

Gemeinde

Neufahrn

Lkr. Freising

Bebauungsplan

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91
„Gewerbegebiet Römerweg“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kulosa, Neudecker

QS:

Aktenzeichen

NEF 2-76

Plandatum

29.09.2025 (3. Entwurf)

18.08.2022 (2. Entwurf)

22.04.2020 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf sind **gelb** markiert



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne bzw. Konzepte	5
3.4	Verfahren	6
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage	6
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Erschließung	7
4.4	Denkmäler	8
4.5	Sonstiges	9
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5	Bauliche Gestaltung	13
5.6	Verkehr und Erschließung	14
5.7	Werbeanlagen	16
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
5.10	Immissionsschutz	18

Anlage

Verkehrsuntersuchung, Stand 08.09.2025, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung vom 26.11.2018 die ~~Aufstellung der~~ 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ i. d. F. vom 21.08.2007 beschlossen. Betroffen von der Änderung sind die noch unbebauten Teile des GE 1 sowie des GE 3. Der Geltungsbereich umfasst ca. ~~63.055~~ **60.000** m².

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Im Jahre 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahre 2017. Ziel der Änderung war die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung. In diesem Zusammenhang sind für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen worden. Zudem ist im Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgt.

Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen. ~~Nach aktueller Zeitplanung soll der Erdinger Ringschluss 2026 vollzogen werden. Der Erdinger Ringschluss wird in mehreren Abschnitten, die aktuell einen unterschiedlichen Planungs- und Fertigstellungsgrad haben, fertiggestellt sein und ab diesem Zeitpunkt kann auch eine~~ Die Einbeziehung des neuen S-Bahn-Haltepunkts in das Betriebskonzept ist mit Fertigstellung möglich sein, aber der konkrete Zeitpunkt ist zurzeit noch nicht bekannt, da sich der Fertigstellungszeitpunkt vom ursprünglich geplanten Jahr 2026 verschiebt. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzeichnet die Gemeinde Neufahrn eine Nachfrage für gewerbliche Grundstücke mit dieser hohen Erschließungsqualität.

Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung auf das Grundstück Fl. Nr. 2631/8 der Gemarkung Neufahrn, ~~das im GE 2 liegt.~~

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Städtebauliches Konzept

Um das vorhandene Potenzial optimal zu nutzen, plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die ~~Gebäude (-teile) Bauteile~~ für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, ~~eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw.~~ eine verpflichtende Wandhöhe ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher auch für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. ~~Zugunsten der größeren Bauhöhe und im Sinne des Bodenschutzes soll im Gegenzug die Grundflächenzahl für Hauptanlagen leicht reduziert werden.~~

Des Weiteren ist eine Differenzierung und Gliederung nach Art der Nutzung, der Betriebe und Anlagen vorgesehen, die die Ansiedlung von qualitativem Gewerbe ermöglicht.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende 3. Änderung **ändert, ersetzt und ergänzt** innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ i. d. F. vom 21.08.2007 **einschließlich seiner bisherigen Änderungen**.

Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 2009 durch die 1. Änderung, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog sowie durch die 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahre 2017 geändert.

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne bzw. Konzepte

Für das Planungsgebiet wurden in einer Machbarkeitsstudie mehrere mögliche Baukonzepte untersucht. Auf dieser Grundlage wurde schließlich die Zonierung der Nutzungen sowie die Staffelung der Wandhöhen erarbeitet.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept ohne Maßstab

Auch wenn sich die Umsetzung des Strukturkonzeptes bei den bisher noch unbebauten Flächen aufgrund abweichender privater Interessen als schwierig herausgestellt hat und die Gemeinde an einer zeitnahen Umsetzung interessiert ist, hält sie am Prinzip der Zonierung fest. Die Zonierung unterstützt die gewünschte Differenzierung der gewerblichen Nutzung und die Adressbildung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes. Das Konzept ist langfristig angelegt. Dass es grundsätzlich umsetzbar ist, zeigt die bisherige Bebauung. Das Strukturkonzept kann auch in Abwandlungen umgesetzt werden wie z. B. großflächige mehrgeschossige Gebäude.

3.4 Verfahren

Es handelt sich um eine Änderung, nicht etwa um eine Neuaufstellung, denn die Grundkonzeption bleibt. Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt mit ca. 38.230 41.700 m² innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB normierten Flächen-spanne von 20.000 bis 70.000 m² unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit. Des Weiteren wird bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Auch führt die Vorprüfung nicht zu einer abweichenden Bewertung hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Denkmalschutzes oder zur Festlegung weiterer Vermeidungsmaßnahmen.

Somit wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 63.055- ca. 54.300 m², also ca. 5,4 ha, und ist Teil des bestehenden Gewerbeparks Römerweg östlich des Ortsteils Mintraching. Es ist erschlossen durch die bestehende Bajuwarenstraße, die wiederum unmittelbar südlich des Anschlusspunktes Freising Süd der BAB A 92 in die Münchner Straße St 2350 mündet und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Der Flughafen München ist über die BAB A 92 erreichbar, die Entfernung beträgt ca. 3 km. Die Münchener Innenstadt ist mit PKW in ca. 25 Minuten erreichbar.

Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung auf das südlich gelegene Grundstück Fl. Nr. 2631/8 der Gemarkung Neufahrn mit einer Fläche von 5.565 m².

Die Münchner Straße begrenzt das Gebiet auf der Ostseite, im Norden grenzt es an die Bahnlinie der S 1 zum Flughafen und im Westen und Süden grenzt es an das bestehende und ausgebaute Gewerbegebiet.

Das Gebiet ist weitestgehend eben, die Geländeoberkante liegt im Bereich des GE1a/b bei ca. 457/ 458 m NHN.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 28.08.2025

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird ~~bis auf die vorhandenen Verkehrsflächen~~ bislang landwirtschaftlich genutzt (größtenteils Ackerfläche).

4.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Bajuwarenstraße **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Das Gebiet wird von der MVV-Buslinie Nr. 692 an der Haltestelle Gewerbepark Römerweg mit Anschluss zum S-Bahnhof Neufahrn bedient.

~~Die 40 m tiefe Bauverbotszone der im Norden liegenden BAB A 92 ist nicht relevant, da sich innerhalb dieser die Bahnlinie der S-Bahn und der Neufahrner Spange befindet. Der Geltungsbereich streift die 40 m tiefe Bauverbotszone der im Norden liegenden BAB 92. Zwischen dem Geltungsbereich und der BAB 92 liegt bereits die Bahntrasse der S-Bahn sowie die „Neufahrner Spange“. Grundsätzlich ist die Anbauverbotszone (40 m) ist~~ gern. § 9 Abs.1 FStrG zwingend von Hochbauten jeder Art frei zu halten. ~~Die oberste Landesstraßenbaubehörde~~ Das Fernstraßenbundesamt kann jedoch gern. § 9 Abs.8 FStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Diese Vorschrift dient nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zum einen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und trägt zum anderen der Möglichkeit einer veränderten

Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren usw. Rechnung.

Der betroffene Abschnitt der **BAB 92** ist zwar vom Autobahn-Kreuz Neufahrn bis zum Autobahn- Dreieck München-Flughafen im Bundesverkehrswegeplan und dem aktuellen Fernstraßenausbaugesetz als „Vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der **BAB 92** liegt jedoch die Trasse der Bahnstrecke der „Neufahrner Spange“. Im Personenverkehr wird die Strecke im 20-Minuten- Takt durch die Linie S1 der S-Bahn München befahren. Diese verkehrt von München-Ost über die Stammstrecke und die Strecke München - Regensburg bis Neufahrn bzw. zum Flughafen München. Neben den S-Bahnen verkehren noch vereinzelte Güterzüge zum Flughafen. Im Stundentakt fährt darüber hinaus der Überregionale Flughafenexpress (ÜFEX) der DB Regio von Regensburg Hauptbahnhof über Freising und die Neufahrner Kurve zum Flughafen München.

Die Verlegung dieser für die gesamte Region höchst bedeutsamen und darüber hinaus planfestgestellten und nicht ersetzbaren **Bahn**-Trasse ist in absehbarer Zukunft in keinem Fall zu erwarten. Daher ist weder der Belang der „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ noch „der Möglichkeit einer veränderten Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren“ betroffen. Daraus ergibt sich, dass keinerlei Notwendigkeit zur Einhaltung der 40 m Anbauverbotszone südlich der o. g. Bahntrasse besteht. Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse an der möglichen Errichtung eines S-Bahnhaltepunkts - mit den dafür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und bahnhofsaffinen Nutzungen - im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. **Im Übrigen wahrt die festgesetzte Baugrenze den 40 m-Abstand.**

4.4 Denkmäler

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

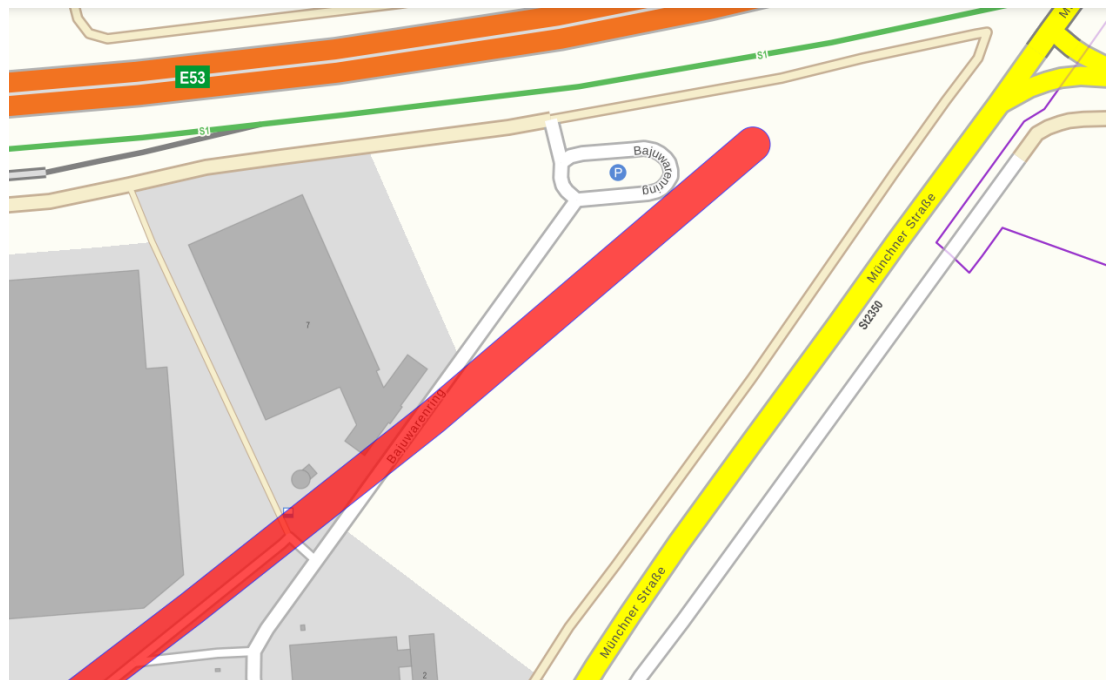


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 01/2020

Die als Bodendenkmal geschützte ehemalige Römerstraße verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das gesamte Planungsgebiet. Nach einer schriftlichen Stellungnahme mit Lageskizze vom 15.12.1999 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. B, Hr. Dr. Pietsch) handelt es sich im Einzelnen um das oberflächlich sichtbare Bodendenkmal Nr. 7636/ 22 Römerstraße und um das aus dem Luftbild erkennbare Bodendenkmal Nr. 7636/36 Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes zur B 11 hin und kleinere Spuren im nordöstlichen). Damals hatte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass es auf eine durchgehende Erhaltung der Trassenreste keinen Wert legt, da die Trasse der Römerstraße im Mittelalter und der Neuzeit durch einen modernen Feldweg überformt wurde und im nordöstlichen Teil weitgehend einer Flurbereinigung im Zuge des Baus der Anschlussstelle A 92 zum Opfer gefallen ist.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung darüber hinaus nur um eine Nachverdichtung und Regelung der zulässigen Nutzung. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt.

4.5 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z. B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z. B. geschützte Biotop) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das mittlerweile entstandene Biotop auf der nordöstlich angrenzenden Fläche Fl. Nr. 2622/1 wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in Entwicklung aus dem rechtskräftigen wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.

Das Planungsgebiet wird daher in 3 Zonen aufgeteilt. hinsichtlich der zulässigen Nutzungen differenziert. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird die Bezeichnung der Teilbereiche an die Gliederung des zu ändernden Ursprungsplanes angepasst. Die von der 3. Änderung betroffenen Grundstücke sind Teilflächen der Gewerbeflächen 1, 2 und 3. Zur Abgrenzung von den bereits bebauten Flächen der jeweiligen Gewerbeflächen werden die Teilflächen mit den Buchstaben „a“ und „b“ gekennzeichnet.

Die Zulässigkeit der Nutzungen orientiert sich an dem städtebaulichen Strukturkonzept. In Fortsetzung der bereits verwirklichten Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2631/18 wird an der Bajuwarenstraße ein straßenorientierter und ein rückwärtiger Bereich unterschieden. Diese Differenzierung betrifft die Wandhöhe und die Art der Nutzung. Entlang der Erschließungsstraße sollen insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen, auch kleine Einzelhandelsnutzungen werden zugelassen und Verkaufsflächen i. V. m. Handwerks- oder Produktionsbetrieben. Damit

sollen besucherwirksame Nutzungen an der Straße orientiert werden.

Für die rückwärtigen Bereiche werden mit Gewerbebetrieben aller Art auch weniger spezifische Nutzungen und eine weite Bandbreite zugelassen. Dort stehen auch die weitaus größeren Flächen zur Verfügung, was mit dem jeweils gewünschten bzw. zulässigen Typus nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften korreliert.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept einer hochwertigen gewerblichen und gebäudeorientierten, auch kleinteiligen Nutzung entlang der Erschließungsstraße wie z. B. Bürostandorte, Forschungseinrichtungen oder Verwaltungen werden Nutzungen ausgeschlossen, die im wesentlichen Verkehrsbewegungen auslösen wie z. B. selbstständige Speditions- und Lagerbetriebe, die wenig oder kein Personal vor Ort beschäftigen oder die dem gewünschten Charakter des Gewerbegebiets zuwiderlaufen würden wie z. B. Vergnügungsstätten oder Lagerplätze.

Im Teilbereich GE1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Forschung und Entwicklung
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten

Im Teilbereich GE3, der direkt am zentralen Bahnhofplatz liegt, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Forschung und Entwicklung
- Bahnhofsaffine Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Teilbereichen GE2 und 3 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal

~~100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf).
Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.~~

~~Zur planerischen Steuerung und Zonierung des Planungsgebietes werden deshalb Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Art auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet angesiedelt werden können. Nicht zulässig sind im GE 1 daher folgende Nutzungen:~~

- ~~• Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen~~
- ~~• Lagerbetriebe~~
- ~~• Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes~~
- ~~• Gewerbliches Parken~~
- ~~• Tankstellen~~
- ~~• Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung~~
- ~~• Anlagen für sportliche Zwecke~~
- ~~• Vergnügungsstätten~~
- ~~• Bordelle~~

~~In den Teilbereichen GE2 und 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:~~

- ~~• Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen~~
- ~~• Lagerbetriebe~~
- ~~• Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes~~
- ~~• Tankstellen~~
- ~~• Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung~~
- ~~• Anlagen für sportliche Zwecke~~
- ~~• Vergnügungsstätten~~
- ~~• Bordelle~~
- ~~• Gewerbliches Parken~~

Grundsätzlich besteht aus Sicht der Gemeinde bereits in dem Gewerbegebiet westlich vom Hauptort Neufahrn Richtung Eching ein Gewerbegebiet, in dem ausreichend Verkaufsflächen für Logistik und Einzelhandelsnutzungen möglich sind. Tatsächlich hat die Gemeinde ein Überangebot an Verkaufsflächen in diesem Bereich des Gewerbegebietes zwischen Neufahrn und Eching.

Somit gibt es aus ortsplanerischen Gründen keine städtebauliche Rechtfertigung, an einer relativ weit vom Ortskern entfernten Stelle weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Diese wäre auch aus Gründen des Umweltschutzes nicht sinnvoll, da die Bürgerinnen und Bürger für die Einkäufe relativ weite Strecken zurücklegen müssten. Zudem bringen Verkaufsflächen für den angestrebten S-Bahnhaltepunkt keine stärkere Frequenz, da Einkäufe im Gemeindegebiet zumeist nicht über das Schienennetz erfolgen. Es ist beabsichtigt, die für den Haltepunkt erforderliche Frequenz durch Arbeitnehmer*innen zu erreichen. Die festgesetzten 100 m² Verkaufsfläche sind ausreichend, wenn es das Ziel ist, die Versorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Jedoch ist es sinnvoll, die zulässigen Verkaufsflächen im Änderungsbereich generell in dem Gewerbebereich (GE 2) entlang der öffentlichen Straße zuzulassen und nur ausnahmsweise im hinteren Bereich der Bauflächen (GE 1), da gewerbliche Verkaufsflächen sich zumeist ja entlang der Straße positionieren möchten, um von der Kundschaft bestmöglich wahrgenommen zu werden.

Aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) aus dem Jahr 2018 im

niederländischen Fall „Visser/Appingedam“ zur europäischen Dienstleistungsrichtlinie ist geplant, das kommunale Einzelhandelsgutachten zeitnah bei der nächsten Fortschreibung entsprechend zu ergänzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baudichte wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Wandhöhe geregelt. Zudem werden Bauräume festgesetzt, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit bei gleichzeitiger Einhaltung der grundlegenden städtebaulichen Struktur zu erreichen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ je Baugrundstück wird mit ~~0,6~~ 0,7 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen ist die festgesetzte Nutzungsziffer in jedem Teilbereich der Grundstücke einzuhalten. Die Gemeinde strebt an, bei ähnlicher Dichte, die Bodenversiegelung zu reduzieren, indem die zulässige GRZ verringert und dafür die zulässigen Wandhöhen erhöht werden.

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,8 pro Baugrundstück zulässig. Somit ist sichergestellt, dass auf jeden Fall eine begrünte, nicht versiegelte Teilfläche von 20% verbleibt. Dieses entspricht dem Ziel der Gemeinde, höherwertige Gewerbegebiete mit geringerer Versiegelung zu entwickeln.

Die als zu begrünen festgesetzten Grundstücksflächen (Flächen zum Anpflanzen) sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes. Die Obergrenzen-Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden aufgrund des schon bestehenden Baurechts geringfügig überschritten.

Die zulässigen Wandhöhen werden differenziert festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Mindestkubatur gewünscht und eine Spanne festgesetzt, die je nach bestehender Nachbarbebauung und Lage im Gebiet zwischen 12 und 20 bzw. 25 m liegt. Diese Mindestkubatur bezieht sich auf die Hauptbaukörper, die den Straßenraum prägen sollen. Untergeordnete Bauteile können unter den Mindestmaßen zurückbleiben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

~~Die Geltung der Regelungen des Art 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.~~

Ebenso Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Zur räumlichen Fassung der Bajuwarenstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Für die Bereiche, in denen keine Gebäude an der Baulinie eine Raumkante bilden, regelt der Bebauungsplan zumindest eine Raumkante durch säulenförmige Bäume. Solche Bäume wie z. B. Säulenpappeln haben einen Kronendurchmesser von nur ca. 3 – 5 m. Insofern wird die Pflanzung von säulenförmigen Bäumen ab einer baulichen Lücke von 4 m und mit einem Pflanzabstand von 4 m als geeignete Maßnahme angesehen, um die Straße räumlich zu fassen.

Die Baugrenze an der Staatsstraße im Bereich des GE 1a/b verläuft zunächst parallel zur Baugrenze an der Bajuwarenstraße bis sie nach einem anfänglichen Abstand von 10 m einen Abstand von nur noch 6 m zur Staatsstraße erreicht; ab diesem Punkt

verläuft sie parallel zur Grundstücksgrenze zur Staatsstraße. Damit wird eine durchgehende gleichbleibend breite Pflanzfläche ermöglicht, in der eine dreireihige Hecke anzupflanzen ist.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind ~~entsprechend der~~ ~~– bis auf die gem.~~ Stellplatzsatzung der Gem. Neufahrn b. Freising i. d. F. v. 12.08.2025 zu errichten. Sie sind generell ~~den Besucherstellplätze~~ nur innerhalb von Gebäuden zulässig. ~~Die erforderlichen Besucherstellplätze sind davon ausgenommen.~~

Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen, und durch Pflanzung eines Baums nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.

~~Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten bis zu einer max. Tiefe von 7,50 m zulässig. Auf den übrigen Flächen kann die Errichtung von nicht überdachten Besucherstellplätzen zugelassen werden.~~

Besucherstellplätze sollen im Hinblick auf die Gestaltung des Straßenraumes nicht im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, sondern mit einem Abstand von mindestens 3 m, so dass die Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt erfolgt und der Zwischenraum begrünt werden kann.

Die Errichtung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze als **flächenintensive** oberirdische Stellplätze widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine gestalterische und planerische Struktur zu entwickeln, die die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe ermöglicht, welches die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann.

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

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Neufahrn. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Gewerbegebietes an der künftigen S-Bahnhaltestelle einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt und ein homogenes Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet gewährleistet, gleichzeitig aber dem Bauherren Gestaltungsspielraum belässt.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die bestehende angrenzende öffentliche Bajuwarenstraße an die St 2350 „Münchner Straße“ angebunden und damit verkehrlich erschlossen.

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Schaffung eines S-Bahnhaltepunkts und die damit verbundene höherwertige Nutzung des anliegenden Gewerbegebiets unter Ausnutzung des verkehrlichen Potentials der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Gemeinde erwartet daher nicht die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Individualverkehrs, die eine Beeinträchtigung der Funktionalität der Anschlussstelle Freising Süd der im Norden liegenden BAB 92 nach sich ziehen würde. Ganz im Gegenteil ist mit einem Rückgang des Verkehrs gegenüber der Nutzung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu rechnen. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass ca. 3.050 Kfz pro Tag und Richtung durch die Gewerbeflächen ausgelöst werden. Hierbei entfallen 1/3 auf den Logistikbereich und 2/3 auf den Gewerbepark. Enthalten sind darin auch die Besucher des Kinos im Mittel mit 800 Kfz. Derzeit arbeiten im gesamten Gewerbegebiet aber nur 990 Menschen. Selbst bei optimistischer Kalkulierung werden auf den noch verbleibenden Flächen nicht mehr als 1.000 Menschen arbeiten. Bei einer Kalkulation von 1 Kfz je Arbeiter werden die im Gutachten veranschlagten Kfz-Zahlen nicht erreicht. Entlastend für das anliegende Straßenverkehrsnetz wirkt zudem, dass die Kinobesucher antizyklisch zu den Büroarbeitern fahren.

Durch die 3. Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Zur Absicherung der verkehrlichen Belange ist ein Verkehrsgutachten beauftragt worden. Dieses kommt auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen und unter Berücksichtigung eines Worst-Case-Szenarios mit einem mehrgeschossigen Baukonzept, das mit der Bebauungsplanänderung ermöglicht wird, zu dem Ergebnis, dass insbesondere für den Knotenpunkt Münchner Straße (St 2350)/ Bajuwarenstraße keine Überlastung zu befürchten ist, sondern die befriedigende Qualitätsstufe „C“ sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall 2040 erreicht wird.

Bezogen auf die Anschlussstelle „Freising Süd“ und die dort geplanten Umbaumaßnahmen seitens des Staatlichen Bauamtes stellt die aktuelle Untersuchung fest, dass die prognostizierten Gesamtverkehrsbelastungen im Planfall 2040 ähnlich groß sind wie die in der Verkehrsuntersuchung 2007 für das Prognosejahr 2020 angenommen worden war. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit an den betroffenen Straßen und Knotenpunkten notwendig sind.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich befindet sich wie der übrige Teil des Gewerbegebietes in einem wassersensiblen Bereich und einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen. Es muss daher damit gerechnet werden, dass an die Versickerung von Niederschlagswasser besondere Anforderungen gestellt werden.



Abb. 5 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 08.07.2025

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.



Abb. 6 Oberflächenabfluss und Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 08.07.2025

Aus der Hinweiskarte Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt geht hervor, dass der Änderungsbereich wie auch das gesamte Gewerbegebiet in einem Aufstaubereich südlich der Bahntrasse und Autobahn liegt und über die Teilflächen GE1a/b und GE3a/b starke Fließwege verlaufen. Es ist erkennbar, dass die Fließwege auf den bereits bebauten Flächen um die Gebäude herum verlaufen.

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist daher ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse ist zu empfehlen, den Niederschlagswasserabfluss durch z. B. Dachbegrünung zu verlangsamen. Es ist zu prüfen, ob die festgesetzten Pflanzflächen als Versickerungsmulden ausgebildet werden können.

Aus bisher vorliegenden Bodenuntersuchungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zu entnehmen, dass der Grundwasserstrom in Richtung Nordosten verläuft und sich der Grundwasserleiter im Mittel in ca. 3 - 4 m Tiefe befindet. Im Rahmen 10jähriger Hochwasser ist mit einer Erhöhung um bis ca. 1 m zu rechnen. Damit sind voraussichtlich Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung möglich. Bei maximal anzunehmendem Grundwasserstand muss mit Wasser bereits ca. 0,5 - 1 m unter Geländeoberkante gerechnet werden.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

5.7 **Werbeanlagen**

Der Gewerbepark soll insgesamt einen geschlossenen, harmonischen Eindruck vermitteln. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind daher grundsätzlich unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht unzulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zur Eigenwerbung unterhalb der Dachtraufe oder an der Schmalseite von Gebäuden zulässig.

Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist zudem je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 m² große Werbeanlage mit max. 3 m Höhe über dem Gelände zulässig.

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall. Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellenästen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m -100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn bzw. zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blend-

freiheit durch ein Gutachten belegt werden, Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Öffnungszeiten beleuchtet sein.

Vergleichbares gilt für die Anbauverbotszone der Staatsstraße: Innerhalb sind Werbeanlagen unzulässig, außerhalb dürfen sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht stören.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Die dazu getroffenen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen weitestgehend denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie sind im Hinblick auf die in den letzten Jahren veränderten Anforderungen an die Begrünung infolge der Klimaveränderung angepasst worden. Bäume sind als Schattenspende und Sauerstoffbilder besonders wichtig für das Kleinklima, umso mehr in einem Gewerbegebiet mit großen versiegelten Flächen. Wünschenswert ist daher eine starke Durchgrünung und der Ersatz entfallender Bäume in dem Habitus-Umfang ihres Bestands.

Der Bebauungsplan regelt die Zufahrten zu den Grundstücken nicht. Die Bäume der bestehenden Allee an der Bajuwarenstraße haben ca. 15 m Achsabstand. Zufahrten sollten so angeordnet werden, dass möglichst die Zwischenräume genutzt werden und kein Baum gefällt und ersetzt werden muss. Ist aufgrund technischer und verkehrlicher Sicherheitsanforderungen die Entfernung eines Baumes notwendig, ist dieser entsprechend auszugleichen.

Die Pflanzfläche südlich des GE1b wird nach Norden verlegt und schließt direkt an die bestehende Ausgleichsfläche zum Ursprungsbebauungsplan an. Damit entfällt zwar ein Gliederungselement, der Nutzen für die Natur ist mit einer deutlich größeren zusammenhängenden Fläche jedoch gewichtiger. Indem die Baugrenze nach Westen verschoben wird, werden Verschattungen der Fläche durch Gebäude ausgeschlossen. Außerdem wird durch die Verlegung der Pflanzfläche eine Vernetzung mit der Pflanzfläche entlang der Staatsstraße möglich.

Um Aufheizungen entgegenzuwirken, zur Unterstützung eines günstigen Kleinklimas sowie für eine ansprechende Gestaltung wird eine Fassadenbegrünung öffnungsloser Fassaden festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Fassadenlänge und die straßenseitige Mindestwandhöhe. Damit wird ein zugleich realistisches wie auch umsetzungsfreundliches Maß geregelt.

5.8.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

5.8.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasungen. Es wird empfohlen Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.

Glasflächen ab einer zusammenhängenden Wahrnehmung von 6 m² sind zur Vermeidung von Vogelschlag durch Gliederung und Muster zu gestalten. Spiegelnde Flächen sind zu vermeiden. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u. a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm> mit weiteren Nachweisen – insbesondere die Empfehlungen der Vogelschutzwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die „Bewertung des Vogelschlagrisikos“ der Länderarbeitsgemeinschaft).

Für Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z. B. in Form von Natrium-Hochdrucklampen oder modernen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind insbesondere im Hinblick auf eine höhere Klimaresilienz von Baumpflanzungen angepasst und ergänzt worden.

5.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Bahnstrecken 5557 und 5559, der Bundesautobahn A 92 sowie des internationalen Verkehrsflughafens München "Franz Josef Strauß" (MUC). Es wird daher festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren von ggf. entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büros) der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien zu führen ist.

Auf eine explizite **erneute** Ermittlung der verkehrlich bedingten Geräuschimmissionen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 wird jedoch bewusst verzichtet. Begründet ist dieses Vorgehen in der Tatsache, dass die Dimensionierung der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen zur Einhaltung der baulichen Mindestanforderungen im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens anhand der zu diesem Zeitpunkt bauaufsichtlich eingeführten Fassungen der DIN 4109-1 bzw. der DIN 4109-2 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV vorzunehmen ist. Durch die verbindliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach den zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens geltenden Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften könnten deren ggf. relevante Änderungen (z. B. Anrechnung/Wegfall des sog. "Schienenbonus" bei Schienenverkehrslärm) ebenso wenig berücksichtigt werden wie wesentliche Einflussparameter bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (z. B. Gebäudestellungen innerhalb der Baugrenzen und damit verbundene Reflexions- und Abschirmungseffekte) was im schlimmsten Fall zu einer Unterdimensionierung des baulichen Schallschutzes führen kann.

Unabhängig davon wird im Bebauungsplan zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigungsverfahren von im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geplanten Vorhaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde die Vorlage immissionsschutztechnischer Gutachten zum Schallschutz und / oder zum Erschütterungsschutz angeordnet werden kann.

Gemeinde

Neufahrn, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

Anlage

Verkehrsuntersuchung, Stand 08.09.2025, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München