



Gemeinde Neufahrn  
b. Freising

## 25. Änderung des Flächennutzungsplans für das „Sondergebiet südlich der Römerstraße“

- Vorentwurf -



Erarbeitet für die Gemeinde von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

Umweltbericht: GFN - Umweltplanung, Theresienstraße 33, 80333 München

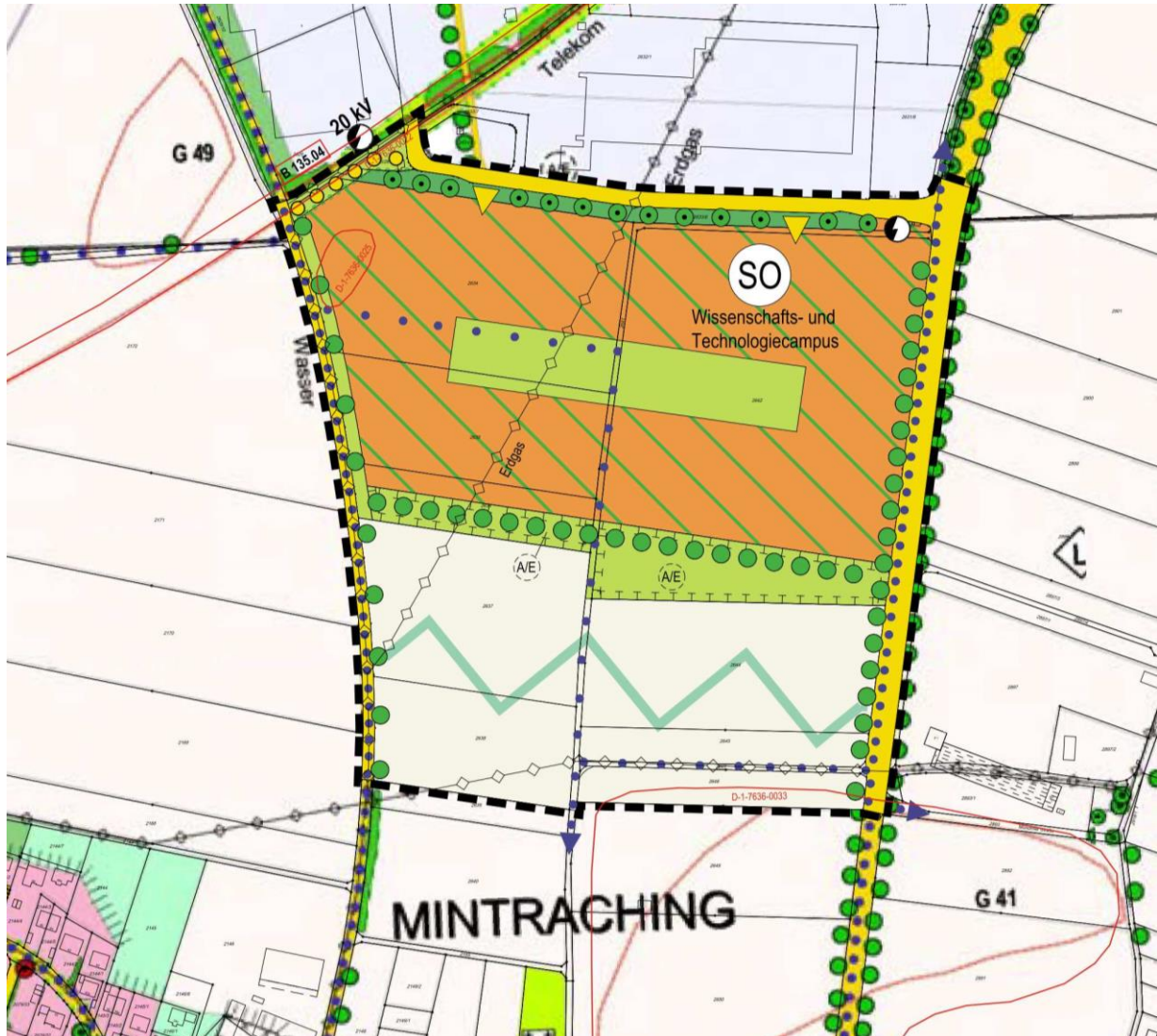
am 20. November 2023



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<b>I Planzeichnung</b>	<b>2</b>
<b>II Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>III Begründung mit Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>Teil A: Begründung</b>	<b>4</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Verfahren	4
3. Änderungsbereich	4
4. Inhalt der Änderung	5
5. Landes- und Regionalplanung	6
6. Überörtliche Verkehrsanbindung	12
7. Gebietsentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept	12
8. Denkmalpflege	14
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
10. Flächenbilanz	15
<b>Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)</b>	<b>15</b>

# I Planzeichnung


















## Vorentwurf 25. Änderung des Flächennutzungsplans



o.M. 

### LEGENDE

Darstellungen im Bereich der 25. Änderung

	Bereich der Änderung		sonstige örtliche Verkehrsstraße		flächiger Gehölzbestand
	Sondergebiet mit hohem Grünanteil Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Technologiecampus		Anbindung an örtliche Verkehrsstraße		Grünverbindung mit Fußweg
	Regionaler Radwanderweg		Anbindung ÖPNV		Sicherung siedlungsnaher Freiraum
	Örtlicher Spazier- und Radweg		Grünflächen		Bodendenkmal mit Denkmalnummer
	Fortführung Spazier- und Radwege		Flächen für die Landwirtschaft		Geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Hauptversorgungsleitungen: unterirdische Führung; (Leitung mit Versorgungsträger)		Baum, Bestand / Planung		

## II Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising hat in der Sitzung vom 05.10.2020 die 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der 25. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
5. Zum Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beteiligt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ die 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ festgestellt.

Neufahrn, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Franz Heilmeier  
1. Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freising vom ....., Aktenzeichen:....., erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Franz Heilmeier  
1. Bürgermeister

8. Die Genehmigung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen der § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hingewiesen worden. Mit Bekanntmachung tritt die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in Kraft.

Neufahrn, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Franz Heilmeier  
1. Bürgermeister

## III Begründung mit Umweltbericht

### Teil A: Begründung

#### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Neufahrn ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Freising und zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine positive Beschäftigtenentwicklung aus. Die Nähe zu den Hochschulen in Garching, Freising und München sowie zum Flughafen München bieten attraktive Bedingungen für die Ansiedlung von forschungs- und entwicklungsintensiven Firmen mit höherwertigen Arbeitsplätzen, die ihren Kunden ein ansprechendes Erscheinungsbild und ihren Beschäftigten ein angenehmes Arbeits- und Lebensumfeld bieten wollen.

Da die vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale im Gemeindegebiet bereits ausgeschöpft sind, setzt sich die Gemeinde Neufahrn seit Anfang 2021 mit der Erweiterung bestehender Gewerbegebietsflächen auseinander. Im Rahmen dieser Auseinandersetzung wurde eine Fläche südlich des Logistikparks Römerweg untersucht und die Entwicklung eines Masterplans mit markanten nachhaltigen Planungszielen im Bereich Ökologie, Verkehr und Nutzung beauftragt, dessen Umsetzung den Anlass für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans darstellt.

Planungsziel der Gemeinde ist es, innerhalb des Änderungsbereichs ein ökologisches und nachhaltiges Sondergebiet zur Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und zuarbeitenden Betrieben sowie Einrichtungen zur Versorgung der am Campus Beschäftigten anzubieten, welches sich durch das Angebot einer attraktiven Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher\*innen, einer ausgeprägten Grünflächenausstattung, einem sparsamen Umgang mit Ressourcen und einer innovativen und vielfältigen Verkehrsinfrastruktur auszeichnet. Nach Süden, in Richtung Ortsrand Mintraching, soll eine Landschaftszone erhalten werden.

Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer vorausschauenden Bauleitplanung. Zu diesem Zweck beschloss der Gemeinderat am 05.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans für die Neuausweisung eines nachhaltigen Sondergebiets südlich der Römerstraße, Neufahrn.

#### 2. Verfahren

Die Gemeinde Neufahrn verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2009. Bislang wurden bereits 24 Änderungsverfahren für unterschiedliche Änderungsbereiche im Gemeindegebiet durchgeführt. Der Beschluss zu der hier vorliegenden 25. Änderung wurde am 05.10.2020 vom Gemeinderat gefasst.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach § 6 Abs. 6 BauGB.

#### 3. Änderungsbereich

Das vom Änderungsverfahren betroffene Gebiet wird als Änderungsbereich bezeichnet. Der Bereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,4 ha.

##### 3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Neufahrn im Ortsteil Mintraching, an der Autobahnanschlussstelle 5 „Freising-Süd“ der Autobahn A92. Es schließt südlich an das bestehende Gewerbegebiet am Römerweg an. Weiter in Richtung Süden ist der Ortsteil Mintraching gelegen, im Westen die Ortschaft Neufahrn, im Osten die Kläranlage Grüneck und die Isar. Begrenzt wird der Änderungsbereich östlich durch die Staatsstraße St2350 (Münchner Straße) und im Westen durch die Straße Am Eingang.

### 3.2. Bisherige Flächennutzungsplandarstellung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im Norden eine Grünfläche mit der Bezeichnung „Geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Art 6a Bay-NatSchG)“ dar. Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Grünverbindung mit Fußweg dargestellt und entlang der Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung geplante Bäume und flächiger Gehölzbestand enthalten. Im Norden (Römerstraße) und Westen (Am Einfang) des Plangebiets werden Straßenverkehrsflächen „sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt, im Osten ist die Münchner Straße (St 2350) als B11 „Bundesstraße mit Bauverbotszone (20 m)“ in der Planzeichnung aufgeführt.



Abb. 1: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, 2009

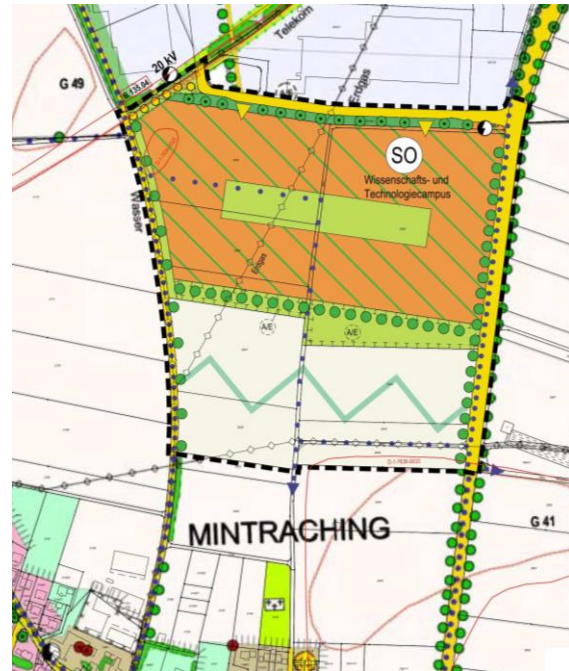


Abb. 2: 25. FNP-Änderung, Vorentwurf vom 20.11.2023

## 4. Inhalt der Änderung

Das neue Gewerbegebiet soll sich in Qualität und Nutzung deutlich vom nördlich angrenzenden Logistikpark unterscheiden, indem es sich gemäß dem Konzept der Standortförderung als nachhaltiger, arbeitsplatzintensiver Firmenstandort mit dem Angebot einer attraktiven Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher mit einer ausgeprägten Grünflächenausstattung auszeichnet und künftigen Beschäftigten ein sozial und ökologisch verträgliches Arbeitsumfeld in der Gemeinde Neufahrn sichert.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird daher eine ca. 10 ha große zusammenhängende Fläche mit der Gebietsart „Sondergebiet mit hohem Grünanteil“ (SO) Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Technologiecampus mit einer zentralen Grünfläche ausgewiesen.

Im Osten grenzt die Münchner Straße (St 2350) an das Sondergebiet, über die die Römerstraße im Norden des Änderungsbereichs die Verkehrserschließung des bestehenden Logistikparks und des geplanten Sondergebiets „Wissenschafts- und Technologiecampus“ sichert. Örtliche Spazier- und Radwegeverbindungen queren das geplante Sondergebiet und vernetzen vorhandene und geplante örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen der Umgebung.

Die bestehende Begrünung entlang der Römerstraße wird als „flächiger Gehölzbestand“ mit zu erhaltenen Bäumen dargestellt und soll in die weitere Planung integriert werden. Die bereits im gültigen Flächennutzungsplan im Nordwesten des Plangebiets dargestellte „Grünfläche mit Fußweg“ soll künftig die Anbindung an den Öffentlichen

Personennahverkehr (ÖPNV) in Form einer nur für den ÖPNV zugelassenen Verbindung über die Straße Am Einfang zur Römerstraße ermöglichen und das vorhandene Busliniennetz ergänzen.

Im Süden und Westen des Sondergebiets sieht die 25. Änderung des Flächennutzungsplans weitere Grünflächen als Randeingrünung vor. Die südliche Grünfläche „Geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ begrenzt die gewerblichen Bauflächen des Sondergebiets in Richtung Mintraching und erhält mit den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft mit Hinweis „Sicherung siedlungsnaher Freiraum“ die Landschaftszone zwischen den Siedlungsflächen des Gewerbegebiets und der Gemeinde Neufahrn - Ortsteil Mintraching. Mit Hilfe dieser Grünzäsur soll das Zusammenwachsen der Siedlungsflächen verhindert werden.

## 5. Landes- und Regionalplanung

### 5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern konkretisiert die Staatsregierung die Vision für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum. Maßstab des Landesentwicklungsprogramms ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen.

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) trat am 1. September 2013 in Kraft, die LEP-Teilfortschreibung 2018 am 01.03.2018, die LEP-Teilfortschreibung 2019 am 16.09.2019 und die LEP-Teilfortschreibung 2023 ist am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Neufahrn ist als Mehrfachort im Regierungsbezirk Oberbayern im Verbund mit den Gemeinden Eching und Unterschleißheim als Mittelzentrum eingestuft und zählt strukturräumlich zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Freising und der Metropole München.

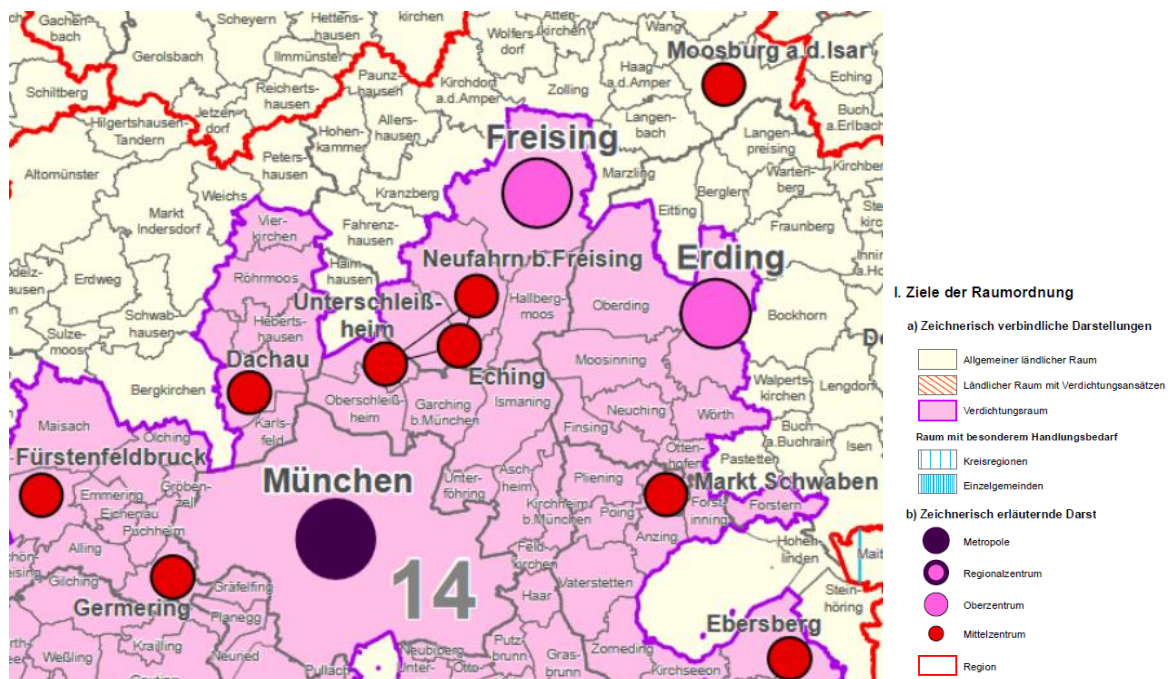


Abb. 3: LEP Bayern, Ausschnitt Strukturkarte Stand 15.11.2022 aus LEP-Teilfortschreibung vom 01.06.2023



## 5.2. Regionalplan Region München

Im Regionalplan München (Region 14) werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern konkretisiert. Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser Neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft.

Die Gemeinde Neufahrn liegt im Süden des Landkreises Freising und ca. 20 km nördlich der Landeshauptstadt München, dem Zentrum der Region. Die nächstgelegenen Siedlungsschwerpunkte sind Eching im Westen, Garching im Süden und Hallbergmoos im Osten sowie das Oberzentrum Freising im Norden. Im Nordosten befindet sich der Großflughafen München.

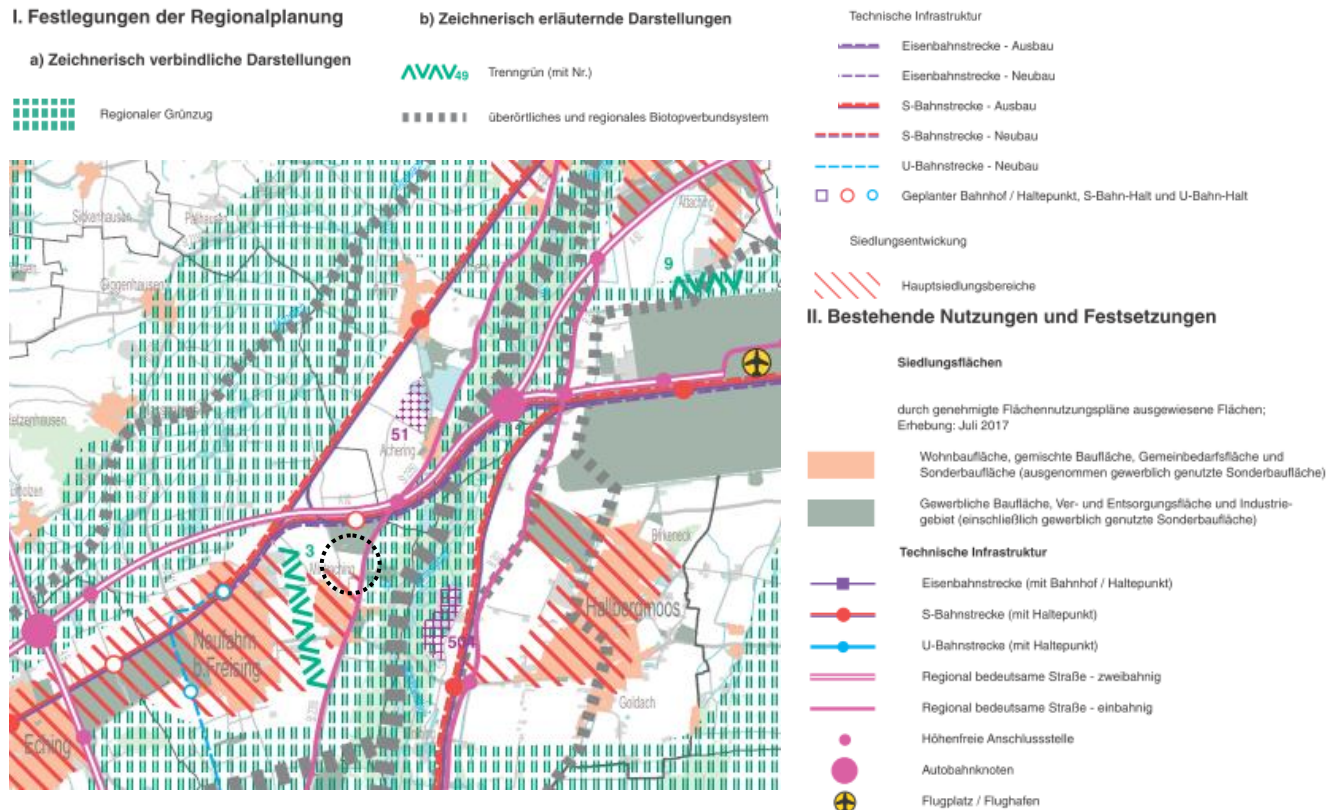


Abb. 4: Regionalplan München, Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung mit Plangebiet, 2019 (o.M.)

## 5.3. Erfordernisse der Raumordnung und Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Als einschlägige Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung, der flächensparende und ressourcenschonende Umgang mit Siedlungsstrukturen sowie die Minimierung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, gliedernde Grünflächen und klimarelevante Freiräume sind zu erhalten, zu entwickeln und zu erweitern.

Für die geplante Gewerbegebietsentwicklung im Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde an die Regierung von Oberbayern eine Voranfrage gestellt. Im Folgenden wird auf die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 16.06.2020 eingegangen:

### 1. LEP 2.2.7 (G)

Verdichtungsräume sind langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln und zu ordnen. Und zwar so, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur ge-

währleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirken. Zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Verbesserung der Entwicklungschancen sollen vorrangig wissensbasierte Einrichtungen und attraktive Standortqualitäten für qualifizierte Arbeitskräfte geschaffen werden.

Die Gemeinde Neufahrn ist als Mehrfachort im Regierungsbezirk Oberbayern im Verbund mit den Gemeinden Eching und Unterschleißheim als Mittelzentrum eingestuft und zählt strukturräumlich zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Freising und der Metropole München.

In einer wirtschaftlich hoch attraktiven Lage in der Nachbarschaft zur Landeshauptstadt München und zum Großflughafen München, mit ÖPNV-Anschluss über S-Bahn und Bus sowie Autobahnanbindungen zeigt der Vergleich der Eckdaten der Gewerbeentwicklung Neufahrns mit ähnlich großen Kommunen in der Region einen deutlichen Rückstand Neufahrns und damit verbunden Defizite der gemeindlichen Steuereinnahmen zur Finanzierung ihrer Aufgaben der Daseinsvorsorge ihrer Bürger auf.

### Gewerbeentwicklung im Vergleich

Quelle: Gemeindedaten des Planungsverbands Stand 2021

	Neufahrn	Eching	Garching	Unterschleißheim
Anteil Industrie- und Gewerbefläche an Siedlungsfläche	13.15%	21.47%	29.60%	21.94%
Anteil Wohnbaufläche an Siedlungsfläche	25.45%	17.87%	15.33%	32.85%
Arbeitsplatzdichte SVB/1.000 EW	297	481	1620	571
Einkommensteuer pro Einwohner €/EW	776	869	777	854
Gewerbesteuer pro Einwohner €/EW	487	972	2154	1143

Abb. 5: Tabelle Gewerbeentwicklung, Gemeindedaten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2021

Aktuell verfügt die Gemeinde Neufahrn über kein geeignetes Flächenangebot für höherwertige Arbeitsplätze in wissensbasierten Einrichtungen mit attraktiven Standortqualitäten. Auch der Nachfrage an sonstigen gewerblichen Flächen kann die Gemeinde aktuell nicht gerecht werden (s. Erläuterungen nachfolgender Abschnitt). Die Schaffung neuer Gewerbeflächen ist unabdingbar, um Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenzuwirken und eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten zu können.

Mit der vorliegenden Planung kann dem landesplanerischen Grundsatz entsprochen werden.

## 2. LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II Z 4.1

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen.*

Aufgrund stetiger Nachfrage sowohl ortsansässiger Unternehmen als auch von Unternehmen zur Neuansiedlung aus der Region betreibt die Gemeinde Neufahrn seit 2016 ein konsequentes gewerbliches Ansiedlungs- und Flächenmanagement, welches anhand von Tabellen und Grafiken die Anfragen dokumentiert und koordiniert. Anfragen von Unternehmen werden gezielt erfasst und weiterverfolgt. Den zentralen Schwerpunkt des Konzepts der Standortförderung Neufahrns bildet der möglichst sparsame Umgang mit Gewerbeflächen sowie eine maßvolle Neuausweisung von Gewerbestandorten. So ist die direkte Vermittlung von Gesuchen an Eigentümer gewerblicher Liegenschaften zur Nachnutzung von Leerständen ein wichtiger Baustein des Flächenmanagements.

Die Aktivitäten der Gemeinde bewirkten eine positive Änderung der Wahrnehmung Neufahrns als Gewerbestandort. Zunehmend wurde Neufahrn als ernsthafte Möglichkeit zur Ansiedlung bei namhaften Firmen in Erwä-

gung gezogen. Im Nachfrageverhältnis erstrecken sich die Mietanfragen auf 20 %, den größten Anteil bildet mit 80 % die Nachfrage an Flächenerwerb. Aufgrund der langfristigen Betriebsausrichtung sowie Standortsicherung sind insbesondere kleinere Handwerks- und Dienstleisterbetriebe, aber auch größere Produktions- sowie Technologieunternehmen auf Flächensicherungen fokussiert und fragen nach Baugrundstücken.

Die Gemeinde bearbeitet Ansiedlungsanfragen anhand einer Matrix mit Entscheidungskriterien, um gezielt Gesuche für die weitere Bearbeitung zu priorisieren. Ausschlaggebend für einen Ausschluss von Anfragen im Rahmen des Gewerbeflächenmanagements sind logistische Schwerpunkte, hoher Flächenverbrauch bei geringer Mitarbeiter- oder Wertschöpfungsdichte, ökologisch nicht tragfähige Vorhaben oder die mangelnde Verbindlichkeit und Verlässlichkeit der eingegangenen Anfragen.

Die Gemeinde ist stetig dabei die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen vorrangig zu nutzen und bestehendes Bauland zu mobilisieren. In der Abbildung 6 sind auf der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans die beiden Gewerbeflächen markiert, in denen noch unbebaute Grundstücke verfügbar sind.

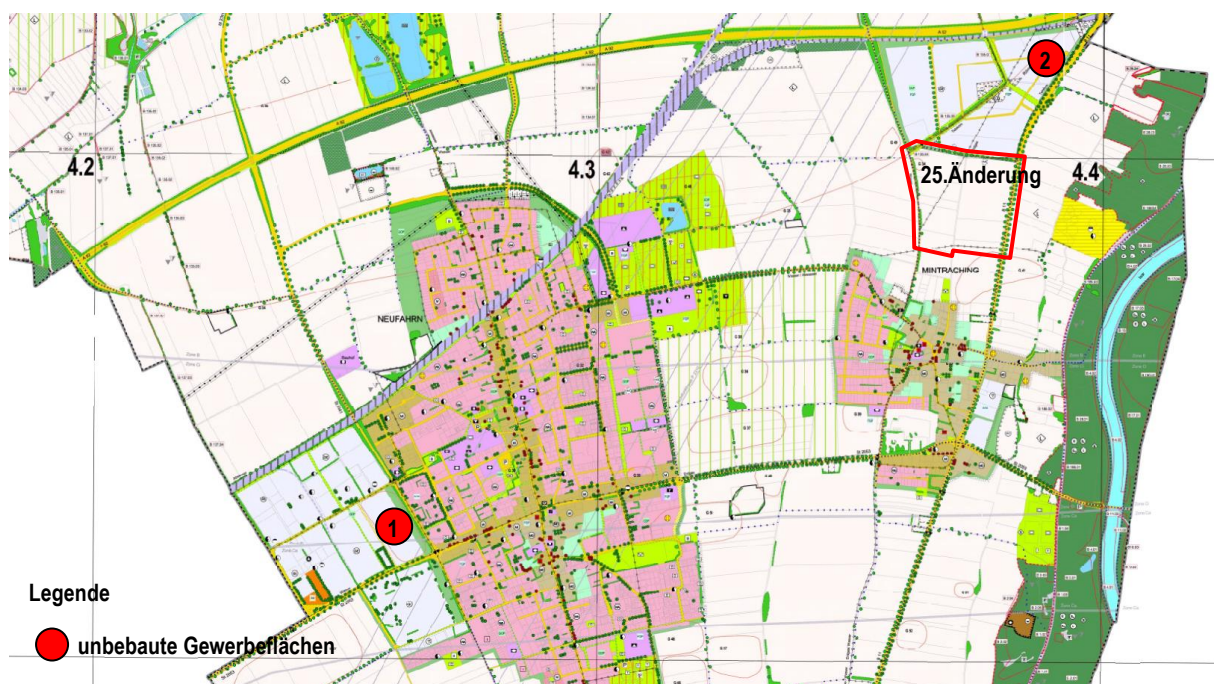


Abb. 6: Gewerbeflächenpotenzial Gemeinde Neufahrn, Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan (o.M.)

#### Nr. 1: Christl-Cranz-Straße, Ecke Echinger Straße

Im Gewerbegebiet an der Christl-Cranz-Straße, Ecke Echinger Straße (Nr. 1) sind noch Flächenpotenziale in der Größe von ca. 6 ha vorhanden.

Bereits seit 20 Jahren bemüht sich die Gemeinde Neufahrn in regelmäßigen Kontakten um eine gewerbliche Entwicklung auf dem etwa 6 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Grundstück an der Nahtstelle zwischen dem Wohnort Neufahrn und dem Gewerbegebiet Neufahrn West (Nr. 1). Eine 2016 abgeschlossene Potentialuntersuchung dieses Gewerbegebiets zeigte zwei ausgeprägte Branchenschwerpunkte: den Bereich Verkehr und Lager sowie den Bereich Kfz Reparatur und Handel.

Um den unvermeidlichen Anfragen nach Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel oder weiterer Logistikbetriebe konzeptionell etwas entgegenzusetzen nahm die Gemeinde Neufahrn 2017 mit dieser ungenutzten Fläche an dem Forschungsprojekt „Gewerbe und Stadt“ der TU München teil, welches die Möglichkeiten der Aufwertung des Gewerbegebiets über eine gezielte Entwicklung der ungenutzten Fläche durch die Ansiedlung eher arbeitsplatzintensiver Dienstleistungsbetriebe und der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds untersuchte. Die Überführung dieses Entwicklungskonzepts in einen aktiven Planungsprozess konnte jedoch noch nicht begonnen

werden, da der Eigentümer der Potentialfläche einer gewerblichen Entwicklung immer noch zögernd gegenübersteht und die Fläche somit nicht zur Verfügung steht.

#### Nr. 2: Gewerbegebiet Römerweg

Im Gewerbegebiet Römerweg / Bereich Bajuwarenstraße südlich der BAB A 92 (Nr. 2) handelt es sich um drei Flächen in der Größe von ca. 4,5 ha, 0,6 ha und 0,5 ha (insgesamt ca. 5,6 ha).

2017 brachte die Gemeinde Neufahrn, auf Veranlassung des Grundstückseigentümers der bislang noch ungenutzten ca. 4,5 ha großen Grundstücksfläche, eine Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ zum Abschluss, mit der eine Zone höherer Bebauung im Nahbereich des geplanten S-Bahn-haltepunkts im Gewerbegebiet ermöglicht wurde. Die Gemeinde versprach sich davon eine baldige Nutzung dieser Fläche. Obwohl regelmäßig geeignet erscheinende Anfragen von Firmen, die ihr Ansiedlungsinteresse zum Ausdruck brachten, an den Grundstückseigentümer vermittelt wurden, blieb die Fläche bis heute ohne Nutzung.

In den Folgejahren wurden weitere Änderungen des Bebauungsplans auf den Weg gebracht, mit denen die Gemeinde über ein städtebauliches Konzept das Profil der freien Flächen für die Inanspruchnahme durch arbeitsplatzintensive Gewerbeformen schärfen möchte. Angestrebt wird die Entstehung von rund 1.000 Arbeitsplätzen auf den noch ungenutzten Flächen. Damit soll der hervorragenden Anbindung des Standorts an der Römerstraße und dem Ziel der Gemeinde, die Inanspruchnahme von bereits ausgewiesenen und die Nutzung der zur Bebauung vorgesehenen Gewerbeflächen möglichst effizient zu gestalten, Rechnung getragen werden.

#### Gegenüberstellung Anfragen und verfügbare Flächenpotenziale

2018 und 2019 lagen der Gemeinde Neufahrn 12 Ansiedlungsanfragen mittelständischer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, schwerpunktmäßig aus Neufahrn und der Region vor. Diese umfassen einen Flächenbedarf von insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

2020 gingen 58 Ansiedlungsanfragen ein, von denen aufgrund der Qualität ca. 15 Vorhaben weiterverfolgt werden. Der rein kalkulatorische Flächenbedarf liegt bei ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Davon beziehen sich ca. 17.500 m<sup>2</sup> auf Gesuche von Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben.

2021 gingen 57 Ansiedlungsvorhaben ein, woraufhin eine weitere Betreuung von 16 Vorhaben resultierte, mit einem rein kalkulatorischen Flächenbedarf von ca. 71.000 m<sup>2</sup>. Dieser lag aufgrund zweier großflächiger Anfragen verhältnismäßig höher als im Vorjahr. Ca. 16.000 m<sup>2</sup> Flächenbedarf resultierten hierbei aus Anfragen von Handwerkern und Dienstleistern.

2022 gingen 21 Ansiedlungsanfragen ein, wovon 8 Vorhaben in die engere Auswahl überführt wurden.

Die Ansiedlungsanfragen kamen aus den Bereichen Produktion im Bereich Energiewirtschaft, vereinzelte Büroeinheiten sowie Mischnutzungen innerhalb von Gewerbeparks, welche seitens renommierter internationaler Projektentwickler vorgestellt wurden.

Konkrete Flächenbedarfe resultieren aus den Anfragen nicht, da entweder extrem kurzfristig Flächen benötigt wurden (Baulandverfügbarkeit weniger als ein Jahr), oder die Qualität der Gesuche aufgrund hoher Logistikkanteile mit hohem Flächenverbrauch sowohl städtebaulich als auch von der Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und Mitarbeiterpotenzialen nicht den Anforderungen der Gemeinde gerecht wurden.

Ansiedlungsgesuche bzgl. Produktionsunternehmen, Technologie oder bspw. Büroprojekte scheiterten in der Umsetzung in den letzten Jahren vor allem an der Nicht-Verfügbarkeit von passenden Grundstücken in geplanten Zeitrahmen, an der Verwerfung von Vorhaben seitens der Unternehmensleitung, der schwierigen Konstellation und ausbleibenden Flächenentwicklung bzgl. der Grundstückseigentümer und nicht zuletzt der verfügbaren Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet an der Christl-Cranz-Straße / Ecke Echinger Straße und im Logistikpark Römerweg / Bajuwarenstraße.

Mit den Gewerbeflächenpotenzialen von ca. 4,5 ha, 0,6 ha und 0,5 ha im Gewerbegebiet Römerweg wird das Flächenmanagement der Gemeinde Neufahrn weiterhin Ansiedlungsanfragen an die Grundstückseigentümer vermitteln, um die vorhandenen Gewerbeflächen auszuschöpfen. Die bei der Gemeinde eingehenden Nachfragen übersteigen jedoch die verfügbaren Flächenpotenziale – es besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang. Unternehmen, die künftig wichtige gewerbliche Steuereinnahmen generieren würden, können mit dem vorhandenen Flächenpotenzial nicht angesiedelt oder bei Erweiterungsbedarf nicht im Gemeindegebiet gehalten werden.

#### Erweiterung Gewerbeflächenpotenzial durch 25. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Jahr 2017 erreichte die Gemeinde Neufahrn die Anfrage eines regionalen Unternehmens nach einer Fläche von zunächst 5 ha, die sich im Zuge der Verhandlungen auf rund 15 ha vergrößerte. Aus dieser Nachfrage heraus entstanden erstmals Planungen für ein zusätzliches Flächenangebot im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Römerweg. Nach einem einundeinhalbjährigen Verhandlungsprozess entschied sich das Unternehmen für einen Konkurrenzstandort im Osten Münchens.

2018 erreichte die Standortanfrage eines großen Münchener Unternehmens die Gemeinde Neufahrn, für die die geplanten Erweiterungsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ebenfalls geeignet schienen. In einem Auswahlverfahren, bei dem sich zu Beginn rund 30 Gemeinden aus vier Landkreisen bewarben, blieb Neufahrn im Rennen, bis nur noch 3 Standorte in der engeren Wahl blieben. Durch einen Führungswechsel in dem Unternehmen mit einer neuen Prioritätensetzung in der Firmenstrategie wurde das Verlagerungsprojekt eingestellt.

In den Folgejahren gab es weitere attraktive Interessentenanfragen, welche die Attraktivität Neufahrns als Wirtschaftsstandort belegten und für die die Erweiterungsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet geeignet schienen.

Aus all diesen Erfahrungen heraus ist sich die Gemeinde Neufahrn ihrer Standortqualitäten bewusst geworden und beabsichtigt, diese vorhabenbezogen zur Erreichung ihrer gewerblichen Entwicklungsziele einzusetzen. Eine reine Angebotsplanung in größerem Umfang ist nicht beabsichtigt, um nicht weiterhin der Ansiedlung flächenintensiver Betriebe Vorschub zu gewähren und die Realisierung in einem absehbaren Zeitraum gewährleisten zu können.

### 3. LEP 3.3 (G und Z) und RP 14 B II Z 4.2

*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandbandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.*

Dem Grundsatz und den Zielen der Landes- und Regionalplanung kann mit der vorliegenden Planung entsprechen werden.

Durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Logistikpark Römerweg“ wird die Landschaft nicht zersiedelt, sondern es werden bestehende Bauflächen erweitert. Um den Flächenwachstum in Richtung Mintraching und somit eine bandartige Siedlungsflächenentwicklung zu vermeiden, wird das geplante Sondergebiet durch die Grünfläche „Geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft mit Hinweis „Sicherung siedlungsnaher Freiraum“ begrenzt. Hierdurch soll die Gewerbefläche in seiner Ausdehnung in Richtung Süden abschließend begrenzt werden und eine gliedernde Landschaftszone zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Ortsteil Mintraching erhalten bleiben.

#### 4. LEP 5.1 (G)

*Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Diesem Grundsatz wird im übrigen Gemeindegebiet entsprochen. Kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe haben laut Flächenmanagement der Gemeinde Neufahrn andere Anforderungen an Größe und Lage potenzieller Flächen.

#### 5. RP 14 B III Z 2.3.3

*In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung sowie aufgrund verkehrlicher Erfordernisse sind weitere S-Bahn-Halte zu planen bzw. offen zu halten.*

Dieses Ziel der Regionalplanung ist mit einem weiteren geplanten S-Bahnhaltepunkt der S1 im nördlich angrenzenden „Gewerbegebiet Römerweg“ bereits im Regionalplan verankert. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entstehen eine Vielzahl hochwertiger Arbeitsplätze. Der Bedarf und das Erfordernis des geplanten Haltepunktes werden durch die vorliegende Planung gestützt.

### 6. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Flächen des Sondergebiets sind verkehrsgünstig zur Anschlussstelle 5 „Freising-Süd“ der Bundesautobahn A92 sowie zur Staatsstraße St2350 (Münchner Straße) gelegen und an das überörtliche Straßennetz und die Region angebunden. Im Süden von Mintraching sind durch die Staatsstraße St2053 (Neufahrner Straße / Erdinger Straße) die Gemeinden Unterschleißheim über Eching sowie Erding über Hallbergmoos erreichbar.

In ca. 300 m nördlich der Römerstraße ist im bestehenden Gewerbegebiet an der Bajuwarenstraße ein Bushalt der Linie 692 (Neufahrn-Hallbergmoos) gelegen, der mit der S1 in Neufahrn und S8 in Hallbergmoos (beide München/Flughafen) das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anbindet. Eindringliches Ziel der Gemeinde Neufahrn ist die Förderung der Nutzung des ÖPNV-Netzes. Durch die vorliegende Änderung wird über die Straße Am Einfang zur Römerstraße hin die Möglichkeit geschaffen, die bestehende Buslinie Nr. 692 mit zusätzlichen Haltepunkten nachhaltig zu ergänzen. Durch die S-Bahnen können weitere Zielorte im weiteren Umland erreicht werden. Im Regionalplan München ist ein weiterer S-Bahnhaltepunkt der S1 im Norden des bestehenden Gewerbegebietes an der Bajuwarenstraße geplant.

Das Fuß- und Radwegenetz soll mit der vorliegenden Planung örtlich und regional bedarfsgerecht ergänzt und ausgebaut werden (z.B. Radschnellweg München-Freising).

Die interne Erschließung des neuen Sondergebiets „Wissenschafts- und Technologiecampus“ soll im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans absolut flächen- und ressourcensparend erfolgen und über ein alternatives Mobilitätskonzept geregelt werden.

### 7. Gebietsentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept

Die Neuausweisungen betreffen unbebaute Bereiche im Gemeindegebiet, denen neue Nutzungen zugeführt werden sollen. Die 25. Flächennutzungsplanänderung stellt grundsätzliche Strukturüberlegungen bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Neufahrn dar. Das verkehrlich gut angebundene Gewerbegebiet Römerweg soll durch neue qualitativ hochwertige Arbeitsplätze in forschungs- und entwicklungsorientierten Unternehmen aufgewertet und ergänzt werden.

Die von der Änderung berührten Belange betreffen die Arbeitsplatzentwicklung und damit verbunden auch die künftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Neufahrn, die verkehrstechnische Abwicklung sowie die großräu-

mige Betrachtung der vorhandenen Grün- und Freiräume mit den darin gelegenen und einhergehenden groß- und kleinräumigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

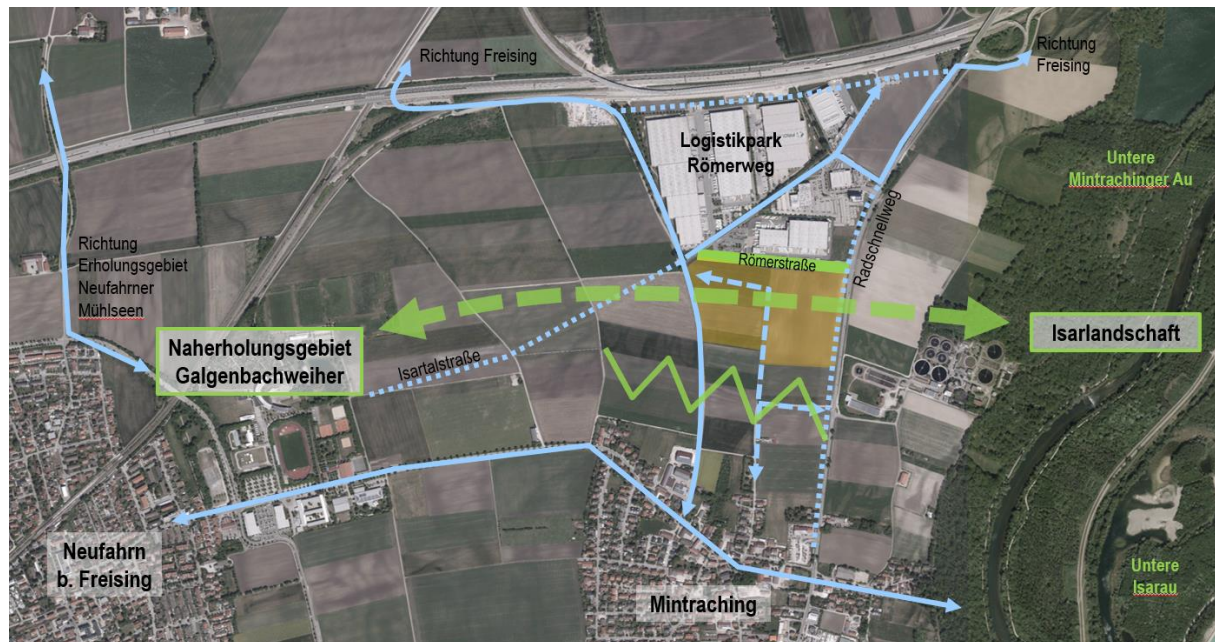


Abb. 7: Übergeordnete Freiraumbetrachtung; Luftbild Gemeinde Neufahrn, o.M.

Die Betrachtung der umgebenden Grün- und Freiräume zeigt, welches Potential für die künftige Freizeitnutzung der Öffentlichkeit mit der Gebietsentwicklung einhergehen.

Die Verknüpfung des Naherholungsgebietes Galgenbachweiher mit der Isarlandschaft; der Erhalt einer Landschaftszone zwischen Mintraching und den Gewerbeflächen südlich der Autobahn; die Aufwertung der Römerstraße; die Ergänzung des Fuß- und Radwegnetzes und die mögliche Fortführung des historischen Verlaufs der Isartalstraße bieten neue Freiraumqualitäten.

Darüber hinaus enthalten die von der Gemeinde Neufahrn formulierten Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Gewerbegebiets zukunftsweisende Planungsziele in den Bereichen Ökologie und Nachhaltigkeit, Mobilität und Vernetzung von Arbeiten und Leben:

- minimierter Flächenverbrauch (intensive Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen; kompakte, klimafreundliche Bauweise; Vermeidung von Versiegelung; minimierte Erschließungs- und oberirdische Parkplatzflächen),
- Durchgrünung ( Fassaden- und Dachbegrünung; naturnahe Gestaltung der Grünflächen; Artenvielfalt; Vernetzung der Grünstrukturen und Lebensräume; Erholungsraum und ökologische Ausgleichsflächen),
- Nutzung von Niederschlagswasser (Wasserfläche zur Förderung des Kleinklimas; Oberflächenversickerung; Verwendung als Beregnung)
- Ausschluss fossiler Energien; Verwendung nachhaltiger Rohstoffe; langlebige Gebäude,
- Car-, Scooter-, Bikesharing; Ladeinfrastruktur; wettergeschützte Fahrradstellplätze
- ÖPNV-Anbindung,
- effizientes internes und externes Fuß- und Radwegenetz; Verknüpfung mit Logistikpark Römerstraße, Mintraching und in die Region (Mintraching-Neufahrn-München-Freising-Feldmoching)
- Vernetzung von Arbeiten und Leben (Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, zuarbeitende Betriebe, Konferenz und Tagung; Vernetzung von Infrastrukturen und ansässigen Betrieben; Zentrale Grünfläche als Erholungs- und Rückzugsraum; Nachversorgung täglicher Bedarf, Gastronomie, Übernachtung, Sport- und Freizeitangebote, Kinderbetreuung)

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen grundlegende Inhalte aus den Planungszielen verankert werden, indem ein Sondergebiet mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Technologiecampus ausgewiesen wird, welches eine große zentrale Grünfläche enthält, durch Randeingrünungen in seiner Baufläche zur Umgebung hin begrenzt wird und bereits geplante Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt werden. Die Straßenverkehrserschließung soll ausschließlich über die Römerstraße erfolgen und in der Anzahl ihrer Zufahrten in das Sondergebiet beschränkt werden. Mit der Änderungsplanung wird darüber hinaus eine Ergänzung der ÖPNV-Anbindung über die Straße Am Einfang zur Römerstraße vorgesehen.

## 8. Denkmalpflege

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7636-0025 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Darüber hinaus ragt im Nordwesten das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7636-0022 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)“ und im Süden das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7636-0033 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ in den Änderungsbereich hinein.

Im Umfeld des Änderungsbereichs ist im Norden das Bodendenkmal mit den Aktennummern D-1-7636-0044 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ gelegen (Denkmalliste Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 27.05.2021).

Da es sich bei der Abgrenzung von Bodendenkmälern lediglich um Vermutungsbereiche handelt, können Eingriffe ohne vorhergehende Untersuchungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Denkmalflächen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Abbildung 7: Bodendenkmäler, BayernAtlas, Stand Juli 2023



## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro GFN – Umweltplanung, München (Stand 04.08.2021) erstellt.

Dem gutachterlichen Fazit ist zu entnehmen, dass für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wenn die vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine direkte Zuordnung von Ausgleichs- und Eingriffsflächen erfolgt nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

## 10. Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe</b>
Sondergebiet	ca. 90.900 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 37.300 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 67.000 m <sup>2</sup>
Flächen für den Verkehr	ca. 18.500 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich, gesamt ca.</b>	<b>ca. 213.700 m<sup>2</sup></b>

## Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung die Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zusammenzufassen. Dieser liegt, erstellt durch das Büro GFN-Umweltplanung, in gesonderter Fassung vor.