



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2026

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom **27.04.2026**.

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

Niederschrift

über die Sitzung des Gemeinderates

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 27.04.2026		
<u>Beginn:</u>	19:00 Uhr	<u>Ende:</u>	20:45 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Auinger, Manuela
Bandle, Frank
Bergauer, Felix
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Fischer, Melanie
Frommhold-Buhl, Beate
Heumann, Maximilian
Holzner, Josef, Dr. ab 19:02 Uhr
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)
 Scharl, Adrian (Verwaltung)
 Schöfer, Michael (Verwaltung)
 Wiencke-Bimesmeier, Michaela (Verwaltung)

Abwesend:

Holzer, Manfred	entschuldigt
Mayerhanser, Judith	entschuldigt
Steinberger, Michael	entschuldigt

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- | | | |
|---------|---|----------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 23.03.2026 - öffentlicher Teil | Vorz/013/2026 |
| 2) | Bebauungsplan Nr. 141 "Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld"; Genehmigung des Städtebaulichen Vertrages zum Bauleitverfahren | Bau/058/2026 |
| 3) | 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld" | Bau/027/2026 |
| 3.1) | Würdigung der Stellungnahmen | |
| 3.1.1) | Stellungnahme Landratsamt Freising Immissionschutz | Bau/029/2026 |
| 3.1.2) | Stellungnahme Agenda 21 | Bau/030/2026 |
| 3.1.3) | Stellungnahme Flughafen München | Bau/031/2026 |
| 3.1.4) | Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH | Bau/032/2026 |
| 3.1.5) | Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht | Bau/032/2026/1 |
| 3.1.6) | Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt | Bau/033/2026 |
| 3.1.7) | Stellungnahme Handwerkskammer | Bau/034/2026 |
| 3.1.8) | Stellungnahme Heinz Entsorgung GmbH | Bau/035/2026 |
| 3.1.9) | Stellungnahme Ortsprecher Hetzenhausen | Bau/036/2026 |
| 3.1.10) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/037/2026 |
| 3.2) | 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld"; Satzungsbeschluss | Bau/038/2026 |
| 4) | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Frei- | Bau/024/2026 |

- flächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte" ; Genehmigung des Durchführungsvertrages zum Bauleitverfahren
- 5) 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugehöriger Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB und Satzungsbeschluss Bau/049/2026
- 5.1) Würdigung der Stellungnahmen
- 5.1.1) Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten Bau/051/2026
- 5.1.2) Stellungnahme Autobahn GmbH Bau/052/2026
- 5.1.3) Stellungnahme Agenda 21 Bau/053/2026
- 5.1.4) Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht Bau/050/2026
- 5.1.5) Stellungnahme Bayerischer Bauernverband Bau/055/2026
- 5.1.6) Stellungnahme Bauverwaltung Bau/057/2026
- 5.2) 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugehöriger Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“; Satzungsbeschluss Bau/056/2026
- 6) Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ und 26. Flächennutzungsplanänderung; Anpassung der Planung und erneute öffentliche Auslegung Bau/048/2026
- 7) Projektbeschluss Ertüchtigung Brandschutz Rathaus Bau/054/2026
- 8) Satzung zur Änderung der Satzung über die Ehrung von Persönlichkeiten, die sich um die Gemeinde Neufahrn b.Freising besonders verdient gemacht haben GL/015/2026
- 9) Entlastungsbeschluss zur Jahresrechnung 2024 FiV/005/2026
- 10) Bekanntgaben
- 10.1) Genehmigung Haushalt 2026
- 10.2) Kindertageseinrichtungen
- 10.3) Zebrastreifen Galgenbachweg
- 11) Anfragen
- 11.1) Anfragen aus dem Gremium
- 11.1.1) Bericht aktueller Stand Asylanten in Neufahrn
- 11.2) Anfragen aus dem Publikum
- 11.2.1) Bebauungspläne Bürgerinfo
- 11.2.2) Sachstand Grundschule III
- 11.2.3) Sachstand Kinderlandplus

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 23.03.2026 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2026 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2026.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 141 "Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld"; Genehmigung des Städtebaulichen Vertrages zum Bauleitverfahren

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 844/9, 844/10, 844/12 und 844/13 der Gemarkung Massenhausen sollen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Auf Antrag der Grundstückseigentümer hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld " beschlossen.

Für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens war der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB erforderlich. Der Vertrag wurde notariell beurkundet da sich aufgrund der Planung neue Grundstücksgrenzen ergeben.

Gegenstand dieses Vertrages sind im Wesentlichen:

- Grundstücksneuordnung (private Umlegung) entsprechend der Bauleitplanung
- Verpflichtungen entsprechend den Stellungnahmen der Reg. von Oberbayern (Brandschutz/Löschwasserversorgung) sowie des Abwasserzweckverbandes (Leitungsverlegung)
- Bauverpflichtung

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Urkunde des Notars Christian Leupold vom 13.01.2026, UVZ-Nr. L 72/2026 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 141 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ und genehmigt diese in allen Teilen und schließt sich allen darin enthaltenen Erklärungen und Anträgen an.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

**TOP 3 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141
„Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen
im Bereich der Straße Am Winkelfeld“**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 30. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und den zugehörigen Bebauungsplan Nummer 141 mit der Bezeichnung „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll den bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 „für die Erweiterung des Dorfgbietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ vom 07.12.2006 ersetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2024 beschlossen, die Bauleitplanungen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freizugeben und die Bauverwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen. Die Bauverwaltung hat die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung auftragsgemäß in der Zeit von Donnerstag, den 11.07.2024 bis Mittwoch, den 14.08.2024 durchgeführt. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.07.2025 gewürdigt und die Bauverwaltung mit der Durchführung der Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Dieses Verfahren wurde in der Zeit von Freitag, den 30.01.2026 bis Mittwoch, den 04.03.2026 durchgeführt.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.1 Würdigung der Stellungnahmen

TOP 3.1.1 Stellungnahme Landratsamt Freising Immissionsschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme LRA Freising Immissionsschutz vom 02.03.2026

Die angedachten gewerblichen Nutzungen können im Gewerbegebiet stattfinden, da kein geräuschintensiver Nachtbetrieb vorgesehen ist und die geräuschintensiven Arbeiten bzw. Lkw-Verkehre auf ein Minimum beschränkt sind. Im Baugenehmigungsverfahren müssen Betriebe im Gewerbegebiet den Nachweis zu erbringen, dass die IRW nach TA Lärm am westlichen WA eingehalten werden. Die Erforderlichkeit eines Gutachtens kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden. Wir empfehlen die vorgenannten Punkte unter Hinweis Nr. 17 zu ergänzen.

Die Straßenlärmimmissionen durch die Autobahn A 9 sehen wir für das WA als kritisch an. Aus der Abb. 3 im Anhang geht hervor, dass nachts an allen Seiten die IGW der 16. BImSchV zwischen 2 und 7 dB(A) überschritten sind. Auch tagsüber sind an den Gebäuden Überschreitungen an einer Seite bzw. beim einem Gebäude an allen 4 Seiten von 1 bis 2 dB(A) prognostiziert. Die Beurteilungspegel liegen allerdings nicht im gesundheitsschädlichen Bereich, sodass die Gemeinde eine Abwägung dieses Belangs durchführen kann. Aus fachlicher Sicht sollte aber nicht nur auf die Innenpegel abgestellt werden, sondern es sind für jede Wohneinheit auch schallgeschützte Außenbereiche vorzusehen, an denen zumindest die IGW der 16. BImSchV eingehalten werden. Wir empfehlen diesen Punkt unter Hinweis Nr. 17 aufzunehmen.

Hinsichtlich Fluglärm weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung nur der äquivalente Dauerschallpegel herangezogen wurde. Maximalpegelereignisse, die im Zusammenhang mit Fluglärmereignisse eine große Belastung darstellen, werden damit nicht erfasst.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderungen nach einem Nachweis über die Einhaltung der TA Lärm im Bereich der Gewerbeflächen im Baugenehmigungsverfahren wird unter Hinweis Nr. 17 aufgenommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen Ihrer Planungshoheit und unter Wahrung einer sachgerechten Abwägung bewusst dazu entschieden, ein Wohngebiet auszuweisen. Zur Sicherstellung, dass ein gesundes Wohnen möglich ist, wurde das entsprechende Gutachten gefertigt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass aus fachlicher Sicht nicht nur auf die Innenpegel abgestellt werden sollte, sondern dass für jede Wohneinheit auch schallgeschützte Außenbereiche vorzusehen sind an denen die Immissionsschutzgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, wird gleichfalls unter Hinweis Nr. 17 aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

In den Bebauungsplan werden die textlichen Hinweise zur Einhaltung der TA Lärm sowie zu den schallgeschützte Außenbereichen aufgenommen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.2 Stellungnahme Agenda 21**Sachverhalt:**

Stellungnahme Agenda 21 vom 04.03.2026

die Agenda21 hat ihrer Stellungnahme vom 13.08.2024 nichts hinzuzufügen, verweist aber nochmals auf die Verkehrliche Erschließung S.7 BBP141 Begründung. Die Agenda21 sieht hier nicht die Notwendigkeit einer privaten Verkehrsfläche auch hinsichtlich der Erwartung, dass eine Fortführung der Straße zur Riegelstraße machbar ist.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Baugebietes war bereits im ursprünglichen BPL 88 als private, geradlinige Verkehrsfläche geplant. Dementsprechend wurde dies in der Neufassung des BPL 141 beibehalten. Die Erschließungsfläche wurde „nur“ um ca. 20 m nach Osten verschoben. Eine Weiterführung der Erschließung zur Riegelstraße wurde nicht weiter betrachtet, da das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88, das Grundstücke an der Riegelstraße einbezogen hätte, eingestellt wurde.

Wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt doch noch der Bedarf einer Verbindung herausstellen sollte, ist dies durch eine Verlängerung der privat befestigten Verkehrsfläche im Gebiet des Bebauungsplanes über Flur-Nr. 1248/1 möglich.

Eine Krümmung der privaten Verkehrsfläche erscheint in diesem Fall übertrieben, da es sich „nur“ um ca. 75 m handelt. Es gibt im Dorfgebiet von Hetzenhausen noch weitere Straßen, die auf 75 m gerade anstatt gekrümmt verlaufen. Zudem ist der Abzweig von der Straße „Am Winkelfeld“ ist nicht rechtwinkelig, somit ist hier eine leichte Auflockerung vorhanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.3 Stellungnahme Flughafen München

Sachverhalt:

Stellungnahme Flughafen München vom 04.03.2026

1. Belange des Lärmschutzes

a) *Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 geändert durch Verordnung vom 22.12.2009*

Für das unter Ziff. 6.4.1 Teil B genannte Ziel existiert ein aus dem Jahre 2001 vorliegender Entwurf einer Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Das betreffende Gebiet liegt außerhalb einer Lärmschutzzone.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A: gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B: zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C: zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

b) *Regionalplan München vom 15.02.1987 i. d. F. v. 01.11.2014*

Für das unter B.II.5.1 und B.II.5.2 genannte Ziel in Verbindung mit Karte 2 "Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2 (Flughafen München)" liegen derzeit veralteten Werte vom 2. Februar 1987 vor. Eine Ausweisung der aktuellen Werte gemäß Ziffer 6.4.1, Teil B der Anlage zum LEP vom 8. August 2006 in der Fassung vom 22. Dezember 2009 steht weiterhin aus.

Das vorgenannte Vorhaben befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone B. In diesem Bereich liegt der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel zwischen mehr als 67 dB[A] und bis zu 72 dB[A].

Zudem gilt aktuell bis zum 31.12.2026 gemäß § 3 und § 4 S. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das landesplanungs- bzw. raumordnungsrechtliche Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage zum LEP vom 8. August 2006, geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2009.

c) Kombiniertes Tag-/Nachtschutzgebiet vom 23.03.2001

Die Auswirkungen des Ausbaus des Flughafens München auf die Ausweisung des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung nach Maßgabe der LEP-Vorgaben wurden zuletzt im Rahmen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens in den Antragsunterlagen ausführlich analysiert. Es wurden hierzu Ergebnisse der

Lärmberechnungen für den Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) und den Planungsfall 2020 (SAL_G_02) ausgelegt.

d) Weitere schallschutztechnische Untersuchungen

Die Auswirkungen des Ausbaus des Flughafens München auf die Ausweisung des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung nach Maßgabe der LEP-Vorgaben wurden zuletzt im Rahmen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens in den Antragsunterlagen ausführlich analysiert. Es wurden hierzu Ergebnisse der Lärmberechnungen für den Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) und den Planungsfall 2020 (SAL_G_02) ausgelegt.

Das oben genannte Gebiet befindet sich für den Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) außerhalb einer Lärmschutzzone. Für den Planungsfall 2020 (SAL_G_02) befindet sich das Vorhaben ebenfalls außerhalb einer Lärmschutzzone.

Als Anhaltspunkt für zu erwartende Außenlärmpegel aufgrund von Fluglärm können außerdem die im Rahmen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens ermittelten fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel herangezogen werden, welche auf einer Luftverkehrsprognose aus dem Jahr 2010 beruhen und für eine Prognose im Jahr 2025 berechnet worden waren:

Für den Prognosenußfall 2025 liegt das Vorhaben innerhalb einer Isophone von 55 dB(A) am Tag [$L_{Aeq, Tag}$] bzw. 47 dB(A) in der Nacht [$L_{Aeq, Nacht}$]. Für den Planungsfall 2025 befindet sich das Vorhaben innerhalb 54 dB(A) am Tag [$L_{Aeq, Tag}$] bzw. ca. 48 dB(A) in der Nacht [$L_{Aeq, Nacht}$].

e) *FluLärmG vom 31.10.2007*

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat ein Verfahren zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen München gemäß FluLärmG 2007 eingeleitet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und die damit verbundenen Schutzzonen, die sich außerhalb des Flughafengeländes befinden, sind noch nicht veröffentlicht. Sollte die Festsetzung des Lärmschutzbereichs samt den Schutzzonen (Tag-Schutzzone 1, Tag-Schutzzone 2 und Nacht-Schutzzone) vor Beschlussfassung über den verfahrensgegenständlichen

Bauleitplan erfolgen, sind die sich aus dem FluLärmG ergebenden Rechtsfolgen, insbesondere die in den Zonen geltende Bauverbote für schutzbedürftige Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser) und Wohnungen nach § 5 FluLärmG, zu beachten.

Wie den oben genannten Punkten zu entnehmen ist, sollte in sämtlichen Räumen mit längerem Personenaufenthalt auf einen ausreichenden Schallschutz geachtet werden.

2. Belange der Flugsicherheit

Aufgrund der beabsichtigten Solaranlagen auf den Dachflächen und der Nähe zum An- und Abflugkorridor der Start- und Landebahn 08L/26R, können Blendwirkungen auf an- und abfliegende Flugzeuge nicht ausgeschlossen werden (vgl. auch GM1 ADR-DSN.M.615 General). Es wird daher empfohlen, eine weiterführende blendtechnische Bewertung (Blendgutachten) durchzuführen, um Sicherheitsrisiken auszuschließen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Themenbereich Belange Lärmschutz

Die Bauverwaltung hat im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner GmbH vom 17.04.2025 erstellen lassen. Die darin aufgezeigten Vorschläge zum Umgang mit dem auf das Gebiet einwirkenden Lärm wurden in die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung aufgenommen.

Zu Themenbereich Belange Flugsicherheit

Die Forderung nach einem Blendgutachten erscheint bei einem bereits bestehenden Bebauungsplan unverhältnismäßig, weil es sich um kleinflächige Dachflächen handelt, von denen keine großflächigen Blendwirkungen entstehen. In der heutigen Zeit werden auf vielen Bestandsgebäuden in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Solar- bzw. PV-Dachanlagen nachgerüstet werden, die keinerlei Genehmigungs- bzw. Nachweisauflagen erfüllen müssen.

Eine detaillierte Abstimmung über die Erforderlichkeit von Blendgutachten für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der zuständigen Fachabteilung des Flughafens München läuft derzeit. Zur Sicherstellung der Belange der Flugsicherheit wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Nähe zum An- und Abflugkorridor die Blendfreiheit von Photovoltaik im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden muss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. In die textlichen Hinweise zu Bebauungsplan wird ein Passus aufgenommen, dass aufgrund der Nähe zum An- und Abflugkorridor die Blendfreiheit von Photovoltaik im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden muss.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.4 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 04.03.2026

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Eching/Neufahrn liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Winkelfeld“ eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genaue Lage der neuen Trafostation muss noch festgelegt werden. Folgende Flächen wären für die Trafostation möglich:

- a) Im nördlichen Bereich von Flur-Nr. 844/10 anstelle der Bäume und Ortsrandeingrünung
- b) Im mittleren Bereich der Gewerbeflächen an der Grundstücksgrenze zwischen Flur-Nr. 844/9 und 844/10.
- c) Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 844/11 mit entsprechender Eingrünung des Trafos und Nistkästen. Hierbei muss jedoch geklärt werden, ob weiterer Ausgleichsbedarf für die Verwendung der bestehenden Ausgleichsfläche erforderlich ist.
- d) Westlich der Ausgleichsfläche im nordöstlichen Bereich der Ackerfläche Flur-Nr. 844

Mit den Eigentümern ist vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 141 eine Vereinbarung über eine passende Fläche und eine angemessene Kostentragung zu schließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Mit den Eigentümern im Geltungsbereich ist eine Vereinbarung über eine passende Fläche und angemessene Kostentragung zu schließen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan darf erst bekannt gemacht werden, wenn die Vereinbarung geschlossen ist.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.5 Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 09.02.2026

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat daher zum Ziel, Baurecht zu schaffen für eine städtebaulich angemessene Erweiterung der bestehenden Siedlung und ihre landschaftliche Einbindung. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Alternativ käme auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Betracht.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG). Sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen möglich. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich. Da kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies bereits im Bebauungsplanverfahren bzw. so frühzeitig wie möglich mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft sowie dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden. Bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans ist darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der Aufstellung des B-Plans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Laut Umweltbericht liegen zu Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit des Bodens keine Untersuchungen und Daten vor. Außerdem wird angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen von einem eher hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Die fehlende Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde bereits 2024 vom Wasserwirtschaftsamt München bemängelt und sollte weiterhin noch nachgeholt werden.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld“

(Fl.Nrn. 844/9, 844/10, 844/11, 844/12, 844/13 und 1245 Gde. Neufahrn Gmk. Gmk. Massenhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Bereich nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Zudem liegen die Flächen auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41-Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des LRA Freising keine Einwände gegen die 30.Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld“.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Da gemäß Punkt 8 der Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers bzw. alternativ auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal festgesetzt und damit möglich sind, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten bzw. einen Sickertest nachzuweisen. Unabhängig vom Ergebnis ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers somit gewährleistet.

Auf eine Festsetzung von Versickerungsflächen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese von der Größe der Dachflächen, versiegelten Privatflächen, usw. und den daraus resultierenden Versickerungsmengen größtenteils vom Volumen variieren. Eine Einleitung in ein bereits bestehendes oberirdisches Gewässer (mit entsprechenden Regenrückhaltebecken) kommt hier nicht in Frage, da ein solches in näherer Umgebung nicht vorhanden ist.

Ein eigenständiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich, da die Gemeinde durch die Errichtung des Regenwasserkanals bereits eine mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Möglichkeit der Beseitigung und Einleitung definiert hat. Damit steht eine funktionale und genehmigte Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung.

Zu Thema Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Die Zustimmung des Arbeitsbereiches zu den Bauleitplanungen wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.6 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt

Sachverhalt:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 03.03.2026

In Teil C des Bebauungsplans wurde unter 8.1 textlich festgesetzt, dass Niederschlagswasser bevorzugt breitflächig zu versickern ist. Als Alternative dazu wird die Ableitung über den kommunalen Regenwasserkanal aufgeführt. Grundsätzlich stellt die Versickerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Vorzugsvariante im Umgang mit dem Niederschlagswasser dar. Aufgrund der vorliegenden geologischen Untergrundverhältnisse (sandig-schluffiges Molassematerial) ist jedoch mit erheblichen Problemen bei der Versickerung des Niederschlagswassers zu rechnen, sodass großflächige Sickertests durchzuführen sind um die dortige Sickerfähigkeit des Bodens zu analysieren. Da sich das Bauvorhaben im tertiären Hügelland befindet, können die Untergrundverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans kleinräumig sehr heterogen ausfallen. Daher liegen dem Wasserwirtschaftsamt München derzeit keine gesicherten Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens im Bereich des Baugebietes vor.

Grundsätzlich gilt, dass eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist und im Bebauungsplan abschließend geregelt sein muss. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen, jedoch ist eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante aufzuzeigen. Dafür sollten auch die entsprechenden Flächen für Versickerung oder Rückhaltung zur Verfügung stehen und im Bebauungsplan explizit, sowohl graphisch als auch textlich, als solche festgesetzt werden.

Wir empfehlen Ihnen folgendes Vorgehen:

Falls Ihnen keine detaillierten Kenntnisse zur Untergrundbeschaffenheit vorliegen, dann sollten Sie ein geeignetes Fachbüro mit der Untersuchung beauftragen. Je nach Untergrundbeschaffenheit kann dann entschieden werden ob eine Versickerung in Mulden möglich ist oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer notwendig ist. Möglich ist auch eine Kombination von Versickerung und Ableitung. Für die abschließende Ausplanung sind die technischen Regeln DWA-A-138, DWA-M-135 sowie DWA-A-102 maßgebend. Anbei übersenden wir Ihnen eine Checkliste zur Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer. Eventuell muss für eine gedrosselte Einleitung in einen Bach oder Graben auch das Rückhaltevolumen nach DWA-A-117 ermittelt werden, sodass ein Regenrückhaltebecken entsprechend bemessen werden kann.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00 ist es wichtig, dass auch bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Konzeption zur Niederschlagswasserentsorgung zugrunde liegt, „nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen“.

Daher bitten wir um ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, sodass die Erschließung des Baugebiets vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als gesichert betrachtet werden kann. Aus den Unterlagen muss dabei klar hervorgehen, ob eine Versickerung nachweislich funktioniert, indem beispielsweise ein Bodengutachten bzw. die Ergebnisse großflächiger Sickertests vorgelegt werden, oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer geplant wird. Der für die Drosselung notwendige Rückhalteraum sollte festgesetzt werden, da ansonsten Baurecht geschaffen wird, ohne dass bautechnisch notwendige Anlagenteile mit einem gewissen Platzbedarf in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da gemäß Punkt 8 der Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers bzw. alternativ auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal festgesetzt und damit möglich ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten bzw. einen Sickertest nachzuweisen. Unabhängig vom Ergebnis ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers somit gewährleistet.

Auf eine Festsetzung von Versickerungsflächen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese von der Größe der Dachflächen, versiegelten Privatflächen, usw. und den daraus resultierenden Versickerungsmengen größtenteils vom Volumen variieren. Eine Einleitung in ein bereits bestehendes oberirdisches Gewässer (mit entsprechenden Regenrückhaltebecken) kommt hier nicht in Frage, da ein solches in näherer Umgebung nicht vorhanden ist.

Ein eigenständiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich, da die Gemeinde durch die Errichtung des Regenwasserkanals bereits eine mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Möglichkeit der Beseitigung und Einleitung vorhält. Damit steht eine funktionale und genehmigte Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Anpassung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.7 Stellungnahme Handwerkskammer

Sachverhalt:

Stellungnahme Handwerkskammer vom 03.03.2026

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der beiden o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Neufahrn und begrüßt den im Rahmen der Abwägung ihrer Stellungnahme gefassten Beschluss der Gemeinde, im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als zulässig festzusetzen; wir bitten diesbezüglich die angepasste textliche Festsetzung C.1.1 in der Planfassung vom 13. Januar 2026 noch einmal zu prüfen und ggf. zu korrigieren, da diese noch im Widerspruch zur Abwägung steht. Die Ergebnisse der nun beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung des

Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH vom 17.April.2025 nehmen wir zur Kenntnis . Die Planungen zur Unterstützung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten für einen angrenzend bestehenden Handwerksbetrieb sind weiterhin ausdrücklich positiv hervorzuheben, wir verweisen prinzipiell auf unsere vorausgegangene Stellungnahme von August 2024, welche grundsätzlich aufrecht erhalten wird.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Widerspruch der Nutzungsangaben wird korrigiert. Die textliche Festsetzung C.1.1 wird wie folgt berichtigt:

„... Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zugelassen.“

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden auch Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, also die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, zugelassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend der Würdigung hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung im Wohngebiet überarbeitet.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.8 Stellungnahme Heinz Entsorgung GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Heinz Entsorgung GmbH vom 29.01.2026

Nach derzeitiger Planung ist keine Wendeanlage für die Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen. Die Rückwärtsfahrt in Neuerschließungen nach 1979 ist für die Abfallsammlung verboten.

Entsprechend können die Anwesen nicht direkt zur Abholung/Entleerung der Abfallgefäße angefahren werden.

Aufgrund der großen Anzahl der Abfallgefäße ist an der Straße „Am Winkelfeld“ eine Bereitstellungsfläche auszuweisen und einzurichten.

Alternativ kann selbstverständlich eine Wendeanlage für die Müllsammelfahrzeuge in die Planung mit aufgenommen werden. Sollte dies der Fall sein, bitten wir um Übermittlung der geänderten Unterlagen, um diese erneut zu prüfen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sollen die Mülltonnen von den Bewohnern an die Straße „Am Winkelfeld“ gebracht werden. Da hier der private Grünstreifen ausreichend breit ist, wird keine Notwendigkeit für die Ausweisung einer separaten Bereitstellungsfläche gesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.9 Stellungnahme Ortsprecher Hetzenhausen

Sachverhalt:

Stellungnahme Ortsprecher Hetzenhausen vom 03.03.2026

als Ortssprecher erhebe ich Einspruch gegen die vorgelegte Planung.

Im Leitbild der Gemeinde vom Feb. 2023 wird unter dem Themenbereich „Entwicklung der Ortsteile“ postuliert: „Zur Gemeinde gehören charakteristische und lebendige Ortsteile mit einem starken Zusammenhalt und eigenen gewachsenen Strukturen. Diese dörflichen Identitäten gilt es in Balance mit einem moderaten Wachstum zu setzen.“

1. Die vorliegende Planung sieht 8 Doppelhaushälften vor, die mit je mit ca. 3 Personen (angenommener Durchschnitt) bewohnt werden; damit ergibt sich eine Anzahl von ca. 24 Neu-Hetzenhauser und in Relation zur heutigen Bevölkerung von 250 Einwohnern eine Steigerung von ca. 10%.
2. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit Bauwünsche mehrerer Bauwerber für Ihre Kinder vom Bauausschuß bzw. Gemeinderat mit der Begründung abgelehnt, daß in Kürze ein neuer Flächennutzungsplan erstellt werden würde, der dann diese und natürlich auch andere (Bau)-Wünsche aufgreift und zu einem Gesamtkonzept zusammenfügt.
3. Durch die schalltechnische Untersuchung vom 17.4.2025 steht zu befürchten, daß zur weiteren Reduzierung der Schallemissionen auch die gewerbliche Nutzung durch Wohnbebauung ersetzt wird. Die Wohnbebauung liegt lt. Plan zwischen Gewerbe- und Autobahnlärm
4. Anstatt die gewerblichen Lagerhallen als Schallschutzmaßnahme zur Autobahn hin zu lozieren, müssen dort die Wohngebäude mit großem Aufwand „schallschutzkonform“ gebaut werden und die Bewohner haben gleichzeitig eine eingeschränkte Außenaufenthaltsqualität.

Mit diesem B-Plan 141 wird der Grundsatz aus dem gemeindlichen Leitbild durchbrochen und ein deutliches Bevölkerungswachstum erzeugt. Wird dieser B-Plan umgesetzt, dann steht zu erwarten, daß die Bauwünsche der Bauwerber für ihre Kinder aufgrund des eingetretenen Bevölkerungswachstums mit Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans auf mittlere Sicht nicht realisiert werden können.

Vor allem werden die Entwicklungsmöglichkeiten für Hetzenhausen vorab am Winkelfeld festgelegt ohne auf zukünftige Lärmschutzmaßnahmen hin zur Autobahn Rücksicht zu nehmen, die im Schallgutachten auf Seite 27 explizit genannt werden und im zukünftigen Flächennutzungsplan geplant werden können und müssen.

Ebenso wenig wird eine mögliche Verbindung der Straße Am Winkelfeld zur Riegelstraße bedacht und ebenso wenig die weitere bauliche Entwicklung an der Riegelstraße, die ja schon angedacht war (B-Plan 88 Teil, Änderung aus 2006 und in 2019 wieder aufgehoben) und zum Teil südlich der Riegelstraße umgesetzt wurden.

Aus den Unterlagen der 2. Auslegung geht nicht hervor, welche Punkte im städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern geregelt wurden (Siehe Beschluß des Gemeinderats vom 28.7.2025) und ob diese den Ermessenspielraum der Gemeinderäte einengen.

Ich fordere Sie daher auf, den B-Plan141 ruhen zu lassen bis die Ergebnisse des Flächennutzungsplans vorliegen. Denn nur damit kann eine Erweiterung von Hetzenhausen am westlichen Rand vernünftig geplant werden.

Mir ist bewußt, daß diese Stellungnahme nicht sehr von meiner Stellungnahme am 13.8.2024 abweicht, allerdings sehe ich durch die nunmehr vorgelegte schalltechnische Untersuchung meine damaligen Aussagen bestätigt und erwarte eine neuerliche Abwägung aller vorgebrachten Punkte.

Würdigung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Thema Bevölkerungswachstum

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 88 waren je 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Die betreffende Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Ausgleichsflächen) betrug 4.670 qm. D.h. es wären 18 Wohneinheiten zulässig gewesen. Bei einer Belegung mit 2 Personen wären dies 36 neue Bewohner gewesen. Mit den nun zulässigen 8 Doppelhaushälften à ca. 3 Bewohnern sind dies „nur“ ca. 24 neue Bewohner. D.h. es ist keine Erhöhung des Bevölkerungswachstums gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan gegeben.

Zu 2. Zu Flächennutzungsplan und zukünftigen Planungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes wird auch eine Rahmenplanung für die Ortsteile erstellt werden. In dieser werden die zukünftigen baulichen Entwicklungen des Ortes betrachtet. Die aktuelle Bauleitplanung, die ja nur ein bereits bestehendes Baurecht rechtssicher überarbeitet, behindert keine zukünftigen Baurechtsschaffungen.

Zu 3. Und 4. Thema Lärmschutz

Die gewerbliche Nutzung wurde bewusst im östlichen Bereich des Plangebietes platziert, damit die bestehende gewerbliche Nutzung im Osten des BPL- Gebietes geschützt und erhalten wird. Die private Erschließungsstraße schafft den notwendigen Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen. Wohnen direkt an den außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden

Gewerbebetrieben wäre nicht ohne Einschränkungen für die Betriebe machbar. Somit ist eine nachträgliche Nutzungsänderung ausgeschlossen.

Auch würde bei einem Vertauschen der Nutzungsflächen die Wohnflächen zwischen beiden Gewerbenutzungen liegen, was definitiv nicht zu befürworten ist. Eine Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen ist durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 141 um einen Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 88 handelt, führt die Planung zu keiner Verschlechterung der Situation. Die Nutzungen waren auch im Bebauungsplan Nr. 88 im Rahmen der Festsetzung eines Dorfgebietes grundsätzlich schon zulässig. Lärmschutzmaßnahmen zur Autobahn wären in jedem Fall notwendig gewesen.

Zu Thema Anbindung an Riegelstraße

Eine mögliche Verbindung zwischen Riegelstraße und Am Winkelfeld ist aufgrund der kurzen Entfernungen innerhalb von Hetzenhausen nicht sinnvoll und würde unnötig weitere versiegelte Erschließungsflächen schaffen. Wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt doch noch der Bedarf einer Verbindung herausstellen sollte, ist dies durch eine Verlängerung der privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Flurnummer 1248/1 möglich, falls auf dieser Fläche hierfür Grund bereitgestellt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.1.10 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 04.03.2026

Die vorliegende Planung sieht 8 - 10 Doppelhaushälften vor. wenn diese mit 3 - 4 Personen belegt sind ergibt sich eine Steigerung der Dorfbewohner von 25 - 40 Personen das sind ca 10 - 18 %. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit die Bauwünsche der ortsansässigen Bürger ignoriert oder fadenscheinig zurückgewiesen mit der Begründung daß ein neuer Flächennutzungsplan erstellt wird der dann die Belange der Ortsansässigen auch berücksichtigt (vielleicht).

Mit diesem B Plan 141 wird ein Grundsatz der Gemeinde gebrochen der die Ortsteile nicht zu schnell wachsen lassen wollte. Wenn dieses Bauvorhaben so stattfindet bleibt für unsere Kinder kein Platz mehr übrig zu bauen. Ich habe bereits vor Jahren die Konsequents gezogen und meine Firma zu 48 % in einer anderen Gemeinde angemeldet weil wir nicht in unseren Garten bauen durften.

Aus der 2 ten Auslegung geht nicht hervor welche Punkte im Städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern geregelt worden sind.

Ich möchte sie daher auffordern den B Plan 14 ruhen zu lassen.

Ich weiß daß diese Stellungnahme nicht zu sehr von der letzten August 2024 abweicht.

Mein Wunsch wäre daß die Stellungnahmen der Bürger auch den Gemeinderäten zur Verfügung gestellt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Bevölkerungswachstum

Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 141 soll den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 ersetzen. Im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 88 waren je 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Die betreffende Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Ausgleichsflächen) betrug 4.670 qm. D.h. es wären 18 Wohneinheiten zulässig gewesen. Bei einer Belegung mit 2 Personen wären dies 36 neue Bewohner gewesen. Mit den nun zulässigen 8 Doppelhaushälften à ca. 3 Bewohnern sind dies „nur“ ca. 24 neue Bewohner. D.h. es ist keine Erhöhung des Bevölkerungswachstums gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan gegeben.

Der Städtebauliche Vertrag ist nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung. Es werden aber alle in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossene Inhalte darin geregelt.

Die Bauverwaltung weist darüber hinaus darauf hin, dass sämtliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Bestandteil der Beschlussvorlage sind und damit den Gemeinderäten zur Verfügung stehen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 3.2 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 30. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und den zugehörigen Bebauungsplan Nummer 141 mit der Bezeichnung „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Bebauungsplan darf erst bekannt gemacht werden, wenn das Landratsamt die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB für die 30. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erteilt hat und mit den Eigentümern eine Vereinbarung über die Fläche für die Trafostation geschlossen wurde.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte" ; Genehmigung des Durchführungsvertrages zum Bauleitverfahren**Sachverhalt:**

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 509, 510 Teilfläche und 586 Teilfläche der Gemarkung Neufahrn (Vorhabengrundstück) sollen Photovoltaikanlagen entstehen. Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Bürger Energie Genossenschaft - Freisinger Land eG, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.11.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Freiflächen-photovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“ beschlossen. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstücken Photovoltaikanlagen auf rund 10 ha zu errichten.

Für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens war der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 12 BauGB erforderlich.

Gegenstand dieses Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet hierzu gehört u.a. eine Bauverpflichtung
- Kostenübernahme der entstandenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren
- Rückbauverpflichtung und Sicherheitsleistung (Bankbürgschaft)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB vom 17.04.2026 mit der Bürger Energie Genossenschaft - Freisinger Land eG im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“ und stimmt den darin enthaltenen Erklärungen zu.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugehöriger Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 20.11.2023 und 26.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuausweisung von Freiflächen für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen entlang der Bundesautobahn A 92 gefasst. In den Sitzungen am 21.10.2024 und 31.03.2025 wurde dann die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beschlossen, nämlich der Bebauungsplan Nr. 142 mit der Bezeichnung „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 31.03.2025 beschlossen, die Durchführung der Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“ durchzuführen. Die Bauverwaltung hat die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung auftragsgemäß in der Zeit von Freitag, den 25.04.2025 bis Montag, den 26.05.2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.11.2025 gewürdigt. Die Bauverwaltung wurde mit der Durchführung der Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. In der Sitzung am 15.12.2025 wurde dann noch der Bitte um geringfügige Planänderung des Antragsstellers der Bauleitplanung, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, entsprochen und die Bauverwaltung mit der Durchführung der Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 142 beauftragt.

Auftragsgemäß hat die Bauverwaltung diese in der Zeit von Freitag, den 16.01.2026 bis Montag, den 16.02.2026 durchgeführt.

zur Kenntnis genommen**TOP 5.1 Würdigung der Stellungnahmen****TOP 5.1.1 Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten****Sachverhalt:**

Stellungnahme Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten vom 13.02.2026

Landwirtschaftliche Belange:

Die Änderungen, Konkretisierungen und Ergänzungen des vorliegenden Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf wurden zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2025, Az: AELF-EE- L2.2-4612-95-14-5. Es besteht keine Erfordernis zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Aus agrarstruktureller Sicht ist die Vermeidung von Ausgleichsbedarf im Sinne des Flächensparens von großer Bedeutung und zu begrüßen. Unter B Festsetzungen durch Planzeichen und Text, Punkt 14.2, ist in der Satzung festgehalten, dass nach Ende der solarenergetischen Nutzung die Folgenutzung – entsprechend dem Ausgangszustand – als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden soll. Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung die ursprüngliche Bewirtschaftung der Fläche wiederaufgenommen werden muss. Dabei handelt es sich nicht

um eine Folgenutzung Landwirtschaft, sondern um die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Forstfachliche und Waldrechtliche Belange:

Die Änderungen, Konkretisierungen und Ergänzungen des vorliegenden Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf wurden zur Kenntnis genommen. 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.

Zu Bereich Landwirtschaft:

Der Hinweis zur Folgenutzung wird beachtet. Die Ziffer 14.2 der Festsetzungen durch Text wird neu formuliert: Nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung werden - im Sinne der Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Zu Bereich Forstwirtschaft:

Die Gemeinde nimmt die Aussagen zu waldrechtlichen und forstfachlichen Belangen zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme gemäß dem Sachvortrag. Die Regelung zur Folgenutzung gemäß Ziffer 14.2 der Festsetzungen durch Text wird entsprechend zur Klarstellung geändert. Nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung werden - im Sinne der Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.1.2 Stellungnahme Autobahn GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Autobahn GmbH vom 19.01.2026

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 15.05.2025 bitten wir die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

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 des Bundes und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone entlang der A9 bzw. der A92 an keiner Stelle im gesamten Geltungsbereich dargestellt. Eine singuläre und nur ausschnittsweise nachrichtliche Übernahme beider Zonen in die aktuelle Planzeichnung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint daher nicht zielführend und dem Charakter des Flächennutzungsplanes als zusammenfassende räumlichen Planungsstufe nicht entsprechend. Die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone sind aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 dargestellt. Die Zonen sind daher ausreichend im Rahmen der Bauleitplanungen berücksichtigt. Von einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan wird daher abgesehen.

Der Hinweis zu den erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen in unmittelbarer Autobahnnähe wird zu Kenntnis genommen. Da es sich um die Bauleitplanung für Photovoltaikflächen handelt, die nicht schutzbedürftig sind, bedarf es keiner planerischen Berücksichtigung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme gemäß dem Sachvortrag. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.1.3 Stellungnahme Agenda 21**Sachverhalt:**

Stellungnahme Agenda 21 vom 16.02.2026

S. 3 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A92“

Beide Projektzonen sind (potenzieller) Lebensraum für mehrere geschützte Vogelarten (Feld- bzw. Bodenbrüter), ganz im Gegensatz zur Projektzone Neufahrn Mitte, wo keine artenschutzrelevanten Feldvögel (un-)mittelbar betroffen sind.

In dem Zeitraum vom 11. Februar bis 20. März 2026 finden erneut Rebhuhnzählungen mittels Klangattrappen in der Umgebung der geplanten Photovoltaikanlagen statt. Wie schon in der Stellungnahme vom 26.05.2025 dargelegt, gibt es Meldungen von Anwohnern, die in ihrem Garten auch im Herbst 2025 Rebhühner(4+3) gesichtet haben.

Auch Abfrage bei Ornitho.de zeigen Rebhuhnvorkommen in der Projektzone Mitte oder in der Umgebung, zuletzt am 12 Januar 2026.

S. 15 Begründung Bbp 142

Im Rahmen der ornithologischen Erhebungen innerhalb der zwei Solarfelder nördlich und südlich der A 92 einschließlich der jeweiligen umgebenden Wirkräume bis 50 Meter konnten keine Nachweise prüfungsrelevanter Feldvögel (u. a. Feldlerche, Kiebitz, Wiesen-schafstelze) erbracht werden (vgl. Anlage 3).

Hierzu ist anzumerken,

1. hinter der Anlage 3 verbirgt sich die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP, die nun mehr nahezu 2 Jahre zurückliegt. Die Untersuchung prüfungsrelevanter Arten fand im Frühjahr 2024 statt
2. Es wurden umgebende Wirkräume von 50 m untersucht.

Ein pauschaler Wirkraum von **nur 50 m** ist für **BBP 142 Mitte nicht ausreichend**, weil:

- **- Rebhuhn vorkommt bzw. vorkommen kann** → daher ist ein größerer Wirkraum zu betrachten, **mindestens 100–300 m**
- **Wiesenschafstelze und Feldlerche** zwar 50 m Stördistanz haben, aber **PV-Anlagen eine deutlich größere Strukturwirkung** erzeugen als die Oelke-Vertikalstrukturen, von denen die 50 m ursprünglich hergeleitet werden (Oelke 1990)
- das **BfN (Bundesamt für Naturschutz)** ausdrücklich fordert, den **funktionalen Lebensraum (Brutraum, Nahrungshabitat, Deckungsstrukturen, Jahresraumnutzung)** zu betrachten – nicht nur die 50-m-Zone (Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2019): „Handlungsleitfaden für den Artenschutz in der Landwirtschaft – Rebhuhn (*Perdix perdix*)“ BfN-Skripten 512, Bonn)

Die Agenda21 möchte den Bau der Photovoltaik-Anlage nicht verhindern, aber erreichen, dass Cef-Maßnahmen für Bodenbrüter getroffen werden.

Die Modulflächen selbst sind für Feldlerche und Rebhuhn ungeeignet durch

- enge Reihenabstände
- Schattenwurf
- Störung durch Wartung
- Zaun als Barriere und Prädatorleitlinie
- Ansitzmöglichkeiten für Krähen

Nur durch u. a. spezielle Gestaltung der Einfriedung und 20 m breite Brachstreifen s. dazu [Rebhuhnschutzprojekt im Landkreis Göttingen](#) – werden Solarfelder als Ersatzlebensraum angenommen.



Abbildung 10: Nachgewiesene Brutvögel mit besonderer Planungsrelevanz im Untersuchungsgebiet Neufahrn Mitte.

S.22 BbP142 und S.9, S.27 Umweltbericht

Der Verzicht auf eine geschlossene „gehölzbetonte“ Eingrünung dient vornehmlich dem Ziel, eine verstärkte Kulissenwirkung der PV-Anlagen für Feldvögel zu vermeiden. Es soll verhindert werden, dass solche Gehölzstrukturen als Kulissen für Offenlandarten einengend auf benachbarte Nahrungs- und Lebensräume einwirken (Scheuchwirkung) und so wahrscheinlich zu einer Verlagerung von Revieren führen.

Andererseits ist auch die Wirkung der PV-Anlagen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Der "Kurt- Kittel-Ring" begrenzt im Norden bisher den Hauptort Neufahrn hin zur Kulturlandschaft mit vielen natürlichen oder naturnahen Großelementen. Der "Moosmühlweg" führt durch diese Landschaft mit beidseits weitem Blick in diese Landschaft. Erlebt wird freies Feld, Landwirtschaft im Wechsel der Jahreszeiten, Baumreihen, das landschaftsprägende Begleitgrün am Lärmschutzwall der Autobahn, einzelne Gehöfte und dahinter Baumreihen die wie Waldränder wirken. Biegt man vom Moosmühlenweg in die Straße "An den Mühleseen" nähert man sich dem Landschaftselement Waldrand mit den dahinter- bzw. innenliegenden Wasserflächen.

In diese Landschaft soll nun eine technische Großanlage von der Dimension der PV Anlage im Gleisdreieck "Neufahrner Kurve" gebaut werden. Wie die Planung bisher vorliegt würde besonders die nördliche Teilfläche dieses Landschaftsbild erheblich stören.

Die zu diskutierende Einstufung der Landschaftsbildqualität als gering sollte nicht als Argument für eine weitere Verschlechterung dienen

Der unschönen Wirkung beim direkten Entlangfahren waren sich die Planer wohl bewusst und versuchen die Zaunanlage zum Weg "An den Mühlseen" mittels Büschen und einigen Bäumen zu kaschieren, was aber mit den teils wenig wüchsigen Arten (Feldahorn, Stieleiche, Pfarrerkaperl, Schlehe) der Pflanzlisten bestenfalls langfristig gelingen dürfte. Möglicherweise könnte die Pflanzliste um schnellwüchsige, aber schnittverträgliche Weidenarten ergänzt werden.

Als Negativbeispiel sei hier die PV Anlage im Gleisdreieck genannt: Wenn man dort entlang fährt sieht man eine mit Maschendraht und Sicherheitskameras umwehrte Anlage aus PV Modulen, bzw. deren Unterkonstruktion mit Wechselrichtern und der nötigen Verkabelung.

Da der "Moosmühlweg" und "An den Mühlseen" bedeutende Freizeitwege für Erholungssuchende zu und von den Mühlseen und ins Freisinger Moos sind sowie als Nebenstrecken attraktive Alternativen zu den vielbefahrenen Staatsstraßen für die schwächeren und langsameren Verkehrsteilnehmer bleiben sollten, sollte die Nah- und Fernwirkung der Anlage in der Planung mehr berücksichtigt werden.

Die Nahwirkung beim direkten Vorbeifahren könnte durch einen etwas verbreiterten Grünstreifen in Verbindung mit einer Hecke oder ausgedehnteren punktuellen Gehölzgruppen aus Feldgehölzen verbessert werden. (ggf. im Bereich möglicher Einfahrtstore und im Bereich der Parkplatzausfahrt verschwenkt, so dass Sichtdreiecke gewährleistet sind.)

Besonderes Augenmerk sollte auf die Wirkung der östlichen Einfriedung von 2A1 und 2A2 gelegt werden: Da man, vom Moosmühlenweg kommend Richtung Mühlseen, den Zaun und die Anlage immer im Blick hat, sollten mindestens die ersten 120 m ab dem Straßenrand "An den Mühlseen" Richtung Süden begrünt werden.

Aus der Perspektive der Straßenbenutzer jedenfalls würden sichtbare natürliche Großelemente besser ins Landschaftsbild passen und, wenn als artenreiche Feldhecke ausgeführt, vielleicht sogar die Akzeptanz erhöhen für die Sonnenenergieverstromung auf bisher ökologisch weniger wertvollen aber bisher unbebauten und landwirtschaftlichen gut nutzbaren Flächen.

Bebauungsplan Nr.142 Satzung

Festsetzungen durch Planzeichen 11.4

Hier wird der Blutrote Hartriegel *Cornus sanguinea* genannt. Nach Rücksprache mit einem Landschaftsgärtner und dem Landschaftspflegeverband Freising wird von dieser Strauchart abgeraten. Sie ist ein gutes Insekten- und Vogelnährgehölz, verbreitet sich aber rasant auf allen Flächen und ist schwer zu entfernen. Da zwischen den Solarmodulen extensives Grünland entstehen soll, sollte blutortter Hartriegel nur in geringer Zahl gepflanzt werden, besser *Cornus mas* – Kornelkirsche, Hasel – *Corylus avellana* und auch Schneeball – *Viburnum opulus* oder *lantana*.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu S. 3 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A92“:

Im Rahmen der systematischen Erhebungen von Fachpersonen im Untersuchungsgebiet konnten keine belastbaren Brutnachweise im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Wirkraum festgestellt werden. Die eigens für das vorliegende Bauleitplanverfahren in 2024 durchgeführte Brutvogelkartierung gilt als aktuell und wird daher als fachlich fundierte Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben herangezogen.

Ein mögliches Vorkommen des Rebhuhns im weiteren Umfeld kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sind die angesprochenen Sichtungen von Rebhühnern durchaus möglich, für das Vorhaben jedoch nicht von Relevanz.

Zu S. 15 Begründung BbP 142

Die Kritik an einem Wirkraum von 50 m ist nachvollziehbar, jedoch ist dieser für die betrachteten Offenlandarten fachlich üblich. Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz geht in seinen Hinweisen "Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (StMUV 2023) von einem Abstand von > 50 m zu Einzelbäumen und Feldhecken aus, den die Feldvögel zu diesen Vertikalstrukturen einhalten. Beim Rebhuhn ist diese Scheuchwirkung weniger stark ausgeprägt, so dass der angesetzte Wirkraum von 50 m fachlich begründet ist. Für das Rebhuhn ist eine größere Raumnutzung bekannt, entscheidend ist jedoch die funktionale Habitatqualität. Diese ist im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung derzeit nur eingeschränkt gegeben.

Die pauschale Einschätzung, PV-Freiflächenanlagen seien für Bodenbrüter ungeeignet, wird fachlich nicht geteilt. Erfahrungen aus Kartierungen sowie aktuelle Erkenntnisse zeigen, dass solche Anlagen bei geeigneter Ausgestaltung durchaus als Lebensraum – auch für das Rebhuhn – dienen können. Die angesprochenen Wirkfaktoren (Zaun, Störung, Prädation) sind grundsätzlich relevant, können jedoch durch geeignete Planung und Bewirtschaftung minimiert werden. Im vorliegenden Fall sind ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland und Brachen (auf etwa 20 % der Anlagenflächen) sowie artenreiche Wiesenstreifen außerhalb der Einzäunung vorgesehen. Ergänzende, standortangepasste Aufwertungsmaßnahmen (z. B. Saumstrukturen) können sinnvoll zur ökologischen Verbesserung und zur Akzeptanz des Projekts beitragen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Stellungnahme zu keiner grundsätzlichen Neubewertung der saP-Ergebnisse führt.

Zu S. 22 BbP 142 und S. 9, S. 27 Umweltbericht:

Die Anlage wird in einem durch die Autobahn bereits vorbelasteten Raum errichtet. Die im Umweltbericht vorgenommene geringe Einstufung des Landschaftsbildes ist aufgrund dieser Vorbelastung folgerichtig.

Wie in der Sitzung am 24.11.2025 bereits dargelegt ist nach Ansicht der Gemeinde eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Solarfeld 2B nicht gegeben, da ein Großteil der Anlagenfläche von den Gebäuden und dem Baumbestand der Hofstelle visuell abgeschirmt wird.

Der Anlagenteil 2A nördlich der Autobahn wird im Westen durch den Gehölzbestand am Mühlsee (Parkplatz) eingefasst, im Osten schließt eine offene Ackerfläche an. Die östlich an den Acker angrenzende GVS Moosmühle wird bereits landschaftsbildwirksam von einer Baumreihe begleitet. Um eine landschaftliche Einbindung nach Norden zu erreichen, ist eine lockere Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die lockere Bestockung wurde bewusst gewählt, um für die feldbrütenden Vogelarten, die nördlich der Straße „An der Mühlseen“ nachgewiesen wurden, keine dichte Kulissenwirkung zu schaffen (vgl. Umweltbericht). Bei den gewählten Arten handelt es sich um gebietseigene Gehölze. Die Artenliste zu den Sträuchern wird entsprechend den Empfehlungen des gemeindlichen Umweltamtes erweitert um eine größere Auswahl und Variation geeigneter Gehölze zu gewährleisten. Dies mit Blick auf artspezifische Besonderheiten, standörtliche Toleranzen sowie mögliche Katastrophen (Krankheiten / Schädlinge), die die Verwendung der Gehölze lokal und fallweise einschränken können.

In Reaktion auf das vorgebrachte Argument, dass man, vom Moosmühlenweg kommend Richtung Mülhseen, den Zaun und die Anlage immer im Blick hat, wird die Planung dahingehend optimiert, dass nunmehr an der östlichen Flanke der Anlage 2A ein Wiesenstreifen von 4 m Breite und 50 m Länge ab dem Straßenrand "An den Mülhseen" Richtung Süden als private Grünfläche festgesetzt wird. Dieser Wiesenstreifen wird aus Gründen des Artenschutzes ebenfalls nur mit vereinzelt Strauchgruppen bepflanzt. Zaun und Pflegeweg werden entlang dieser Grünfläche entsprechend um 4 m nach innen versetzt. Im Süden wird die PV-Fläche durch die Autobahn begrenzt. Hier ist von keiner anlagenbezogenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Zu Bebauungsplan Nr. 142 Satzung, Festsetzungen durch Planzeichen 11.4
Da das extensiv genutzte Grünland 2-mal jährlich gemäht werden wird, werden die Befürchtungen einer ungewollten Ausbreitung des Blutroten Hartriegels nicht geteilt. Die Anregungen zur Ergänzung der Artenliste werden insoweit aufgenommen, dass diese um folgende heimische Straucharten ergänzt wird: *Corylus avellana* – Gemeine Hasel, *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball, *Rosa arvensis* – Kriechende Rose, *Rosa canina* – Hunds-Rose und *Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn.

Diskussionsverlauf:

GR Bergauer:

- in Erwägung ziehen Ausgleichsflächenmaßnahmen zu treffen (evtl. Rebhuhnvorkommen)?

BAL Schöfer:

- Fachbüro wurde mit der Kartierung entsprechend geschützter Arten beauftragt
- wenn keine hohen Vorkommen festgestellt werden, wird dies dementsprechend attestiert
- Unter Naturschutzbehörde hat dies auch nicht angezweifelt
- es muss unterschieden werden zwischen einer reinen Sichtung einer Art oder tatsächlichem Rebhuhnvorkommen

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme gemäß dem Sachvortrag.

Die Planzeichnung wird mit Bezug auf die neu festgesetzte Grünfläche (artenreicher Wiesenstreifen) geändert. Einfriedung und Pflegeumfahrung werden plankonform angepasst. Die Artenliste zu den Sträuchern gemäß Ziffer 11.4 der Festsetzungen durch Text wird um die im Sachvortrag genannten Arten ergänzt.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.1.4 Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 20.01.2026

Arbeitsbereich Gewässerbenutzung:

Es ist mit einem Grundwasserabstand von wenigen Metern (laut Umweltbericht 1-3 m) unter der Erdoberfläche zu rechnen. In der Begründung wird erläutert, dass die Gründung der Module mittels Ramppfählen erfolgen soll, im Umweltbericht, dass die Gründung ggf. im Grundwasserschwankungsbereich erfolgt. Falls Bauteile in das Grundwasser eingreifen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG hierfür erforderlich. Möglicherweise reicht auch eine Bohranzeige gemäß § 49 WHG aus. Insoweit ist bei zu erwartenden Grundwassereingriffen vor Umsetzung der Maßnahme Rücksprache mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des LRA Freising zu halten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Ramppfähle nicht wasserbelastend gefertigt wurden (Bsp.: Verzinkung).

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Gegenstand, dass die Projektzonen Neufahrn West und Neufahrn Ost nicht mehr Bestandteil des laufenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind. Vorliegend geht es nur noch um die Projektzone Neufahrn Mitte, zu welcher ich bereits am 12.05.2025 eine Stellungnahme abgegeben habe. Diese kann unverändert weiterverwendet werden.

„Das Vorhaben begründet keinen gestattungspflichtigen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG. Die Entwässerung bzw. Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt frei und ohne Ableitungseinrichtungen über die Module direkt in die Grünflächen. Es handelt nicht um Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. WHG, da das Niederschlagswasser nicht gesammelt abfließt. Eine Benutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dürfte ebenfalls nicht vorliegen, da eine Gefährdung des Grundwassers wohl eher nicht zu erwarten wäre. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes weisen wir darauf hin, dass bei Bauwerken/teilen, die in den Untergrund reichen, im Zuge der Errichtung eine Bauwasserhaltung erforderlich werden kann. Die Durchführung von Bauwasserhaltungen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und muss bei Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft beantragt werden. Sollten Bauwerke/teile dauerhaft in den Grundwasserleiter hineinreichen oder einen Grundwasseraufstau erzeugen, wäre dies ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig.“

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich (nördlicher Teilraum 2A Fl.Nr. 586 sowie südlicher Teilraum 2B Fl.Nr. 509 und 510 T Gde. und Gmk. Neufahrn) zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte“ befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Der Bereich befindet sich damit nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Der Bereich liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete keine Einwände gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Freiflächen- Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte“.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Arbeitsbereich Gewässerbenutzung:

Ein Hinweis zu einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für den Fall, dass die Gründungen der PV-Module in das Grundwasser reichen, ist unter Ziffer 9.2 der Hinweise durch Text genannt. Der Aspekt einer schadstofffreien, nicht grundwassergefährdenden Ausführung der Rammfähle wird bereits unter Ziffer 6.1.8 der Festsetzungen durch Text und unter Ziffer 8.2 der Hinweise durch Text verbindlich geregelt.

Zu Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Belange einer temporären Bauwasserhaltung bzw. eines dauerhaften Grundwasseraufstaus durch Bauwerksteile wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und in Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2025 entsprechend gewürdigt. Nach Ansicht der Gemeinde kann eine solche Bauwasserhaltung während der Bauphase mittels der eingesetzten Rammfundamente ausgeschlossen werden. Auch ein Grundwasseraufstau kann aufgrund der Tiefe der Verankerung und der Durchmesser der Pfähle sicher ausgeschlossen werden.

Zu Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Die Gemeinde nimmt die dargelegte Einstufung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan Geltungsbereich im Hinblick auf eine Überschwemmungsgefährdung (Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensibler Bereich) zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme gemäß dem Sachvortrag. Eine Änderung der vorliegenden Bauleitplanungen ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.1.5 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband

Sachverhalt:

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 13.02.2026

von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwendungen:

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser darf durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage in seiner Ausübung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden.

Wir weisen zudem auf den enormen Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes hin. Es gehen ca. 50 ha wertvolle Ackerflächen verloren. Besonders im Ballungsraum München ist der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche bereits sehr hoch. Durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen in dieser Region wird der Flächenverbrauch unnötig beschleunigt. Grundsätzlich sind aus Sicht des Bayerischen Bauernverbands Photovoltaik-Anlagen vorrangig auf Dachflächen und Gebäuden sowie Konversionsflächen und versiegelten Flächen zu installieren. Es ist sicher zu stellen, dass die Flächen nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet "regenerative Energien" wieder landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden.

Eine maßvolle Aufstockung von Freiflächen Photovoltaik-Anlagen sollte auch immer an Bedingungen geknüpft werden: die Sicherung der Wertschöpfung für den ländlichen Raum (keine großen und nicht ortsansässigen Projektierer und Investoren), die Akzeptanzsicherung bei Landwirten und Bürger (z.B. durch genossenschaftliche Anlagen) sowie die Berücksichtigung der örtlichen und regionalen agrarstruktureller Belange (kein Futterflächenentzug für Tierhaltungsbetriebe).

Der Ausbau der Photovoltaik sollte vor allem durch dezentrale kleine, standortangepasste PV-Anlagen in der Hand der Landwirtschaft umgesetzt werden.

Würdigung:

Die vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs und der sonstigen landwirtschaftlichen Belange werden zur Kenntnis genommen. Die Größenangabe zum Verlust von ca. 50 Hektar wertvollen Ackerflächen entspricht nicht der Größe des Flächennutzungsplan-Änderungsbereichs, die in der vorliegenden Entwurfsfassung stark reduziert worden ist.

Wie in der Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2025 bereits dargelegt wurde, ist die Gemeinde der Auffassung, dass an der Umsetzung der Energiewende die gesamte Bürgerschaft wirtschaftlich bzw. finanziell teilhaben sollte und nicht nur einzelne Akteure aus der Landwirtschaft. Die gewünschte höhere Akzeptanz und direkte Bürgerteilhabe in größerem Rahmen funktioniert nur über genossenschaftliche Modelle, wie im vorliegenden Fall. Eine genossenschaftliche Anlage in dieser Größe und Wirtschaftlichkeit ist über die vorgebrachten alternativen Standorte (Dachflächen, Gebäude) nicht umsetzbar.

Im Sinne der Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung werden die Flächen nach Ende der Betriebsdauer der Freiflächenphotovoltaik als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Hierzu wird die Ziffer 14.2 der Festsetzungen durch Text neu formuliert: „Nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung werden - im Sinne der Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Regelung zur Folgenutzung gemäß Ziffer 14.2 der Festsetzungen durch Text wird entsprechend zur Klarstellung geändert. Nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung werden - im Sinne der Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.1.6 Stellungnahme Bauverwaltung**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 13.04.2026 die Verbreiterung der maximalen Breite des Zufahrtstores von 5 Meter auf 6 Meter. (Festsetzung durch Text Nr. 8.2 des Bebauungsplanes). Dies dient der besseren Befahrbarkeit der Anlage mit landwirtschaftlichem Gerät, das für die Flächenpflege benötigt wird.

Würdigung:

Der vom Vorhabenträger vorgetragene Änderungswunsch zur Verbreiterung der maximal möglichen Torbreite für die Zufahrt auf 6 Meter wurde von den die Anlagen pflegenden Betrieben eingebracht. Eine negative Auswirkung durch die Torverbreiterung ist nicht zu erwarten. Dem Änderungsersuchen kann stattgegeben werden. Da die Änderung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, ist eine nochmalige Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Festsetzung durch Text Nr. 8.2 des Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Zufahrtsbreite wird auf 6 Meter geändert.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 5.2 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugehöriger Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und den zugehörigen Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Bebauungsplan darf erst bekannt gemacht werden, wenn das Landratsamt die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB für die 31. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erteilt hat.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 6 **Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ und 26. Flächennutzungsplanänderung; Anpassung der Planung und erneute öffentliche Auslegung**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 29.09.2025 und 26.01.2026 Planänderungen für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ beschlossen und die Freigabe der Planungen für das weitere Verfahren erteilt.

Aufgrund rechtlicher Änderungen müssen nun Anpassungen zu den notwendigen Stellplätzen erfolgen. In den Festsetzungen durch Text (6.5) ist der bisherige Text:

- 6.5 *Stellplätze*
Für die Quartiere WA 1, 2, 3, 4, 5 und 6 wird festgesetzt, dass je Wohnung 2 Stellplätze zu schaffen sind. Besucherstellplätze sind in diesem Ansatz eingeschlossen. Für die Quartiere, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht (Soziale Wohnraumförderung) wird 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt, ab vier Wohneinheiten sind zusätzliche 20% Besucherstellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Fassung 12.08.2025).
Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

zu ersetzen durch:

- 6.5 *Stellplätze*
Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising zu erfolgen. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

Dieses bringt Vorteile hinsichtlich Flexibilität und Aktualität sowie Verfahrensökonomie. Die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung kann an den sich wandelnden Bedarf (z.B. Zunahme von E-Mobilität, E-Bikes oder Urbanisierung) angepasst werden, ohne dass der Bebauungsplan selbst geändert werden muss. Es bedarf in diesem Fall dann keines aufwendigen Planänderungsverfahrens für den Bebauungsplan. So kann die Gemeinde schneller auf sich ändernde Faktoren reagieren.

Rechtlich gibt es keine Notwendigkeit mehr für die Festsetzungen unter Punkt 2.3. Diese sind deshalb zu streichen (EOF). Nachfolgend dazu der bisherige Text aus den Festsetzungen.

2.3 In den Bauquartieren WA 2.1 bis WA 4.2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden dieser Quartiere festgesetzt:

*WA 2.1 und WA 3.1 : je 12 Wohneinheiten
WA 2.3 und WA 3.3: je 9 Wohneinheiten
WA 2.2 und WA 3.2: je 4 Wohneinheiten
WA 4.1 : 12 Wohneinheiten
WA 4.2 : 2 Wohneinheiten*

Die hier bislang gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die Bauquartiere WA 2.1 bis WA 4.2 festgesetzte höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden orientierte sich nach den Bestimmungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und die mögliche Förderung. Diese Fördermittel stehen aktuell nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Darüber hinaus kann im Rahmen der Vermarktung diese Anforderung bei Bedarf im Kaufvertrag geregelt werden. Ohne Streichung ergäbe sich daraus eine „doppelte Festsetzung“. Diese Festsetzung kann außerdem dazu führen, dass der spätere Erwerber den Geschosswohnungsbau trotz der vorgesehenen Wandhöhen nicht vollständig ausschöpfen kann.

Des Weiteren wird aufgrund der Tatsache, dass Balkone einen wesentlichen Beitrag zum Wohnkomfort und zur Lebensqualität leisten können empfohlen, in den Festsetzungen unter Punkt 4.0 in den Bereichen WA 2.2 und WA 3.2 sowie WA 4.2 und WA 5.1 Balkone mit westlicher Ausrichtung zuzulassen. Nachfolgend dazu der bisherige Text aus den Festsetzungen.

4.0 Bauraumüberschreitung

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch Balkone nach Süden um maximal 2 m zulässig, wenn dabei eine ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen ist. Der Anteil der vortretenden Gebäudeteile darf dabei 45% der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Terrassenüberdachungen sind in den Quartieren WA 4.2 bis 6.2 bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

Die Bauverwaltung empfiehlt, den Änderungen der Festsetzungen zuzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Änderungsvorschlägen der Bauverwaltung zu und beschließt den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit Stand 27.04.2026 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Bauleitpläne die Grundzüge der Planung nicht berührt werden soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 7 Projektbeschluss Ertüchtigung Brandschutz Rathaus**Sachverhalt:**

Im Zuge der Realisierung des Erweiterungsbaus für das Rathaus war auch eine Ertüchtigung des Brandschutzes des mittlerweile rund 55 Jahre alten Gebäudes auf heutige Anforderungsstandards geplant.

Bei der Aufstellung des Haushalts für 2026 und der Finanzplanung der folgenden Jahre sind keine Ansätze mehr für dieses Projekt aufgenommen worden. Der Zeitpunkt einer Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme ist damit 2026 nicht vorgesehen. Von den als Haushaltsrest mitgenommenen Haushaltsmitteln in Höhe von rund 366.000 Euro verbleiben nach Abschluss der ersten Leistungsphase der Rathäuserweiterungsplanung rund 275.000 Euro.

Die Verwaltung schlägt aus brandschutzrechtlichen Gründen vor, die Ertüchtigung des Brandschutzes für das Bestandsrathaus unabhängig von der Erweiterungsplanung als eigenständiges Projekt weiterzuerfolgen und hierfür einen eigenen Projektbeschluss zu fassen.

Die Maßnahme könnte in zwei Paketen in den Jahren 2026 und 2027 umgesetzt werden:

2026:

- Brandschutzertüchtigung Kellerflurwand F90:	40.000 €
- Ertüchtigung Flurtüren F30 zum Treppenhaus:	70.000 €
- Provisorische Fluchttreppe als Gerüstturm:	20.000 €
- Planungskosten, Gutachten:	72.500 €
- Rauchmelder in allen Büros:	2.500 €

Summe: 205.000 €

2027:

- Fluchttreppe Nordflügel mit Fassadenanpassung:	210.000 €
- Fluchttreppe Sitzungssaal m. Fassadenöffnung:	140.000 €

Summe: 350.000 €

Das erste Paket könnte mit den auf der Haushaltsstelle 1.0681.9400 in 2026 übrigbleibenden Haushaltsmitteln finanziert werden. Für das zweite Paket ist im kommenden Haushalt ein entsprechender Ansatz vorzusehen. Die Ertüchtigungsmaßnahme ist auch im Falle einer Fortsetzung des Projekts Rathäuserweiterung notwendig und stellt somit keinen verlorenen Aufwand dar.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme „Ertüchtigung des Brandschutzes Rathaus“ als Projekt. Die Umsetzung soll wie im Sachverhalt beschrieben in den Jahren 2026 und 2027 erfolgen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 8 Satzung zur Änderung der Satzung über die Ehrung von Persönlichkeiten, die sich um die Gemeinde Neufahrn b.Freising besonders verdient gemacht haben**Sachverhalt:**

In der Satzung über die Ehrung von Persönlichkeiten, die sich um die Gemeinde Neufahrn b.Freising besonders verdient gemacht haben, vom 02.01.2019, in Kraft getreten am 29.03.2019, ist unter anderem die Entscheidung über die Auswahl der Persönlichkeiten die eine Ehrung erhalten, geregelt. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 trifft demnach der Gemeinderat die Entscheidung in öffentlicher Sitzung.

Nach aktueller Rechtsprechung überwiegt jedoch der Datenschutz der persönlichen Information und persönlicher Daten der ggf. zu ehrenden Personen dem Grundsatz der Öffentlichkeit. Die Diskussion und auch die Beschlussfassung über die einzelnen ggf. zu ehrenden Personen hat deshalb künftig in nichtöffentlicher Beratung statt zu finden.

Folgende Satzungsänderung wird vorgeschlagen:

§ 1

§ 6 (1) wird wie folgt geändert:

Die Vorschläge nach § 5 werden vom Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung beraten und beschlossen.

§ 2

§ 6 (1) Satz 2 entfällt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntgabe in Kraft.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die nachfolgende Änderungssatzung zu erlassen:

„Satzung zur Änderung der Satzung über die Ehrung von Persönlichkeiten, die sich um die Gemeinde Neufahrn b.Freising besonders verdient gemacht haben

Vom

.....

Die Gemeinde Neufahrn b.Freising erlässt aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

§ 1

§ 6 (1) wird wie folgt geändert:

Die Vorschläge nach § 5 werden vom Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung beraten und beschlossen.

§ 2

§ 6 (1) Satz 2 entfällt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntgabe in Kraft.

Neufahrn b.Freising,

Franz Heilmeyer
Erster Bürgermeister“

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 9 Entlastungsbeschluss zur Jahresrechnung 2024

Sachverhalt:

Nach Abschluss der örtlichen Prüfung der Jahresrechnung 2024 und Würdigung der dargestellten Feststellungen wird die Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 GO empfohlen.

Abschlussbericht des Rechnungsprüfungsausschusses für das Jahr 2024

1. Einleitung

Im Rahmen der Jahresprüfung 2024 wurden durch den Rechnungsprüfungsausschuss (RPA) verschiedene Themen geprüft. Ziel der Prüfung war es, die ordnungsgemäße Verwaltung und Verwendung der Haushaltsmittel sowie die Einhaltung der geltenden Vorschriften sicherzustellen. Dieser Bericht fasst die wesentlichen Ergebnisse und Feststellungen der durchgeführten Prüfungen zusammen.

2. Prüfungsgegenstände und Ergebnisse

2.1 EDV-Organisation und Budgetprüfung

Budgetüberschreitungen: Im Jahr 2024 wurde das EDV-Budget um das 2,3 fache überschritten. Technisch wurden die Kontrollmechanismen durch die Finanzverwaltung ausgeschaltet. Dokumente über den Sachverhalt für den IT-Bereich sind nicht vorhanden.

Externer Dienstleister: Es wurden Folgebeauftragungen im Gesamtvolumen von 196.945 € ausschließlich mündlich erteilt. Tätigkeitsnachweise lagen nicht vor, und Rechnungen wurden teilweise falsch verbucht.

2.2 Dienstanweisungen für das Anordnungs- und Kassenwesen

Die Dienstanweisung der Verwaltung ist veraltet (Stand: 2018). Es wurde festgestellt, dass ausgeschiedene Mitarbeiter weiterhin aufgeführt sind, während neue Mitarbeiter fehlen. Eine Aktualisierung der Dienstanweisung wurde bis spätestens Juli 2026 gefordert.

2.3 Prüfung Jugendzentrum (JUZ)

Kassenführung: Es wurden Mängel in der Kassenführung festgestellt, insbesondere fehlende Arbeitsanweisungen und nicht nachvollziehbare Belege. Der RPA empfiehlt dem Gemeinderat, einen Beschluss herbeizuführen:

Eine Arbeitsanweisung „Begriff kommt von der Kämmerei“ zur Verbuchung von Einnahmen und Ausgaben ist zu erstellen.

Sollbuchungen: Die Sollbuchungen wurden als vorbildlich bewertet, jedoch gab es Unklarheiten bei der Einnahmenvereinnahmung und -verbuchung für Veranstaltungen.

2.4 Bauprojekte

Jahnturnhalle: Das Projekt zur Spiegelung der Jahnturnhalle wurde vorgestellt. Eine Excel-Datei dokumentiert den Projektverlauf und wurde als vorbildlich für die Rechnungsprüfung bewertet. Es wird empfohlen, diese Datei als Muster für zukünftige Projekte zu verwenden.

3. Empfehlungen und Maßnahmen

EDV-Organisation:

- Einführung eines verbindlichen schriftlichen Beauftragungsverfahrens für externe Dienstleister.
- Änderung der Struktur inklusive Dokumentation bei Budgetüberschreitungen.

Dienstanweisung für das Anordnungs- und Kassenwesen:

- Erstellung einer aktualisierten Dienstanweisung bis spätestens Juni 2026.

Jugendzentrum:

- Erstellung einer einheitlichen Arbeitsanweisung zur Kassenführung und Einnahmenverbuchung zur Überprüfung der Belege und Buchungsprozesse.

Bauprojekte:

- Verwendung der Excel-Dokumentation der Jahnturnhalle als Standard für zukünftige Projekte mit einer Laufzeit von mehr als zwei Jahren oder einem Budget von über 1 Million Euro.

4. Fazit

Die durchgeführten Prüfungen haben signifikante Verbesserungspotenziale in der Verwaltung und Abwicklung von Projekten sowie in der EDV-Organisation aufgezeigt. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen wird als dringend notwendig erachtet, um eine ordnungsgemäße und transparente Verwaltung sicherzustellen.

Diskussionsverlauf:

Die sehr persönlich gehaltenen Anmerkungen von Gemeinderat Manhart finden die Gemeinderatsmitglieder im Anhang zur Niederschrift im nichtöffentlichen Teil.

GRin Frommhold-Buhl:

- sind in den Vorschlägen zur Verbesserung auch Kontrollmechanismen enthalten?

GR Manhart:

- ja

- es gibt mittlerweile eine schriftliche Beauftragung, wann diese Begrenzungen ausgeschaltet werden sollen bzw. wer sie beauftragt

- Vorschläge werden bereits umgesetzt (seitens der Verwaltung seit Ende 2024)

Bgm. Heilmeier:

-Entlastungsbeschluss wird dem Gemeinderat mit den Hinweisen des Rechnungsprüfungsausschusses vorgelegt

- Aufgabe des künftigen Rechnungsprüfungsausschusses die bemängelten Sachen nachzuverfolgen

Beschluss:

Nach erfolgter Rechnungsprüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss erteilt der Gemeinderat dem Ersten Bürgermeister gem. Art. 102 Abs. 3 GO die Entlastung für das Haushaltsjahr 2024.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

Enthaltung 1. Bürgermeister Heilmeier

TOP 10 Bekanntgaben

TOP 10.1 Genehmigung Haushalt 2026

Bgm. Heilmeier:

- Genehmigung des Haushalts 2026 durch die Kommunalaufsicht

TOP 10.2 Kindertageseinrichtungen

ALin Wiencke:

- Vergabe der Plätze erfolgte am 14.04.2026 mit den Leitungen der Einrichtungen
- momentan alle Kinder mit Geburtstag bis Anfang Mai untergebracht
- Personalsituation immer noch sehr schwierig
- Kinderkrippe dieses Jahr sehr geringe Nachfrage, deshalb nur sehr kleine Warteliste
- für die Tagesmütter im Moment keinerlei Informationen erhalten

TOP 10.3 Zebrastreifen Galgenbachweg

ALin Wiencke:

- Verzögerungen bei der Errichtung des Zebrastreifens am Galgenbach
- Standort 7m entfernt der Bahnhofstraße festgelegt
- Rückantwort der Bayernwerke für das Aufstellen der Lichtmasten noch ausständig
- im Moment noch keine konkrete Aussage für die Errichtung des Zebrastreifens möglich

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Anfragen aus dem Gremium

TOP 11.1.1 Bericht aktueller Stand Asylanten in Neufahrn

Bericht der Sozialreferentin Beate Frommhold-Buhl im Gemeinderat am 27. April 2026 zur Situation der Geflüchteten in Neufahrn

Ich möchte heute aufräumen mit Meinungen, die wieder und wieder als Fakten dargestellt werden, gesprochen und geschrieben bzw. gepostet.

Ein Beispiel, eines der harmlosen: „*Wir haben in Neufahrn so viele Asylanten, die alle wissen mit ihrer Zeit nichts anzufangen. Verpflichten wir sie dazu, Neufahrn sauber zu halten*“.

Wir haben in Neufahrn so viele Asylanten – diese Aussage fußt auf keinerlei Fakten und wird auch nicht wahr, wenn man sie permanent wiederholt und diese Asylanten zu Schuldigen für Dieses und Jenes erklärt.

Deshalb heute echte Zahlen.

Zunächst der Vollständigkeit halber zur Ukraine: Nach Beginn des Krieges Anfang 2022 hatten wir in der Gemeinde Ankommende und Weiterziehende, fast alles Mütter mit Kindern, es waren damals maximal 130 Personen. Sie kamen in Gastfamilien unter, also nicht in Unterkünten. Mittlerweile haben sie eigene WG-Zimmer bzw. Wohnungen gefunden. Die Kinder kamen schnell in die Schule, die Mütter haben absolut vorbildlich Sprach- und Integrationskurse besucht. Viele hatten einen guten beruflichen Background, so dass sie auch hier bei uns wieder Arbeit gefunden haben.

Aber sie sind mit der oben zitierten Aussage natürlich nicht gemeint. Deshalb nun zu den anderen Geflüchteten.

Wir hatten in den letzten Jahren insgesamt **maximal 40 Geflüchtete** in Neufahrn, also 40 Personen auf 21 000 Einwohner. Unterbracht waren sie zuletzt in drei Unterkünten, nämlich in zwei großen Wohnungen und einem Haus. Die beiden Wohnungen sind längst aufgelöst und die Familien sind weggezogen. Übrigens gut integriert, die Kinder in Schulen, die Erwachsenen haben Arbeit.

Momentan gibt es noch eine einzige Unterkunft innerorts, ein Haus. Dort leben 20 Männer – bis auf zwei von ihnen arbeiten alle. Wieso sie noch in einer Unterkunft leben? Weil es unmöglich ist, mit einem ausländischen Namen, ausländischem Aussehen und geringem Einkommen bei uns eine Wohnung zu finden. Natürlich leben diese Männer dort nicht umsonst, sie bezahlen für die Unterbringung. Allerdings nicht viel, denn sie sind in Zwei- und Drei-Bettzimmern untergebracht, teilen sich zu zwanzigst eine Küche und ein Bad. Eine Luxusherberge ist das also wirklich nicht.

Doch auch diese letzte innerörtliche Unterkunft wird in den kommenden Wochen aufgelöst, die Bewohner müssen sich etwas anderes suchen und wenn das nicht gelingt ziehen sie um in die neue Großunterkunft im Gewerbegebiet Richtung Eching. Es gibt ab dann innerorts keine Flüchtlingsunterkünfte mehr.

Nun zur neuen Unterkunft im Gewerbegebiet Richtung Eching.

Einige Zahlen, der aktueller Stand: Insgesamt leben dort zurzeit 37 Personen, davon 27 männlich, 10 weiblich. Hier sind die Kinder bereits eingeschlossen. Es wohnen dort drei Kinder im Schulalter, eins unter drei und zwei unter einem Jahr.

Auch hier gilt: Fast alle der Männer arbeiten. Was daran liegt, dass sie schon länger hier sind und aus anderen, kleinen Unterkünten im Landkreis kommen, die geschlossen wurden.

So viel übrigens zur Forderung einiger: „Wir müssen Neufahrn von Wirtschaftsflüchtlingen befreien“.

Natürlich werden dort künftig mehr Menschen einziehen. In diesem Gebäude gibt es eine Security rund um die Uhr und sie arbeitet vorbildlich. Jede Stunde wird ein Rundgang gemacht, die Mitarbeiter sind Ansprechpartner, aber kontrollieren zum Beispiel auch Küchen,

Bäder, Flure auf Ordnung und Sauberkeit. Sie kontrollieren außerdem am Eingang, wer das Gebäude betreten will.

Demnächst bezieht die Diakonie dort ein Büro, in dem feste Zeiten für Beratung angeboten werden, also für Fragen der Bewohner und natürlich für das Ausfüllen von Unterlagen.

Zusätzlich begeht ein Sozialpädagoge des Landratsamts mehrmals die Woche das Haus und ist ebenfalls für Fragen und Probleme aller Art zuständig.

Zu Fuß gut erreichbar sind im Gewerbegebiet die Einkaufsmöglichkeiten Richtung Eching wie Lidl, Aldi, Rossmann, Takko u.a., und eine Bushaltestelle für den 690.

In Bayern bekommen Asylbewerber übrigens nur 50 Euro als Bargeld, der Rest, in der Regel 400 Euro, kann nur über eine Bezahlkarte ausgegeben werden, mit der sie in den Läden einkaufen können.

Zusammenfassung:

Entgegen aller Aussagen und – das kann man ruhig so nennen: Entgegen aller Hetze gegen Asylbewerber gab es in den letzten Jahren kaum welche bei uns im Ort und das wird sich auch mit der großen Unterkunft im Gewerbegebiet nicht ändern.

TOP 11.2 Anfragen aus dem Publikum

TOP 11.2.1 Bebauungspläne Bürgerinfo

Bürger-/in:

- Pläne und Skizzen für die Bebauungspläne wurde nicht in der Bürgerinfo hochgeladen

Bgm. Heilmeier:

- wird überprüft

TOP 11.2.2 Sachstand Grundschule III

Bürger-/in:

-aktueller Sachstand zur Grundschule III ?

BAL Schöfer:

- momentan in der Vorentwurfsphase mit allen Fachplanern

- Exkursion zu zwei anderen Schulen hat stattgefunden

- Planungsprozess dauert ca. 1,5 Jahre

TOP 11.2.3 Sachstand Kinderlandplus

Bürger-/in:

- aktueller Sachstand zum Kinderlandplus

Bgm. Heilmeier:

- momentan mit „kinderland plus“ in Gesprächen

- politischer Entscheidungsprozess noch offen

Neufahrn, 29.04.2026

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung