

Bekanntmachung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“

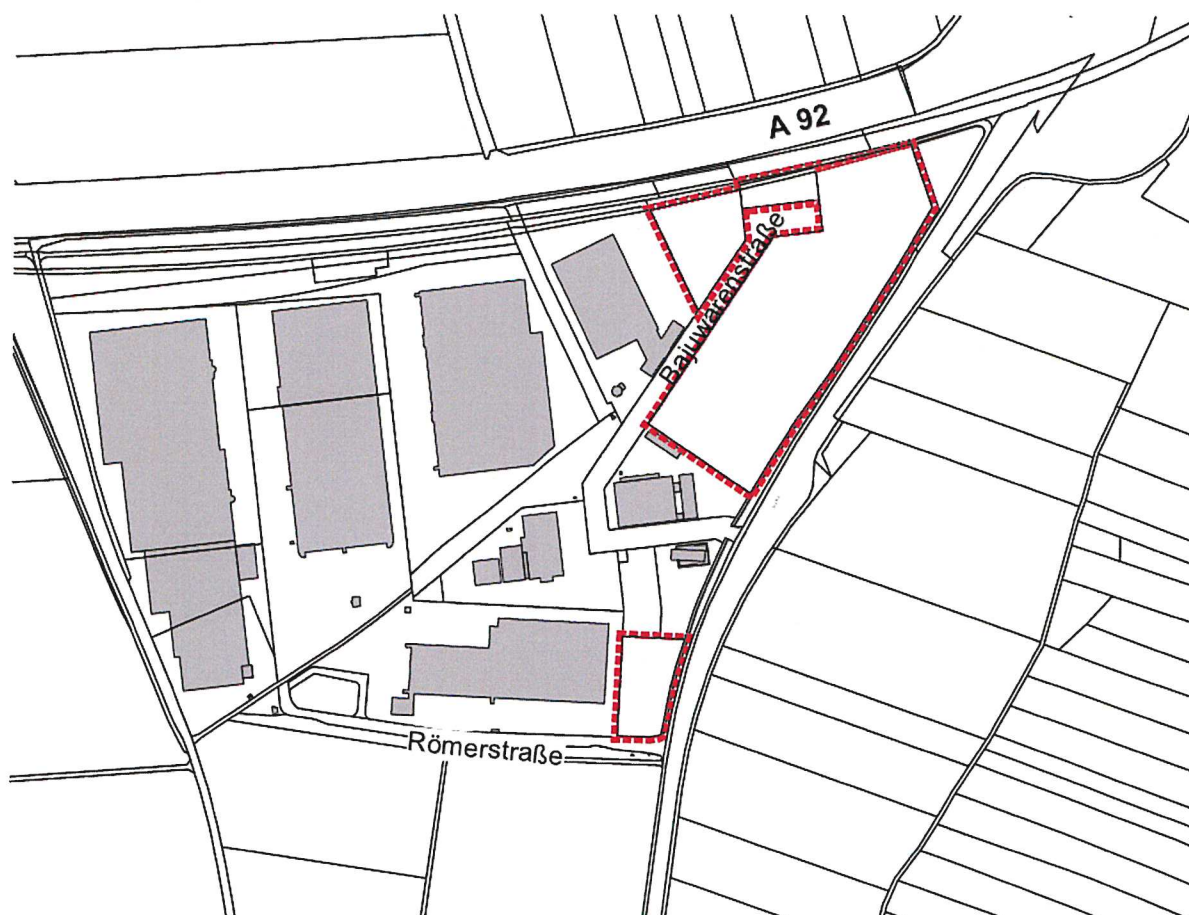
(Beteiligung der Öffentlichkeit, erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - Baugesetzbuches)

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

Bereits für den damaligen Entwurf wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Hierbei handelt es sich um die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wie sie aufgrund der zulässigen Grundfläche notwendig ist. Gemäß dieser Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes wohl keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eingefügt:



Die Gemeinde gibt der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit sich in der Zeit vom

Freitag, den 10.10.2025 bis Dienstag, den 11.11.2025

im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Neufahrn, Bahnhofstraße 32, im II. Stock (barrierefrei zu erreichen) im Flurbereich während der allgemeinen Dienststunden Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr (Mittwoch nur mit Termin) und Dienstag, zusätzlich von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstag, zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten sowie sich zur Planung äußern. Um Terminvereinbarung wird gebeten (Tel. 08165/9751-211). Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamts gerne die Planung. **Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann auch auf der Homepage der Gemeinde Neufahrn unter der Rubrik Aktuelles/Bekanntmachungen auf www.neufahrn.de eingesehen werden.**

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden: Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)



Franz Heilmeyer
1. Bürgermeister

Angeheftet am: 02.10.2025
Unterschrift:

Abgenommen am: 13.11.2025
Unterschrift: