



Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**TOP 4      3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"**

**TOP 4.1      Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**TOP 4.1.11      Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz vom 12.08.2020**

*Im ursprünglichen BPL (Fassung vom 21.08.2007) und in der 1. Änderung (Fassung vom 30.11.2009) wurden unter Nr. 11 Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die Festsetzungen in den Abs. 1 und 2 betreffen ausschließlich den Flug- und Bahnlärm. Wir empfehlen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahninsbesondere im GE 3, dass auch bezüglich des Straßenlärms ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, um die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nachzuweisen. Außerdem empfehlen wir eine Festsetzung zu formulieren, dass auf benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten sind. Zur Berücksichtigung von Vorbelastungen sind die Immissionsrichtwerte ggf. zu reduzieren.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Würdigungsvorbereitung hat sich gezeigt, dass die derzeit im Bebauungsplan befindlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 mit der Aufforderung zur Abgabe von entsprechenden Gutachten mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht als Festsetzung im Bebauungsplan verbleiben können. Diese Informationen werden in die Hinweise aufgenommen.

Es handelt sich vorliegend lediglich um die Überplanung bzw. Änderung eines bereits seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Lage des Geltungsbereichs zu den vorhandenen Verkehrsachsen ändert sich nichts. Es werden gegenüber der bereits rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt. Zudem ist es ja gerade das Ziel der Gemeinde, durch die Änderung des Bebauungsplanes gerade keine stark immissionsträchtigen Betriebe anzusiedeln.

Die Gemeinde hält daher die Erstellung eines neuen schalltechnischen Gutachtens nicht für erforderlich hat sich jedoch vom Gutachterbüro Hooch & Partner aus Landshut aktualisierte Festsetzungsvorschläge erstellen lassen. Diese sind nachfolgend eingefügt:

**1.1      Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen**

- 1. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 bzw. der 2. FluGLSV zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen*

## 1.2 Musterformulierungen für die textlichen Hinweise

1. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens sind durch die bayerische Landesregierung für den Flughafen München keine Lärmschutzbereiche im Sinne des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgelegt, sodass ggf. entstehende schutzbedürftige Nutzungen dem Grunde nach nicht in den Anwendungsbereich der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) mit den unter § 3 festgelegten Schallschutzanforderungen fallen.

Sofern schutzbedürftige Nutzungen zum Zeitpunkt des Bauantrags durch die Festlegung von Lärmschutzbereichen im Sinne des FluLärmG in den Anwendungsbereich der 2. FlugLSV fallen, sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dieser Nutzungen getrennt nach der 2. FlugLSV für Luftverkehrslärm und nach der DIN 4109-1 für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm in der jeweils gültigen Fassung zu beurteilen und vergleichend gegenüberzustellen. Der jeweils höhere Wert ist einzuhalten.

2. In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Darin sind die betrieblich bedingten Beurteilungspegel innerhalb des Gewerbegebiets unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und über einen quantifizierenden Vergleich mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.
3. In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Immissionen durch Erschütterungen sowie durch sekundären Luftschall, hervorgerufen durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnstrecken 5557 und 5559, angeordnet werden.

Diese, mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt abgestimmten Festsetzungs- bzw. Hinweistexte sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

**Abstimmung: Ja 29 Nein 0**

---

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Neufahrn b. Freising, 17.06.2021

*Franz Heilmeier*

Franz Heilmeier  
1. Bürgermeister

