderat nach erfolgter Würdigung beschlossen, die erneute Auslegung durchzuführen. Die Bauverwaltung hat auftragsgemäß für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ in der Zeit von Freitag, den 02.12.2022 bis Mittwoch, den 11.01.2023 das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat die Würdigung des Verfahrens in seiner Sitzung am 29.09.2025 durchgeführt und eine Wiederholung des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eingefügt:



Die Bauverwaltung hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom Freitag, den 10.10.2025 bis Dienstag, den 11.11.2025 durchgeführt.

Bürgerinnen und Bürger haben während der Beteiligung keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **Diskussionsverlauf:**

Zu Beginn der Vorstellung des Sachverhaltes betont 1. Bürgermeister Heilmeier, dass dies eine sehr erfreuliche Entwicklung ist.

Im öffentlichen Raum wird von großer Krise in der Gemeinde Neufahrn gesprochen, was nicht korrekt ist.

In den letzten drei Jahren betrug die Gewerbesteuerereinnahmen rund 40 Mio. €, das sind im Durchschnitt 13 Mio.€ im Jahr. Das ist keine Erfolglosigkeit.

Das Schaffen des Baurechts; das Voranbringen der Gewerbeentwicklung entlang der A92 sind wichtige weitere Schritte, um diese Entwicklung erfolgreich weiter fortzuführen.

BAL Schöfer stellt den Sachverhalt vor

GR Manhart:

- in der Sitzung 2020 wurde die 3. Änderung des BBP schon mal behandelt
- auch da endet die Karte deutlich weiter oben und das Grundstück, was unterhalb der Einfahrt ist, war nicht drauf
- warum soll das dazu?

BAL Schöfer:

- es gab Beschluss dazu einen GR Beschluss
- es gilt das gleiche Maß an alle Grundstückeigentümer anzuwenden

GR Manhart:

- wann ist das beschlossen worden?

1.BGM Heilmeier:

- am 15.11.2021

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 2.1 Würdigung der Stellungnahmen**

**TOP 2.1.1 Stellungnahme Agenda 21**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Agenda 21 vom 24.11.2025**

**zu 2. Städtebauliches Konzept S. 3 Begründung**

*.Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher auch für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. **Zugunsten der größeren Bauhöhe und im Sinne des Bodenschutzes soll im Gegenzug die Grundflächenzahl für Hauptanlagen leicht reduziert werden.***

Wie im Folgenden festzustellen ist, wurde GRZ nicht verringert, sondern von 0,6 auf 0,7 erhöht (s.S.12 5.2 Maß der baulichen Nutzung), wobei die max. GRZ bis zu 0,8, wie zuvor, überschritten werden darf.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Einhergehend wurde auch die maximale zulässige Wandhöhe (m) eigentlich erhöht

	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt
Bezeichnung	GE3b	GE1	GE3A	GE2	GE1b	GE1	GE1a	GE2	GE2a	GE2
Wandhöhe	<b>18</b>	16			<b>25</b>	16				
verpfl.			12-	16-			12-	16-	14-	14-

*Die Gemeinde strebt an, bei ähnlicher Dichte die Bodenversiegelung zu reduzieren, in dem die zulässige GRZ verringert und dafür die zulässigen Wandhöhen erhöht werden*

Der Vorsatz, die Grundflächenzahl für Hauptanlagen zu reduzieren zu Gunsten des Bodenschutzes ist hier nicht erkennbar.

Verstanden wird hier allerdings die Absicht, Raum zu schaffen, durch **höhere** Bebauung anstelle der Erweiterung der bebaubaren Fläche.

### zu 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen s.13

*Im Bereich GE 1a im Norden des Plangebietes an der Bahntrasse ist die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Dort sollen innerhalb eines Gebäudes Parkplätze gebündelt werden. Dieses Parkhaus soll für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen; ausnahmsweise dürfen neben den reinen Mitarbeiterstellplätzen auch Parkplätze für Dritte (die Öffentlichkeit bzw. Mitarbeiter anderer Betriebe in der Umgebung) angeboten werden. Der Standort ist aufgrund der Nähe zum potenziellen Bahnhofpunkt und der emissionsintensiven Umgebung besonders geeignet.*

Der Agenda21 ist hier die Nähe des Parkhauses zum Bahnhofpunkt als Vorteil nicht ersichtlich. Außer: wären hier Bürogebäude geplant, wären wohl verstärkt Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für die Mitarbeiter, die mit dem Auto kommen, bringt dieser Standort keine besonderen Vorteile.

Möglicherweise wird es sogar von Flughafenreisenden als Parkhaus genutzt, wegen der günstigen Anbindung durch die S-Bahn zum Flughafen. Dies würde ein bedeutendes Mehraufkommen, vor allem durch ortsunkundige Flughafenparker vor dem unverändert klein bemessenen Bahnhofsvorplatz, hervorrufen. (siehe Stellungnahme vom 17.01.2023: *Die ursprüngliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich am S-Bahnhofpunkt laut erstem BBP Nr. 91 (2007) ist nun mit GE3 (jetzt GE5), einem Gebäude mit 16 m Höhe, 45 m Länge und 18 m Breite überplant. Dies hat zur Folge, dass die Fläche zwischen Bushaltestelle und Bahnhofs-Gebäude mit Geschäfts- und Büroräumen zu gering bemessen ist. Es würde eine ähnlich ungünstige, enge Situation entstehen, wie sie am Haltepunkt Neufahrn besteht und sollte hier bei der Planung vermieden werden.*)

Wurde diese Möglichkeit, Flughafenparkerverkehr bei der Verkehrsuntersuchung mit berücksichtigt?

Evtl. müsste der potentielle Flughafenparker-Verkehr bei dem Verkehrsgutachten für den Worst-case mit berücksichtigt werden. S. dazu S.3 –Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 91

### **S.15 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

bei Abb. 6 fehlt die Legende

### **5.8.3 S. 18 Spezieller Artenschutz**

Die Agenda21 begrüßt die Hinweise zu Vogel gefährdenden Glasflächen und Insekten freundlichen Leuchtkörpern. Die Agenda21 möchte hier besonders noch auf die Arbeit von Dr. Peter Stimmler hinweisen, Projektmanager des LBV Referates Artenschutz: Reduzierung von Vogelschlag an Glas.

Die Agenda möchte die vorhandenen Literaturhinweise noch ergänzen durch:

[www.lbv.de/vogelschlag](http://www.lbv.de/vogelschlag) , vom NABU die Broschüren „Glasdesign und Vogelschutz“ und „Handlungsleitfaden – Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“.

## **Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 91**

### **S. 1 Aufgabenstellung**

Die geplanten Änderungen dienen neben der städtebaulichen Ordnung durch Baulinien der Flächenbereitstellung für Produktions- und Gewerbeparknutzungen für Unternehmen unterschiedlicher Größe (ausgenommen selbständiger großflächiger Logistikbetriebe).

*Hierfür ist insbesondere eine Reduzierung der GRZ (von 0,8 auf 0,7) bei gleichzeitiger Erhöhung der maximal möglichen Gebäudehöhe geplant.*



# GEMEINDE NEUFAHRN

## BEI FREISING

Auch hier irreführend die GRZ, die ja nicht verringert, sondern im vorliegenden BBP erhöht wird.

### 3. Änderung BBP „Gewerbegebiet Römerweg“

#### Festsetzungen

Die Agenda21 bittet darum, bei Plänen die Legende in einem Stück direkt am Plan anzuzeigen und nicht über den Festsetzungstext zu zerstückeln.

#### 2 Art der baulichen Nutzung

Die 3 unterschiedenen Gewerbebereiche G1a/b, G2a und GE3a/b zeigen in allgemein zulässigen Nutzungen, und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie nicht zulässigen Nutzungen keine Unterschiede bis auf folgende:

Wichtige Unterschiede im Detail:

- **GE1a/b erlaubt gewerbliches Parken** ausnahmsweise in **GE1a**.
- **GE2a** ist gleich, aber ohne Ausnahme für Parken
- **GE3a/b** GE3b erlaubt Gewerbebetriebe aller Art **allgemein**, nicht nur ausnahmsweise.

Die Darstellung könnte dahingehend vereinfacht werden, dass die Gemeinsamkeiten **ein Mal** aufgelistet werden und dann die Besonderheiten deutlich hervorgehoben werden.

Abschließend möchte ich folgendes zu der möglichen Bebauungsweise äußern:

laut BBP umfasst das Plangebiet 5,4 ha, 80% bebaubar, Straßenzüge mit 50 m Länge und Wandhöhe bis 25 m, d.h. 8 stöckig plus möglich. Die Hoffnung, dass damit zunächst weitere Versiegelung von Fläche, wie südlich zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Mintraching geplant, wo jetzt noch Rebhuhn, Feldhase und Co zu finden sind, verhindert wird, ist vielleicht naiv.

Aber, durch geplante Fotovoltaik-Felder, Bebauung zwischen Neufahrn und Mintraching längs der Grünecker Straße, geplantes Neubaugebiet Ost, Abwasser-Wasserwerk, Autobahn und S-Bahn wird ein großes Stück Landschaft immer mehr umzingelt und letztendlich Lebensraum, wo tatsächlich noch der ein oder andere Naturschatz zu finden ist, und letztendlich auch Lebensqualität für uns, die wir hier leben, vernichtet.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu den Hinweisen zur GRZ

Die Reduzierung der maximal zulässigen GRZ auf 0,7 bezieht sich im erneuten Entwurf auf den gültigen Bebauungsplan, der noch eine GRZ von 0,8 zulässt. Die Reduzierung von 0,8 auf 0,7 stellt einen Kompromiss zwischen der schonenden Bodennutzung und den Anforderungen an ein Gewerbegebiet dar. Eine zwischenzeitlich im 2. Auslegungsentwurf angedachte stärkere Reduzierung der GRZ würde die Nutzbarkeit des bereits als Baufläche ausgewiesenen Gebietes so stark einschränken, dass eine tatsächliche Umsetzung der Planung ungewiss wäre. Deshalb verfolgt die Gemeinde diesen Ansatz moderat weiter.

#### Zu 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen S. 13

Das geplante Parkhaus ist begrenzt auf einen Teilbereich und auch nur ausnahmsweise für gewerbliches Parken zulässig. Damit kann die Gemeinde ihr Einvernehmen auf den konkreten Fall beziehen. Die Ausnahme zielt auf ein Angebot für die weiteren im Gewerbegebiet ansässigen Firmen.

#### Zu „ 15 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die in der Begründung abgebildeten Karten zum Oberflächenabfluss werden im Text ergänzend erläutert.

#### Zu 5.8.3 S. 18 Spezieller Artenschutz

Die Hinweise zu weiteren Informationen zum Vogelschutz werden in der Begründung ergänzt.

#### Zu den Darstellungsvorschlägen bei Festsetzungen (Legende) und Art der Nutzung

Die Vorschläge zur Plangestaltung werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht leicht, die von verschiedenen Stellen gewünschten Darstellungsformen zu vereinbaren. Grundsätzlich obliegt es der Gemeinde, die Erläuterung der Planzeichnung von den textlichen Festsetzungen zu trennen oder die Festsetzungen thematisch zusammenzufassen. Im vorliegenden Fall hat man sich bewusst dazu entschieden die textlichen Festsetzungen zur Nutzung der einzelnen Flächen zu trennen, um damit gerade demjenigen eine Erleichterung zu bieten, der sich nur für ein spezielles Grundstück interessiert. Durch die Darstellung der Planzeichen in den Festsetzungen ist gerade hierdurch eine gute Sichtbarkeit der zu dem jeweiligen Punkt zugehörigen Festsetzungen gegeben. Das Zeichen tritt optisch in Erscheinung und man findet dadurch schnell die zugehörigen Regelungen. Insbesondere die Darstellung des Bebauungsplanes in digitaler Form, die so unabhängig in zwei Fenstern ermöglicht wird, bietet in der aktuellen Version dem Leser Vorteile. Die Bauverwaltung geht nach den geführten Planer- und Eigentümergesprächen davon aus, dass die vorliegende Fassung fachlich und sachlich gut lesbar und verständlich ist und keiner Änderung bedarf.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Die Planunterlagen der Begründung zum Oberflächenabfluss werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zu weiteren Informationen zum Vogelschutz werden in der Begründung ergänzt.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 2.1.2 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 Bebauungsplanbereich 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 Magerrasen.

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 Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr den gesamten SPNV in Bayern plant und bestellt, für die Errichtung 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 Gewerbestandorts 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.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 2.1.3 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 Hochruckleitung 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 Hochruckleitung 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 Gashochruckleitung 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“).

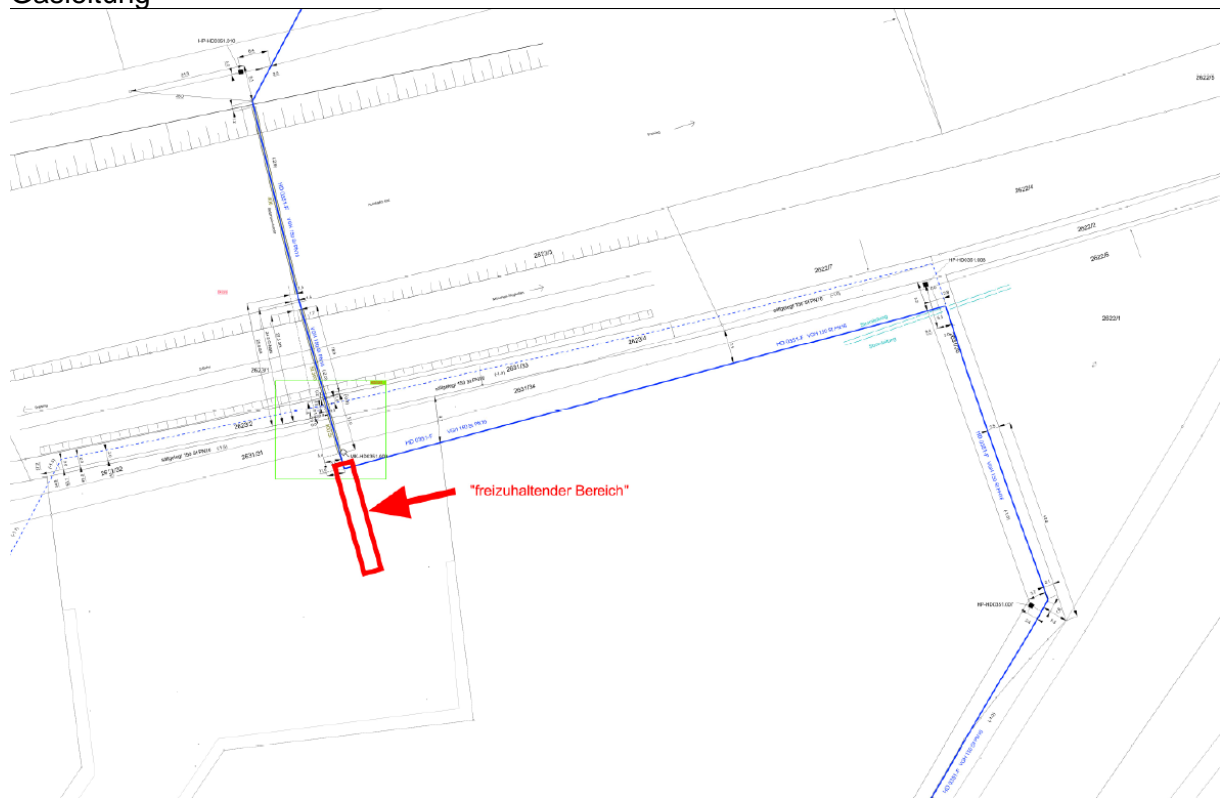
Hinsichtlich der Gasmitteldruckleitung (DN 160, PN 1) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- 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 Geländeneiveaus 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

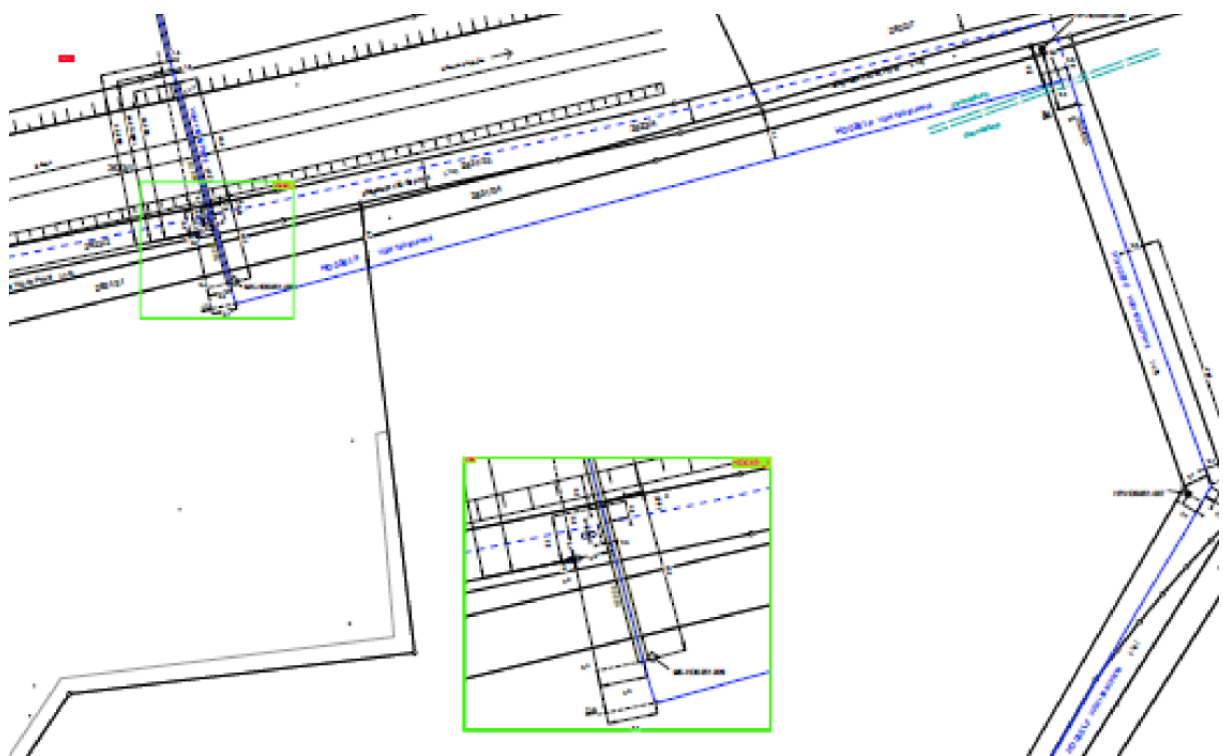
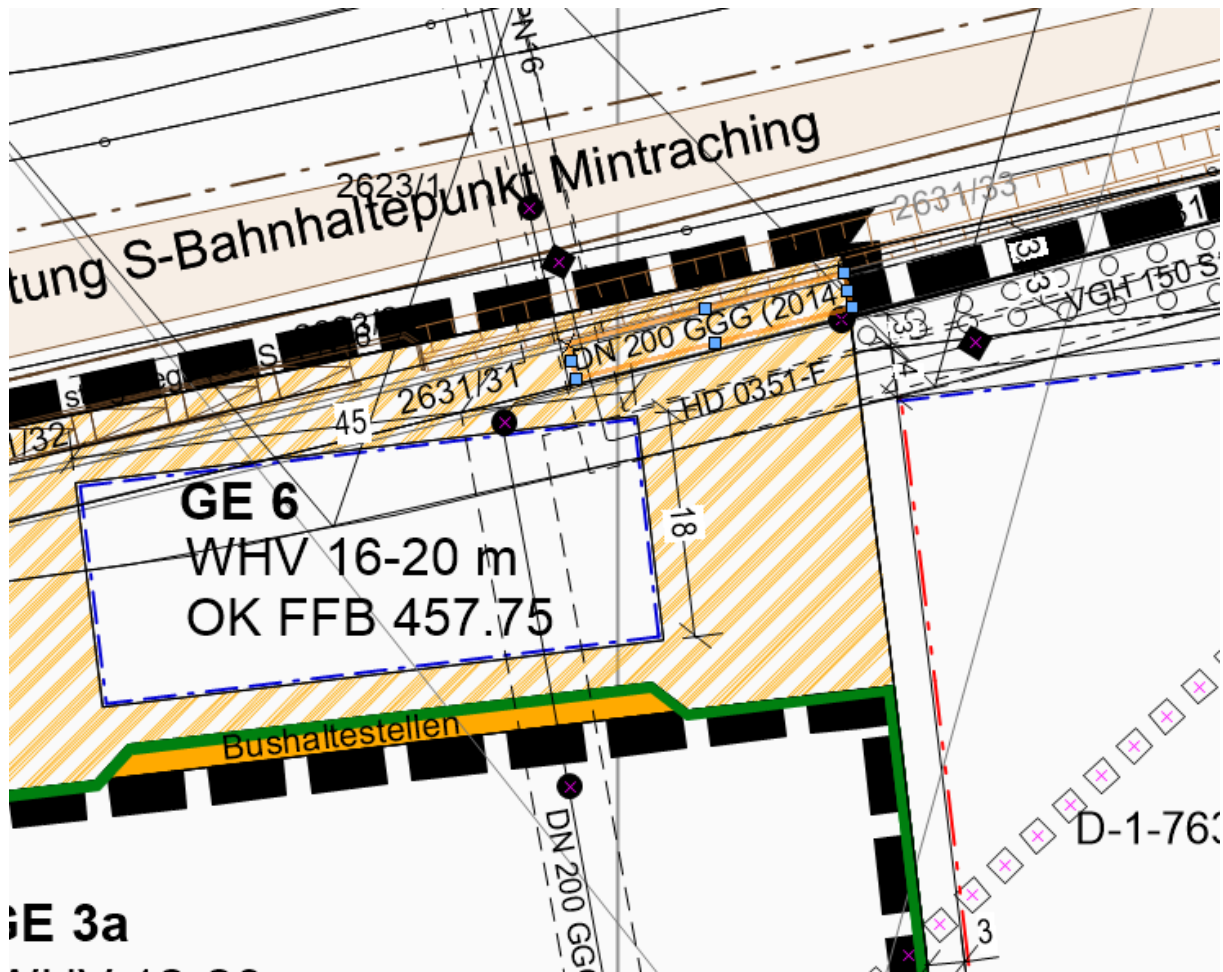


### Würdigung:

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 An-

pflanzen 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.

### **Beschluss:**

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.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 2.1.4 Stellungnahme Landratsamt Freising UNB**

### **Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde vom 27.11.2025**

- 
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.

- 
- Rechtsgrundlagen

§ 44, Abs. 1 BNatSchG

- 
- Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Bei möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

- 
- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Das Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 ist eine österreichische Norm, die nicht mehr gültig ist und nicht mehr den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen entspricht.

Die Empfehlung sollte gestrichen werden.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme und die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Baufeldfreimachung werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird ergänzt, dass vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen ist und bei möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Im Hinweis zum Vogelschutzglas wird der Verweis auf die österreichische Norm gestrichen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Würdigung hinsichtlich der Hinweise zur Baufeldfreimachung und zum Vogelschutzglas aktualisiert bzw. angepasst.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

#### **TOP 2.1.5 Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht**

##### **Sachverhalt:**

##### **Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 20.11.2025**

- Es ist kein Oberflächengewässer betroffen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem es eher zu

Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen kommen kann.

- Eingriffe in das Grundwasser bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche beim

Landratsamt Freising – Wasserrecht – zu beantragen ist.

- In den Festsetzungen zum Planentwurf soll festgelegt werden, dass Niederschlagswasser auf dem

jeweiligen Grundstück versickert werden soll. Diese Festsetzung reicht jedoch nicht aus.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist darzulegen, wie eine

ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus,

- wie hier - lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der

Aufstellung des Bebauungsplans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Dem Bebauungsplan sollte

eine Erschließungskonzeption zugrunde gelegt werden, nach der das im Plangebiet

anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum

der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

□ Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 1

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Anforderungen des § 62 Abs. 1f. WHG, die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Anzeigepflicht gemäß § 40 AwSV hingewiesen.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

der von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ betroffene Geltungsbereich befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten und faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Bereich auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG.

Es bestehen daher grds. keine Einwände gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Allerdings befindet sich der Geltungsbereich größtenteils innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. 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 vor-sichtshalber 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 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 ab-stimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung, die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser konzeptionell bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nachzuweisen, ist zwar angesichts der Lage im wassersensiblen Bereich und der Zunahme von Starkregenereignissen nachvoll-ziehbar, jedoch handelt es sich hier um eine Fläche, für die bereits Baurecht besteht und für die jederzeit ein Baugesuch mit entsprechendem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ge-stellt werden kann. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung

durch Herabsetzen der GRZ und Regelungen zu Nebenanlagen grundsätzlich reduziert, auch wenn das Überschreitungsmaß bei bis zu 0,8 bleibt. Anhand der bestehenden Bebauung im übrigen Bereich des Gewerbegebietes ist erkennbar, dass die Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist.

In der Begründung wird auf die vorliegenden Informationen zum Baugrund eingegangen. Demnach ist eine Versickerung zumindest im Hinblick auf den Grundwasserstand durchaus möglich. Insofern ist wie gefordert nachgewiesen, dass die Versickerung mit/ohne Rigolen umgesetzt werden kann. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die spätere Bebauung und damit das Versickerungskonzept noch nicht feststeht, ist die konkrete Niederschlagswasserbeseitigung ohnehin erst im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis und in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben darstellbar.

Für das größte der drei im Umgriff befindlichen Baugrundstücke wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt. Es wurde ein Bodengutachten erstellt und eine Entwässerungsberechnung für ein Probeprojekt berechnet. In einer Probeberechnung und -projektierung sind ein mittlerer höchster Grundwasserstand bei 454,30 üNN und ein kf-Wert von  $5 \times 10^{-5}$  ermittelt worden, woraus abgeleitet werden konnte, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Angesichts der Vergleichbarkeit der Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse prinzipiell auf die anderen Baugrundstücke übertragbar sind.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Der konkrete Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauwerber vorzulegen. Der geforderte konzeptionelle Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung wurde für das größte der Baugrundstücke im Umgriff der Bebauungsplanänderung erbracht. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Die Ergebnisse der Entwässerungsberechnung für das Probeprojekt werden in die Begründung aufgenommen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 2.1.6 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising**

### **Sachverhalt:**

**Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 25.11.2025**

## **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, sofern die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

## **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

## **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung entlang der St 2350 Ausbauabsichten. Es ist vorgesehen, die nördliche Rampe an der Anschlussstelle Freising Süd mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

## **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Artikel 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,00 m vom äußeren Rand der Fahrbahn Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in den Unterlagen angehängten Plan bereits eingezeichnet und freizuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

### **Erschließung**

Zur Nachweisführung der durch die Änderung des Bebauungsplans bedingten Verkehrszunahme wurde eine Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH mit Stand vom 08.09.2025 vorgelegt. Nach Prüfung dieser Untersuchung bestehen aus unserer Sicht jedoch weiterhin offene Fragen.

Das vorliegende Gutachten stützt sich nicht auf das von der Staatsbauverwaltung vorgegebene Landesverkehrsmodell Bayern (LVM-By)

und legt darüber hinaus einen anderen Prognosehorizont (2037 statt 2040) zugrunde.

Unter Abschnitt 6.1 wird zudem ein erheblicher Rückgang des Verkehrsaufkommens südlich der A 92 angenommen und diese Annahme auf Basis der Prognosezahlen aus einem Gutachten aus dem Jahr 2007 begründet. Für uns ist diese Herleitung nicht transparent und kann nicht vollständig nachvollzogen werden.

Laut Tabelle 7 (Abschnitt 6.2) erfolgte zur Nachweisführung eine Einzelbetrachtung des signalisierten Knotenpunktes Staatsstraße 2350/ Bajuwarenstraße. Da jedoch die Lichtsignalanlagen an der Anschlussstelle Freising Süd sowie an den Einmündungen der Bajuwarenstraße und der Römerstraße koordiniert geschaltet sind, ist eine isolierte Analyse dieses Knotenpunktes aus unserer Sicht nicht zielführend. Eine gemeinsame Betrachtung aller drei Lichtsignalanlagen ist unbedingt erforderlich. Zudem wurden für keine der genannten Lichtsignalanlagen die signaltechnischen Unterlagen bei unserem Sachgebiet Verkehrstechnik angefordert.

Unter Abschnitt 6.2 wird außerdem angegeben, dass die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für beide maßgeblichen Spitzenstunden unter Verwendung der erfassten sowie prognostizierten Verkehrsströme nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) nur überschlägig durchgeführt wurde. Die Gründe für die lediglich überschlägige Durchführung der Berechnung werden im Gutachten nicht nachvollziehbar erläutert.

Um eine Vervollständigung des Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der koordinierten Schaltung der Lichtsignalanlagen an der Anschlussstelle Freising Süd sowie an den Einmündungen der Bajuwarenstraße und der Römerstraße zu ermöglichen, sind die hierzu erforderlichen Unterlagen dieser Stellungnahme beigefügt. Wir bitten um eine entsprechende Abstimmung mit unserem Haus.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen – Römerstraße und Bajuwarenstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig“

### **Entwässerung**

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Staatsstraße 2350 vorhanden.

Die Straßenentwässerung darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

### **Bepflanzung**

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die kritischen Abstände gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ RPS einzuhalten.

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen beziehen sich auf die jüngste Verkehrsuntersuchung.

Das Staatliche Bauamt hatte dazu noch offene Fragen bezüglich des zugrunde gelegten Verkehrsmodells und des Prognosehorizonts. Das Gutachten wurde um die gewünschten Betrachtungen ergänzt und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*Mit dieser Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis erbracht, dass der durch die geplante 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Römerweg" künftig zu erwartende Gesamtverkehr im Prognose Planfall 2037 vom Knotenpunkt Münchner Straße/ Bajuwarenstraße im Bestandsausbau in der Einzelbetrachtung leistungsfähig abgewickelt werden kann. Auch unter Berücksichtigung der Koordinierung der drei Knotenpunkte an der Münchner Straße (St 2350) (Einmündung des Römerwegs, Einmündung der Bajuwarenstraße, Autobahnanschluss "Freising Süd") sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit erforderlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplans wird in der vorliegenden Form aus verkehrlicher Sicht als verträglich eingestuft.*

Der Bebauungsplan enthält bereits das geforderte Verbot von Zugängen und Zufahrten zur Staatsstraße.

Die übrigen Hinweise (Entwässerung, Bepflanzung, Lärm-, Staub-, Abgasimmissionen) werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der Staatsstraße wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Die mögliche Bepflanzung auf den Baugrundstücken befindet sich in ausreichendem Abstand zur Staatsstraße. Zudem ist das Baugrundstück noch durch eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche getrennt, wodurch zusätzlicher Abstand vorhanden ist.

Die Emissionen von der Staatsstraße sind bekannt. Eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes an möglichen Lärmschutzmaßnahmen wird nicht erwartet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die abgestimmte Verkehrsuntersuchung ist als Anlage der Begründung beizufügen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 2.1.7 Stellungnahme Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung**

### **Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vom 13.11.2025**

Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und bilden die Grundlage für diese Stellungnahme.

Durch die vorgelegte Planung wird der fachliche Aufgabensektor meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 den Anlagenschutzbereich der Radaranlage München Nord tangiert.

Aufgrund der Art und Höhe der geplanten Maßnahmen bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Da die angegebenen Koordinaten das gesamte Plangebiet umfassen, können noch keine abschließenden Untersuchungen durchgeführt werden. Daher ist mir zu gegebener Zeit der Bauantrag mit den üblichen Unterlagen (Lageplan mit den genauen Eckkoordinaten des Gebäudes und den bemaßten Ansichten) über das Luftamt Südbayern vorzulegen.

Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (November 2025).

### **Allgemeine Hinweise**

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flugsicherung weist darauf hin, dass das Plangebiet den Anlagenschutzbereich der Radaranlage München Nord tangiert. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, konkrete Bauvorhaben sind dem Bundesaufsichtsamt der Flugsicherung jedoch vorzulegen.

Es wird ein Hinweis ergänzt, dass im Baugenehmigungsverfahren Bauvorhaben über das Luftamt Südbayern dem Bundesamt für Flugsicherung vorzulegen sind.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

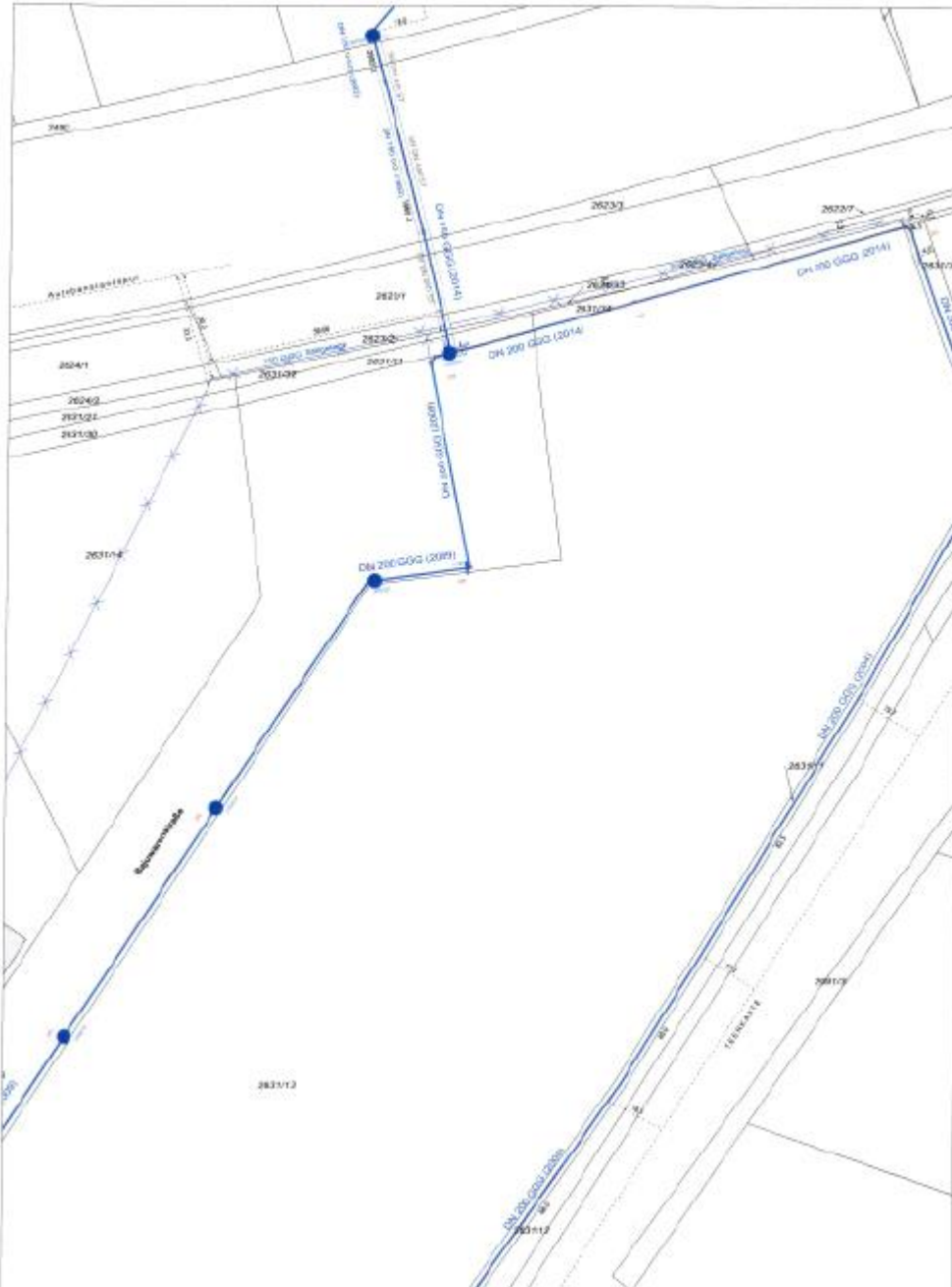
Es wird ein Hinweis ergänzt, dass im Baugenehmigungsverfahren Bauvorhaben über das Luftamt Südbayern dem Bundesamt für Flugsicherung vorzulegen sind.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 2.1.8 Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung****Sachverhalt:**

**Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung vom 14.10.2025**

wie bereits in unserem Schreiben vom 16.07.2020 mitgeteilt, weisen wir darauf hin, dass im Bereich des geplanten S-Bahnhaltepunkts mit Bahnhofgebäude eine Hauptwasserleitung DN 200 GGG verlegt ist (siehe beiliegenden Planausschnitt). Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob eine Umlegung dieser Leitung erforderlich ist. Wir bitten Sie bereits im Vorfeld der Planungen dies zu berücksichtigen, um Verzögerungen aufgrund eventuell anfallender Umlege-Arbeiten zu vermeiden.



### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage der Hauptwasserleitung ist bereits aus früheren Stellungnahmen bekannt. Es ist beabsichtigt, den Wasserzweckverband im Rahmen der Realisierung in die Spartengesprä-

che einzubinden. Die Wasserleitung verläuft größtenteils innerhalb der bestehenden oder festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und ist insofern grundsätzlich in ihrer Trasse gesichert. Es wird angenommen, dass die Leitungstrasse wo sie über private Flächen verläuft auch unabhängig von Bebauungsplan durch Dienstbarkeiten gesichert ist. In einigen Bereichen z. B. im Nordosten des Plangebietes verläuft die Leitung außerhalb des Plangebietes, aber teilweise reicht der Schutzstreifen in das Plangebiet hinein. Durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass innerhalb einer Teilfläche der Fläche zum Anpflanzen keine Gehölze, sondern nur eine Wiesenanpflanzung erfolgt, und dass Schutzstreifen von Leitungen von Gehölzen freizuhalten sind.

Im Bereich des geplanten Bahnhofs quert die Leitung 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 ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen und bei Bedarf zu verlegen. Die Lage der Wasserleitung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Darstellung der Wasser-Versorgungsleitung und des Schutzstreifens wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass innerhalb einer Teilfläche der Fläche zum Anpflanzen keine Gehölze, sondern nur eine Wiesenanpflanzung erfolgt, und dass Schutzstreifen von Leitungen und Gehölzen freizuhalten sind.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 2.1.9 Stellungnahme Amt für Denkmalpflege**

### **Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 16.10.2025**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir begrüßen die Aufnahme des Erlaubnisvorbehalts gem. Art. 7 des BayDSchG. Dieser gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im direkten Nahbereich römischer Straßen liegen in der Regel Bestattungen und Siedlungen die sich an deren Verlauf orientieren, sowie Baugruben aus dem Kontext des Straßenbaus.

Wir bitten darum die Denkmalnummerierung zu aktualisieren.

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal **D-1-7636-0022**, *Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)*.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_and\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hat sich seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. Damals hatte man wegen bereits bestehender Überformung und Veränderungen keinen Wert auf das Bodendenkmal gelegt.

Der Hinweis, dass Bodeneingriffe einem eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren unterliegen besteht bereits, er wird an die vorgegebene Formulierung angepasst.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das Bodendenkmal D-1-7636-022 „Straße der römischen Kaiserzeit“ ist deshalb nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Planzeichnung, die Denkmal-Nummerierung und die Begründung sind entsprechend anzupassen. Der Hinweis, dass Bodeneingriffe einem eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren unterliegen, wird entsprechend der vorgegebenen Formulierung angepasst. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 2.1.10 Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten****Sachverhalt:****Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten vom 30.10.2025****Landwirtschaftliche Belange:**

Wie in ihrer Begründung aufgeführt umfasst der Geltungsbereich ca. 6 ha. Der Großteil dieser Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um wertvolles Ackerland mit einer hohen Bonität von L4AI 65/61 bis L4AI 63/58.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung der Bauplanungen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Für diese Flächen wurden auch im Jahr 2025 wieder Anträge auf Agrarsubventionsförderung gestellt.

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Zusätzlich weisen darauf hin, dass auf den Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen besser geachtet werden muss. Nur so kann eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten bleiben. Eine Landwirtschaft, welche die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sicherstellt. Unsere heimische Landwirtschaft gilt es nach wie vor zu unterstützen, damit sie sich weiterentwickeln kann.

**Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:**

Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von bisher nicht überplanten Flächen. Es besteht bereits Baurecht für das Plangebiet und es hat bereits ein Ausgleich stattgefunden. Insofern geht der – ansonsten natürlich berechnete – Hinweis auf die Bonität der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen fehl. Aktuell gestellte Förderanträge sind hier nicht relevant. Da es sich um Böden von überdurchschnittlicher Bonität handelt, ist auf die Empfehlung, den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durch Übertrag des fruchtbaren Oberbodens auf ertragsärmere Standorte in der unmittelbaren Umgebung zu minimieren, in den Hinweisen einzugehen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

In den Hinweisen wird die Verlustminimierung durch Übertragung des fruchtbaren Oberbodens ergänzt.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 2.1.11 Stellungnahme Deutsche Telekom**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Deutsche Telekom vom 10.11.2025**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

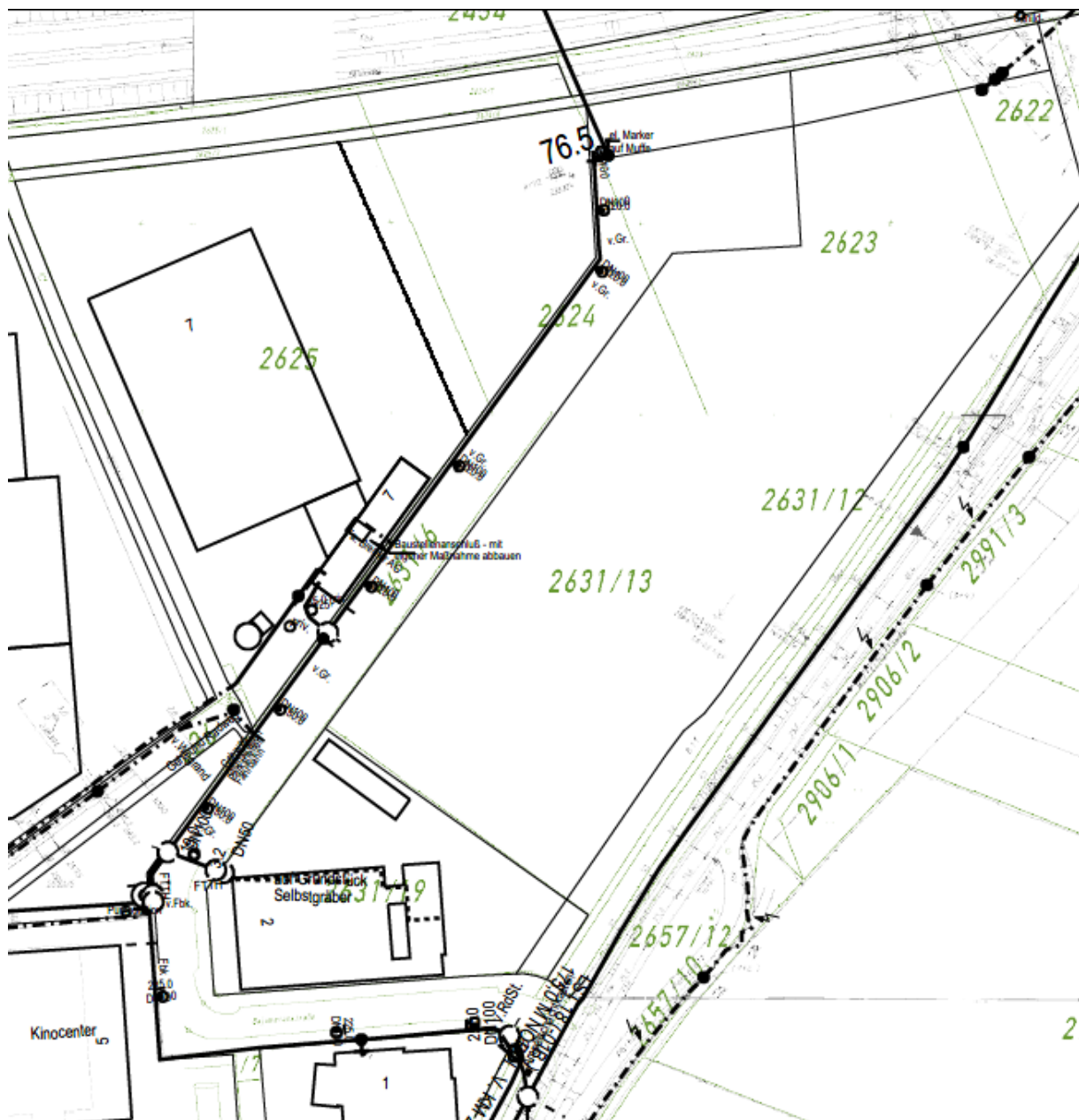
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationslinien, auf die hingewiesen wird, befinden sich im Wesentlichen in den bereits vorhandenen oder festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Leitungstrassen grundsätzlich gesichert sind und das Plangebiet in dieser Hinsicht erschlossen ist. Ein Konflikt zwischen den Leitungen und der Änderung des Bebauungsplanes besteht nicht.

Konkrete Anschlüsse für einzelne Bauvorhaben sind vom jeweiligen Bauherrn zu organisieren.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Diskussionsverlauf:**

GR Langwieser:

- weist auf den Inhalt der zweiten Seite im Sachverhalt hin, dass keine Bäume gepflanzt werden dürfen, damit die unterirdische Verlegung der Telekommunikationslinien nicht gefährdet wird
- den Bauträger darauf aufmerksam machen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 2.1.12 Stellungnahme Autobahn GmbH****Sachverhalt:****Stellungnahme Autobahn GmbH vom 11.11.2025**

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ liegt im Bereich des Ausbauabschnitts A92 AK Neufahrn - AD Flughafen-München, der sich im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf mit Engpassbeseitigung befindet. Derzeit ruhen die Planungen für den Ausbau.

Zwischen der geplanten Bebauung liegt zudem eine bedeutsame Bahnlinie. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch einen zukünftigen Ausbau der Autobahn die Bahngleise verschoben werden würden.

Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit an der Anschlussstelle Freising-Süd nach.

Infolge der Nähe des Plangebiets zur Autobahn kommt es jedoch zu erheblichen Immissionsbelastungen. Dem geänderten Bebauungsplan liegt kein Schallgutachten bei, das die Immissionsbelastung der Autobahn auf das Plangebiet darstellt.

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 eingezeichnet und in der Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn ergänzt. 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:*

*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 Bundesfernstraßen-gesetz (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 zu-*

*lässig.*

*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 Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.*

*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.*

**Hinweis:**

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen 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.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH und das Fernstraßen-Bundesamt weisen darauf hin, dass die Anbauverbots- und - Anbaubeschränkungszo-

nen auch für Anschlussstellen gelten; die Anschlussstelle A92 Freising Süd liegt nordöstlich des Plangebietes. Die Ausfädelungsspur ist bereits in der Darstellung berücksichtigt. Die Autobahn GmbH weist zwar auf den Ausbaubedarf des an das Plangebiet angrenzenden Autobahnabschnitts hin, bestätigt aber die bisherige gemeindliche Annahme, dass dies auf das Plangebiet wegen der dazwischenliegenden Bahntrasse keine Auswirkungen hat, weil es sehr unwahrscheinlich ist, dass die Bahntrasse zugunsten eines Autobahnausbaus verschoben wird.

Die Hinweise bezüglich der Einfriedungen, Nebenanlagen und Werbeanlagen sind bereits in Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. In Bezug auf die Pflanzfläche ist kein Konflikt anzunehmen, da Nebenanlagen der Pflanzbindung widersprechen würden.

Dass mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch die Autobahn zu rechnen ist, ist bekannt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Falls lärmempfindliche Nutzungen wie z. B. Büros errichtet werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Die textlichen Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind dahingehend zu ergänzen, dass diese Anlagen nicht zu einer Blendwirkung auf der Autobahn führen dürfen. Die Begründung ist zu ergänzen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass PV-Anlagen keine Blendwirkung auf der Autobahn haben dürfen. Die Begründung ist diesbezüglich gleichfalls zu ergänzen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

#### **TOP 2.2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**

#### **Beschluss:**

Gemäß § 10 BauGB beschließt der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse als Satzung.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

#### **TOP 3 Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (33.Änderung) zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule III, Freigabe der Planung für das Verfahren**

#### **Sachverhalt:**

Zur Errichtung der benötigten Grundschule III wurde im Jahr 2025 ein Wettbewerb durchgeführt. Es soll eine dreizügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung geplant werden. Die neue Grundschule wird in direkter Nachbarschaft zu Mittelschule, Sporthalle und Schwimmbad auf dem Flurstück 1852/1 der Gemarkung Neufahrn errichtet.

Als Grundlage für die Baugenehmigung zur Errichtung der Grundschule ist nach Abstimmung mit dem Landratsamt Freising eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll die städtebauliche Entwicklung von der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu einer Fläche für den Gemeinbedarf abbilden. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 26.05.2025 den Beschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

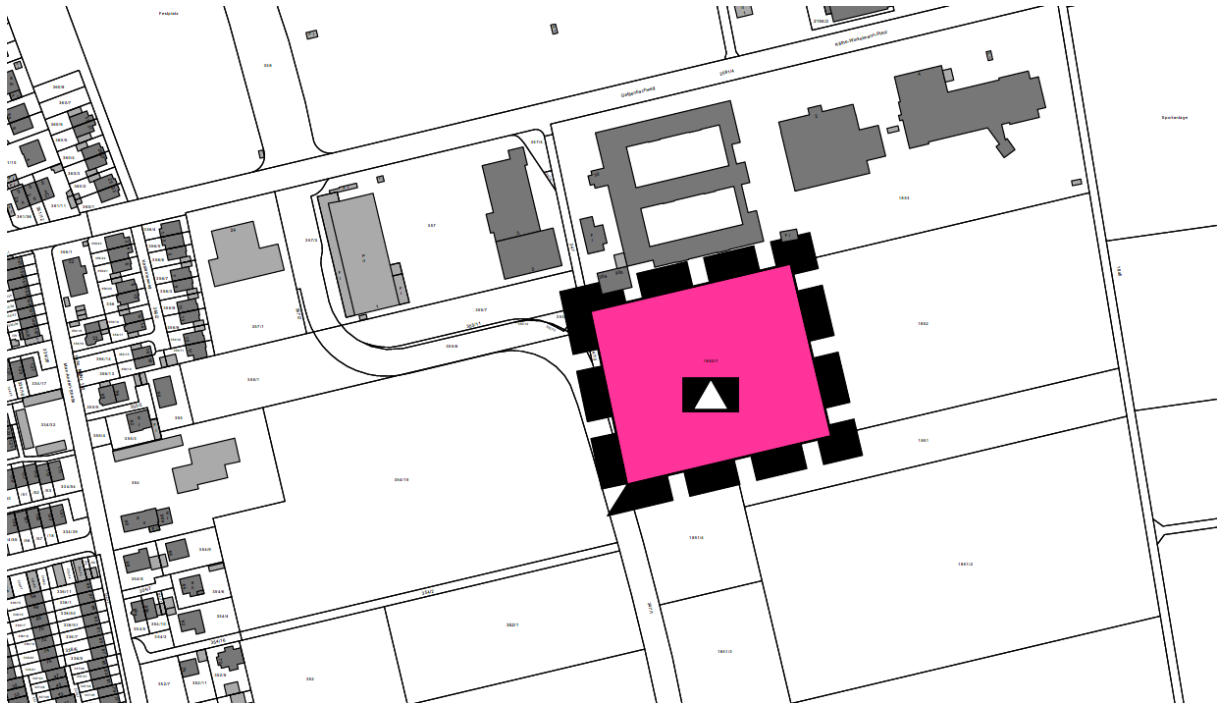
Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf für die Planung mit Erläuterungsbericht und Umweltbericht erstellt. Die Bauleitplanung wird in der Sitzung vorgestellt.

Nachfolgend ist die zeichnerische Darstellung der Planung eingefügt sowie die bisher im Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung als „Öffentliche Grünfläche“. Es handelt sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich um die farbliche Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1852/1.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Neue Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan



Die Bauverwaltung schlägt vor auf Grundlage des Vorentwurfes der Bauleitplanung die Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, zu erteilen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden entsprechend dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

#### **TOP 4 Bürgerhaushalt; Entscheidung über die Weiterführung**

##### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 15.11.2021 wurde beschlossen, dass der Bürgerhaushalt im Zwei-Jahres-Rhythmus fortgeführt werden soll und im Jahr 2026 über die Weiterführung und Ausgestaltung des Bürgerhaushalts für den Zeitraum ab 2027 zu beschließen ist.

Der Bürgerhaushalt in der derzeitigen Form verursacht einen großen Verwaltungsaufwand sowie Lizenzkosten für die Bereitstellung und technische Betreuung der Bürgerhaushalts-Website sowie Kosten für Werbung.

Im Folgenden ist ein Vorschlag für eine verschlankte, zeit- und kostensparendere Version des Bürgerhaushaltes dargestellt, der auch weiterhin den Bürger:innen die Möglichkeit bietet, ihre Ideen für die örtliche Gemeinschaft in diesem Rahmen einzubringen.

##### **Vorschlag:**

- Von den verschiedenen Phasen und festen Zeiträumen zur Beteiligung wird Abstand genommen. Stattdessen können Bürger:innen jederzeit über eine Unterseite der offiziell-

len Gemeindeforum ein Kontaktformular mit ihrer Idee übermitteln. Alternativ kann der Vorschlag auch per E-Mail an [buergerhaushalt@neufahrn.de](mailto:buergerhaushalt@neufahrn.de) oder per Vordruck, welcher im Rathaus ausliegt, an die Gemeinde übermittelt werden, um auch die Möglichkeit der analogen Beteiligung in Papierform anzubieten.

- Die kostenpflichtigen Werbemaßnahmen für den Bürgerhaushalt wie zum Beispiel Flyer oder Plakate werden eingestellt; die Werbung erfolgt über den Internetauftritt der Gemeinde, Social Media und mündlich. (Bürgerversammlungen u.a.)
- Eingehende Vorschläge werden zunächst auf formelle Richtigkeit (Wohnsitz der Person im Gemeindegebiet, maximale Kostenobergrenze von 25.000,- € pro Vorschlag, freiwillige Aufgabe der Gemeinde, investive Maßnahme, ...) vorgeprüft. Zulässige Vorschläge werden an die zuständige Fachabteilung übermittelt und dort hinsichtlich der Umsetzbarkeit geprüft.
- Bei unzulässigen oder nicht umsetzbaren Vorschlägen wird der/die Bürger/in über die Ablehnung informiert.
- Bei zulässigen und theoretisch umsetzbaren Vorschlägen entscheidet die Fachabteilung, ob sie die Idee für das kommende Haushaltsjahr auf der projektspezifischen, sachbezogenen Haushaltsstelle einplanen möchte; der Bürger / die Bürgerin wird in diesem Fall ebenfalls entsprechend informiert.
- In einer zentralen Liste werden die von der Fachabteilung in Betracht gezogenen Vorschläge gesammelt. Der Gemeinderat erhält die Übersicht der Vorschläge im Rahmen der Haushaltsvorberatungen und hat so die Möglichkeit zu priorisieren.
- Der Gemeinderat entscheidet abschließend im Zuge der Haushaltsberatungen und -planungen über die Umsetzung oder Ablehnung der Vorschläge. Das Budget soll sich im Rahmen von ca. 50.000,- € pro Jahr bewegen, somit kann das genaue Budget jedes Jahr individuell an die Vorschläge angepasst werden und es besteht eine gewisse Flexibilität.
- Eine separate Beschlussfassung des Gemeinderats (bisher in Phase 3 und Phase 5) kann entfallen.

Die Umsetzung der Ideen erfolgt nach Vorliegen eines rechtskräftigen Haushalts. Sie ist abhängig davon, ob der Vorschlag für den Haushalt des kommenden Jahres oder erst des übernächsten Haushaltsjahres eingeplant werden kann. Dies bemisst sich nach dem Datum des Ideeneingangs und der Dauer der internen Vorschlagsprüfung.

Der aktuelle Status der Bürgervorschläge ist auf der besagten Website öffentlich einsehbar.

Durch die „Verschlankung“ des Bürgerhaushalts in der oben genannten Form könnten neben mindestens 10.000,- € pro Kalenderjahr an Lizenz- und Werbekosten auch erheblicher Verwaltungs- und Personalaufwand eingespart werden.

Die Bürger:innen können jederzeit ihre Ideen und Vorschläge einbringen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bürgerhaushalt ab 2027 in der beschriebenen, verschlankten Form der Bürgerbeteiligung weiterzuführen. Hier ist zu entscheiden, ob dies zeitlich begrenzt werden soll. Dabei wäre zu beachten, dass das neue Modell eine gewisse Bewährungszeit benötigt.

#### Alternative:

Auf die Weiterführung des Bürgerhaushaltes wird verzichtet.

- **abgesetzt**

## **TOP 5    Projektbeschluss; Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur**

**Sachverhalt:**

## 1. Ausgangslage

Das Rathaus der Gemeinde Neufahrn wurde in den 1970er Jahren erbaut. Zu dieser Zeit bestand ein Büroarbeitsplatz standardmäßig aus einem Telefon mit Wählscheibe, einer mechanischen Schreibmaschine, Karteikästen und diversen Aktenschränken, erst später gab es zentrale Faxgeräte.

2026 hat sich dieses Bild drastisch gewandelt: Neben einem Rechner oder Laptop stehen auf dem Schreibtisch heutzutage Bildschirme, ein Telefon oder ein Headset, ggf. Drucker, Scanner oder andere tätigkeitsbezogene Hardware. Anstatt einzelner IT-Arbeitsplätze gegen Ende des letzten Jahrtausends ist ein IT-Arbeitsplatz heute Standard.

Da sowohl die Aufgaben, die Mitarbeiteranzahl und der Arbeitsumfang gewachsen sind, verfügt die Gemeinde inzwischen über ca. 100 Bildschirmarbeitsplätze an knapp 20 Standorten und Außenstellen; Homeofficearbeitsplätze sind hier noch nicht berücksichtigt.

Die Datenmengen haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten exponentiell vermehrt. Anstatt Aktenschränken wird fast ausschließlich in einer elektronischen Akte gearbeitet, anstatt Briefen werden E-Mails oder Kurznachrichten verschickt, Meetings finden online statt, usw.

Bei all diesen Entwicklungen und Modernisierungen steht außer Frage, dass sich die gemeindliche IT-Infrastruktur an die derzeitigen Anforderungen anpassen muss. Trotz vieler Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der gemeindlichen IT in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, besteht dauerhafter Handlungsbedarf.

Nur so kann die Gemeinde den weltweiten technischen Fortschritt gerecht werden und Standards erfüllen. Deshalb ist eine regelmäßige und laufende Erneuerung der technischen Gegebenheiten und der Systemanforderungen unumgänglich.

Die bestehende gemeindliche Infrastruktur ist über Jahre zwar stetig und bedarfsorientiert gewachsen. Aktuell besteht trotzdem die Gefahr von erhöhten Ausfallrisiken. Zudem bestehen Sicherheitslücken. Ein hoher Betriebs- und Supportaufwand ist derzeit zur Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebs erforderlich.

Themen, wie beispielsweise mögliche Blackouts, Informationssicherheit, Revisionsicherheit oder Katastrophenschutz, beschäftigen die Gemeindeverwaltung als kritische Infrastruktur heutzutage wieder zunehmend. Kritische Infrastruktur beginnt mit der Hardware.

Die allgemeine IT-Infrastrukturlandschaft hat sich in den vergangenen Monaten und Jahren rasant verändert. Die Halbwertszeit der technischen Ausstattung und Infrastruktur hat sich erheblich verkürzt.

Dies macht sich insbesondere bemerkbar bei:

- Veralteten und uneinheitlichen Netzwerkkomponenten
- Unstrukturierter Verkabelung und der Organisation der Serverschränke
- Fehlender oder unvollständiger Dokumentation der alten Netzwerkstruktur
- Keiner zentralen Verwaltung der aktiven Netzwerkkomponenten
- Unzureichender Sicherheitsmechanismen
- Fehlender bzw. nicht überprüfter Redundanzen bei Internetanschlüssen
- Hohe Störanfälligkeit und eingeschränkter Betriebssicherheit

Der Weiterbetrieb des bestehenden Netzwerkes - ohne technische Erneuerung - stellt ein zunehmendes Risiko für den laufenden Verwaltungsbetrieb dar. Ein Verzicht auf die Neugestaltung würde den Weiterbetrieb einer technisch überholten Infrastruktur bedeuten und die Risiken von Ausfällen, Datenverlust und Sicherheitsvorfällen weiter erhöhen. Dies kann weder fachlich noch organisatorisch vertreten werden.

## 2. Ziele und Maßnahmen

Die bestehende Netzwerkinfrastruktur der Gemeinde ist daher zu erneuern. Durch diese Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen geltende Sicherheitsstandards erfüllt und die Anforderungen an einen zuverlässigen Verwaltungsbetrieb eingehalten werden sowie gleichzeitig die Effizienz gesteigert werden. Dadurch wird in eine leistungsfähige Zukunft der gemeindlichen Netzwerkinfrastruktur investiert. Ein stabiler und sicherer Netzwerkbetrieb ist Grundvoraussetzung für die digitale Verwaltungsarbeit, den Schutz sensibler Daten sowie die Verfügbarkeit kommunaler Fachverfahren.

Um die Infrastruktur zu standardisieren und zu vereinheitlichen, ist ein einheitliches Konzept sowie eine durchgängige Dokumentation zu erstellen. Dies würde den Betriebs- und Supportaufwand reduzieren und somit mehr zeitliche Kapazität für die Umsetzung von strategischen und zukunftsorientierten IT-Projekten schaffen.

Ziel des Projektes „Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur“ ist die grundlegende Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur, um einen stabilen, sicheren und zukunftsfähigen Betrieb sicherzustellen.

Dies umfasst:

- eine einheitliche Switching- und Wireless-Infrastruktur, z.B. durch den Austausch der zum Teil 13 Jahre alten Switches
- ein zentrales Management aller aktiven Netzwerkkomponenten, z.B. durch Aufbau einer zentralen Steuerung und eines Monitorings aller (Außen-)Stellen
- eine Erhöhung der Ausfallsicherheit durch überprüfte Bandbreiten und Redundanzen, z.B. durch Gewährung ausreichender Up- und Downloadgeschwindigkeiten
- eine Umsetzung zeitgemäßer Sicherheitsstandards, z.B. durch Erneuerung der aktuell voll funktionsfähigen Firewall, welche bereits 2017 aus dem technischen Support ausgelaufen ist (keine Updates mehr, kein Support-Ansprechpartner, ...). Falls es zu einem Ausfall der Firewall kommen sollte, müsste umgehend ein neues Produkt beschafft werden.
- eine vollständige und nachvollziehbare Dokumentation, um Wissen nachhaltig zu sichern und schnell entstörend wirken zu können

Durch den Einsatz moderner Komponenten wird die Betriebssicherheit nachhaltig verbessert und die Reaktionszeit im Störfall deutlich reduziert.

## 3. Vorgehensweise

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Ausschreibung, ggf. durch ein externes Unternehmen.

Zur Bewertung der Angebote sollen Gewichtungsfaktoren festgelegt werden, die unter anderem neben der Wirtschaftlichkeit insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Technische Qualität und Zukunftsfähigkeit der Lösung
- Sicherheitskonzept und Ausfallsicherheit
- Dokumentation und Transparenz
- Service- und Supportleistungen (Vor-Ort und Remote)
- Erfahrung im kommunalen Umfeld
- Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus

Die notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2026 bereits eingestellt. Vergabeentschlüsse erfolgen entsprechend der Zuständigkeiten.

#### 4. Fazit

Die Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur gemäß u.a. der oben genannten Maßnahmen ist zwingend erforderlich, um einen sicheren, stabilen und leistungsfähigen IT-Betrieb der Gemeinde und somit Dienstbetrieb aller Dienststellen zu gewährleisten und sicherzustellen. Dadurch wird die Effizienz der Gemeindegarbeit gesteigert. Gleichzeitig wird die Basis geschaffen und ausgebaut, um der fortschreitenden Digitalisierung Rechnung zu tragen. Mit der Zustimmung des Gemeinderats zur Umsetzung des Projektes „Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur“ inkl. der Durchführung der Ausschreibung kann die gemeindliche IT mit der erneuerten Hardware die kritische Infrastruktur sichern.

#### Diskussionsverlauf:

GR Langwieser (Digitalreferent):

- ergänzend zum Sachverhalt möchte betonen, dass die IT noch sicherer werden soll
- mit Umstellung von Cat 5 auf Cat 7, bzw. 8, wird der Datenströme dokumentiert
- aktuell keine lückenlose Dokumentation der Datenströme
- es erfolgt die Umstellung auf MS Office 365
- befürwortet den Vorschlag
- für die Zukunft sollte eine eigene Leitung von der Deutschen Telekom mit deutlich schnellerer Datenübertragung angestrebt werden

GR Rübenthal:

- im Vortrag ist das Wort „Sicherheit“ oft gefallen
- das sind enorme Ausgaben über mehrere Jahre, gibt es Förderprogramme vom Bund oder Land, die Sicherheit betreffen? Oder hat man was gehört, dass was kommt?

GL Meßner:

- keine Förderprogramme
- das Landesamt für Sicherheit in IT senden täglich Gefahrmeldungen, auf die wir achten sollen
- mit der Umsetzung wird man besser erkennen, wo unsere Daten abfließen und Unregelmäßigkeiten deutlich schneller feststellen

GR Manhart:

- dass unsere Firewall seit fast 10 Jahren kein technischer Support hat, findet sehr grenzwertig, ebenso wie die Tatsache, dass keine komplette Dokumentation der Infrastruktur vorliegt

GL Meßner:

- die IT ist von externen Unternehmen untersucht worden, aktuell besteht keinerlei Gefahren,
- unsere IT arbeitet ordnungsgemäß, ist sicher
- aber jetzt ist das an der Zeit diese zu erneuern

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung des Projektes Neugestaltung der Netzwerkinfrastruktur, stimmt der Durchführung der Ausschreibung zu und erteilt den Projektauftrag.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

**TOP 6 Kündigung der Zweckvereinbarung für die Bestellung eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten der Verwaltungseinheiten im Landkreis Freising zum 30.06.2026 und Beauftragung eines Dienstleisters****Sachverhalt:**

Rechtsgrundlage und Zuständigkeit:

Bestellung und Abberufung der /des Datenschutzbeauftragte/n gem. § 2 Abs. 15 GeschO

Die Gebietskörperschaften Gemeinde Allershausen, Verwaltungsgemeinschaft Allershausen, Gemeinde Attenkirchen, Markt Au i.d. Hallertau, Gemeinde Eching, Gemeinde Fahrenzhäuser, Gemeinde Haag a.d. Amper, Gemeinde Hallbergmoos, Gemeinde Hohenkammer, Gemeinde Kirchdorf a.d. Amper, Gemeinde Kranzberg, Gemeinde Langenbach, Gemeinde Marzling, Stadt Moosburg, Markt Nandlstadt, Gemeinde Neufahrn, Gemeinde Paunzhausen, Gemeinde Rudelzhausen, Gemeinde Wolfersdorf, Gemeinde Zolling, Verwaltungsgemeinschaft Zolling, der Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe sowie der Landkreis Freising haben seit Oktober 2017 eine Zweckvereinbarung über die gemeinsame Bestellung eines Datenschutzbeauftragten abgeschlossen. Dadurch stellt der Landkreis eine fachlich geeignete Kraft als gemeinsamen Datenschutzbeauftragten zur Verfügung.

Seit mehreren Jahren besteht jedoch eine teilweise bis vollständige Vakanz der entsprechenden Stelle. Aufgrund des derzeit dauerhaft unbesetzten Personalbedarfs konnten die gesetzlichen Aufgaben eines Datenschutzbeauftragten nicht mehr erfüllt werden. Eine Vertretung wird über das Landratsamt Freising zur Verfügung gestellt. Die Aufgaben können aber nicht vollständig wahrgenommen werden.

Gleichzeitig haben sich die rechtlichen Anforderungen im Bereich Datenschutz – insbesondere durch die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie begleitende Spezialvorschriften – erheblich erweitert und sind in ihrer Komplexität gestiegen. Eine zentrale Bearbeitung dieser Aufgaben durch lediglich eine Person für sämtliche beteiligten Gemeinden erscheint künftig nicht mehr realistisch und hat sich auch nicht bewährt.

Die aktuelle Zweckvereinbarung hat eine Geltungsdauer bis zum 31.12.2027. Die Beteiligung an der Zweckvereinbarung kann nach dem 31.12.2027 mit einer Frist von einem Jahr bis zum Schluss des Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Unter den bestehenden Rahmenbedingungen wären die beteiligten Gebietskörperschaften bis zu diesem Zeitpunkt ohne aktive Wahrnehmung der gesetzlichen Pflichten durch eine/n Datenschutzbeauftragte:n, insbesondere im Hinblick auf Beratung, Dokumentation sowie den Umgang mit Datenschutzverstößen.

In der Besprechung der Geschäftsleiterinnen und Geschäftsleiter am 29.10.2025 sowie in der Kreisverbandssitzung der Bürgermeister am 19.11.2025 wurde aus den oben genannten Gründen einvernehmlich vorgeschlagen, die Zweckvereinbarung außerordentlich zum 30.06.2026 zu beenden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising wäre eine vorzeitige Kündigung der Zweckvereinbarung möglich, bedarf jedoch einer Kündigungsvereinbarung, der alle beteiligten Vertragspartner zustimmen müssen. Diese Kündigungsvereinbarung wird aktuell vorbereitet.

Der vorgeschlagene Kündigungstermin ermöglicht allen betroffenen Gemeinden ausreichend Zeit, eigenständig eine/n externe/n Datenschutzbeauftragte/n zu beauftragen.

Ein Angebot der Firma actago GmbH liegt vor. Einige der oben genannten Gemeinden werden ebenfalls diese Firma beauftragen, so dass ein günstiger Vertragspreis erreicht werden

konnte. Bis zur Vertragsauflösung wird die Firma actago GmbH der Gemeinde Neufahrn als Berater zur Verfügung stehen, bis die Zuständigkeit offiziell nach der Kündigung der Zweckvereinbarung übergehen kann.

Gem. § 2 Abs. 15 GeschO liegt die Zuständigkeit für die Abberufung und Bestellung beim Gemeinderat.

### **Diskussionsverlauf:**

GL Meßner stellt den Sachverhalt vor

GR Langwieser:

- wie sieht es mit der Haftung aus?

GL Meßner:

- die Grundverantwortung bleibt bei der Gemeinde, die Dienstleistung wird extern vergeben und diese ist ordnungsgemäß zu erbringen

- bei nichtordnungsgemäßer Erfüllung haftet die beauftragte Firma

GR Holzer:

- AKDB bietet auch diese Leistung an

GL Meßner:

- es fand eine interkommunale Zusammenarbeit statt

- Abgleich ist stattgefunden; Angebot eingeholt, dies ist derzeit die wirtschaftlichste Firma

1.Bgm. Heilmeier:

- bittet die GR jetzt zu entscheiden, da Zeit ein wichtiger Faktor ist

- die vorgeschlagene Firma ist anderen Gemeinden bereits bekannt und hat gute Leistungen erbracht

### **Beschluss:**

1. Der Kündigung der Zweckvereinbarung zwischen dem Landkreis Freising und den beteiligten Gebietskörperschaften über die gemeinsame Bestellung eines Datenschutzbeauftragten zum 30.06.2026 wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

2. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechende Kündigungsvereinbarung zu unterzeichnen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

3. Der gemeinsame Datenschutzbeauftragte gem. der o.g. Zweckvereinbarung wird nach erfolgter Kündigung abberufen.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt einen Vertrag mit der Firma actago GmbH abzuschließen. Dieser soll vorerst auf fünf Jahre befristet werden.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

5. Die Firma actago GmbH wird nach erfolgtem Vertragsabschluss zum Datenschutzbeauftragten der Gemeinde Neufahrn b.Freising bestellt.

**Abstimmung: Ja 28 Nein 0**

## **TOP 7 Bekanntgaben**

### **TOP 7.1 Infos zum Haushalt 2026**

1.Bgm. Heilmeier informiert, dass die kommunale Finanzaussicht mündlich die Zustimmung der Satzung für den Haushalt 2026 ohne Beanstandung ausgesprochen hat und diese in den nächsten Tagen schriftlich zugesandt wird.

Herr Heilmeier bedankt sich bei GRin Kappel-Kleinert für den Leserbrief zum Thema Haushalt 2026, der als Reaktion zu den Äußerungen eines GR in der letzten GR Sitzung folgte. In Ihrem Brief würdigt Frau Kappel-Kleinert die Verwaltung für ihre Arbeit und betont, dass der Haushalt 2026 genehmigungsfrei ist.

## **TOP 8 Anfragen**

### **TOP 8.1 Anfragen aus dem Gremium**

#### **TOP 8.1.1 Sicherheit am Keltenweg**

GR Holzer:

- bereits auf der Podiumsdiskussion kam die Frage, wie man mehr Sicherheit am Keltenweg gewährleisten könnte

1.Bgm. Heilmeier:

- wie bereits an dem Abend der Podiumsdiskussion erwähnt, findet den Plan den vorderen Bereich abzusperrern und diese Maßnahme zu kontrollieren als die beste Variante

### **TOP 8.2 Anfragen aus dem Publikum**

#### **TOP 8.2.1 aktueller Sachstand Mittagsverpflegung**

Bürger:

- wie ist der aktuelle Sachstand zum Thema Mittagsverpflegung im Hort, Mittagsbetreuung und Mittelschule zum Schuljahr 2026/2027

- ist sichergestellt, dass bei der Kommunalwahl die Verpflegung sichergestellt wird?

1.Bgm. Heilmeier:

- die Gemeinde Neufahrn hat eine vertragliche Vereinbarung zur Belieferung von Kinderhort, Mittagsbetreuung und Mittelschule mit warmer Mittagsverpflegung

- bei einem Gespräch konnte eine Übereinkunft erzielt werden, dass die Gemeinde Neufahrn ab September 2026 zunächst für ein Jahr warmes Mittagessen erhält

- die Preisgestaltung ist so, dass keine Preiserhöhungen zu erwarten ist

- die Verpflegung bei der Kommunalwahl ist sichergestellt

#### **TOP 8.2.2 nächsten Schritte Grundschule III**

Bürger:

- was sind die nächsten konkreten Maßnahmen zum Projekt Grundschule III

BAL Schöfer:

- Planer sind beauftragt worden
- die Aufnahme des Schulbetriebs ist gegenwertig zum Schuljahr 2030/2031 geplant

### **TOP 8.2.3 aktueller Stand für die Krippen- und Kindergartenplätze**

Bürger:

- wie ist der aktuelle Stand zu der Warteliste für Krippen, Kindergärten?
- auch mit Bezug auf die Personalfindung?

1.Bgm. Heilmeier:

- nimmt diese Frage für die nächste Sitzung mit, da Frau Wiencke, die die genauen Daten hat, heute nicht anwesend ist

Neufahrn, 25.02.2026

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung