

Gemeinde

Neufahrn bei Freising

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Römerweg

3. Änderung

Prüfung

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

Dörr

QS: Neudecker

Aktenzeichen

NEF 2-76

Datum

19.03.2020



Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans	3
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	5
4.	Zusammenfassende Bewertung	8
5.	Quellenverzeichnis	10

1. Anlass und Vorgehensweise

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Vorliegendes Gutachten prüft allgemein die voraussichtlichen Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Römerweg“ (i.d.F. vom 21.08.2007) der Gemeinde Neufahrn bei Freising und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im bisher unbebauten Untersuchungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Römerstraße“ der Gemeinde Neufahrn bei Freising. Eine bauliche Entwicklung der Flächen zu einem Gewerbegebiet ist folglich bereits zulässig.</p> <p>Im Rahmen der gegenständlichen 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde in erster Linie das Ziel einer qualitativen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Die Erschließung mit einem künftigen S-Bahn-Halt begünstigt die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich entlang der Erschließungsstraße (Bajuwarenstraße) des Gewerbegebietes werden statt der ursprünglich festgesetzten 16 m Wandhöhe teilweise 20 m zugelassen. Aufgrund der Beschränkung auf zentrale Bereiche des Gewerbegebietes ist daher von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der unmittelbar übergeordnete Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar. Die gegenständliche Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Römerweg“ kann die Gemeinde aktuelle Entwicklungen bezüglich der Erschließungssituation des Gewerbegebietes auf noch unbebauten Flächen aufgreifen und die Umsetzung der Planung somit positiv beeinflussen.</p>
<p>1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine Anpassung des Gewerbegebietes an die neuen Formen der Erschließung. Die Gemeinde macht sich hierdurch den künftigen Anschluss an den umweltfreundlichen öffentlichen Schienenpersonennahverkehr zunutze.</p>
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in den Lärmschutzzonen B und Ci des Verkehrsflughafens München ist zu jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um das gemäß LEP bzw. Regionalplan erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.</p> <p>Zu den Bauanträgen für an der Bahn gelegene Grundstücke sind Gutachten zu Erschütterung und sekundärem Luftschall vorzulegen.</p> <p>Hierdurch können gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt und erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p>
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Erfordernisse zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bestehen im Rahmen der gegenständlichen Änderung fort. Der Ursprungsbebauungsplan trifft hierzu Regelungen, welche im Rahmen der Änderung ergänzt werden.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: keine andere Bewertung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: keine Grenzüberschreitung, keine Kumulierung, der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Änderungsbereich ersetzt, der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wird nicht erweitert
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: keine Planung von Störfallbetrieben und Industrieanlagen
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens überschreiten nicht die Auswirkungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans
2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans eignet sich aufgrund der Lage zwischen Schienenwegen, Staatsstraße, Autobahnanschluss, bestehender Erschließungsstraße und angrenzendem Gewerbebestand in hohem Maße als Gewerbebestandort und ist wenig sensibel gegenüber einer baulichen Nutzung.
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web+ des LfU vom 19.02.2020)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web+ des LfU vom 19.02.2020)

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web+ des LfU vom 19.02.2020)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web+ des LfU vom 19.02.2020) Jenseits der Staatsstraße (Münchener Straße) liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding“. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde aufgrund des Beschlusses des Kreistages vom 09.03.2000 die Verordnung des Landkreises Freising vom 29. Oktober 1994 über dieses Landschaftsschutzgebiet geändert und dadurch die Fläche für das geplante Gewerbegebiet ganz aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Infolge der Anpassung des Landschaftsschutzgebietes ist davon auszugehen, dass diesem Belang entsprechend der Regelungen des Ursprungsbebauungsplans bereits ausreichend Rechnung getragen wurde. Die Regelungen der gegenständlichen Änderung sind in Bezug auf den Landschaftsschutz vergleichsweise günstiger, da der Grünflächenanteil zwischen LSG und Bauflächen sich erhöht. Höhere Wandhöhen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan werden lediglich entlang der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes zugelassen, sodass von keinen mittelbaren Auswirkungen auf den Landschaftsschutz auszugehen ist. Durch die Staatsstraße und Gehölzstrukturen entlang dieser erfolgt darüber hinaus eine optische Trennung und Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in die freie Landschaft. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und Art. 23 des BayNatSchG	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web+ des LfU vom 19.02.2020)

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Informationsdienst des LfU „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ vom 19.03.2020 und UmweltAtlas Bayern Themenbereich „Gewässerbewirtschaftung“ vom 19.03.2020)</p>
<p>2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gebiet gehört nicht zu dieser Kulisse (https://www.umweltbundesamt.de, Stand: 19.03.2020)</p>
<p>2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht zutreffend, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die als Bodendenkmal geschützte ehemalige Römerstraße verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Untersuchungsgebiet. Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erfolgte daher unter Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Nach einer schriftlichen Stellungnahme mit Lageskizze vom 15.12.1999 (Abt. B, Hr. Dr. Pietsch) handelt es sich um das oberflächlich sichtbare Bodendenkmal Nr. 7636/ 22 Römerstraße. 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 wurde angeregt, ein Teilstück dieser bis in die Neuzeit als Heerstraße bekannten Trasse, z. B. in Grünanlagen zu erhalten, als Anlage mit historischer Authentizität. Diese Auflage wurde im südwestlichen Teil des bestehenden Gewerbeplans umgesetzt. Im gegenständlichen Plangebiet waren keine denkmalpflegerischen Maßnahmen vorgesehen. Daher sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten. Im Bereich von Bodendenkmälern sind dennoch vor einer Überbauung archäologische Ausgrabungen durchzuführen. (Bayernviewer-Denkmal LfD vom 19.03.2020)</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Römerstraße“ der Gemeinde Neufahrn bei Freising. Dieser wurde bereits zweimal in Teilbereichen geändert. Im Rahmen der 3. Änderung, die Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist, verfolgt die Gemeinde in erster Linie das Ziel einer qualitativen Weiterentwicklung eines noch unbebauten Teilbereichs im Nordosten des bestehenden Gewerbegebietes. Die Erschließung mit einem künfti-

gen S-Bahn-Halt begünstigt die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann.

Schwerpunkte der Prüfung waren mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding“ und aufgrund der Lage des Bodendenkmals „Römerstraße“ mit der Nr. 7636/ 22 gemäß Denkmalliste innerhalb des Änderungsbereiches.

Entscheidende Regelungen zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Landschafts- und Denkmalschutzes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans getroffen. Die gegenständliche Änderung trifft keine Festsetzungen, die zu einer abweichenden Bewertung oder zu einer Festlegung weiterer Vermeidungsmaßnahmen führen.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde Neufahrn bei Freising, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Heilmeyer

5. Quellenverzeichnis

BayLfD (2020) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 19.03.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+ des LfU), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 19.03.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 19.03.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/uab/index.htm>, Stand: 19.03.2020

Gemeinde Neufahrn bei München (2007) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 91 Gewerbepark "Römerweg" i.d.F. vom 21.08.2007

Umweltbundesamt (2020) <https://www.umweltbundesamt.de>, Stand: 19.03.2020