



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**Bebauungsplan Nr. 91
„Gewerbepark Römerweg“
2. Änderung**

Fassung vom: 22.05.2017

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 28.03.2007 bzw. die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 31.03.2009 gelten weiterhin, soweit durch diese Änderung nicht ausdrücklich abweichende Regelungen festgesetzt werden.

§ 2

Buchstabe A.1 „Festsetzungen durch Planzeichen“

Siehe beiliegenden Plan

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 2 Abs. 2d wird wie folgt geändert:

(d.) Nur in GE 4 sind Betriebe des Logistikgewerbes zulässig.

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 2 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

(e.) Parken als gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

§ 3

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässige Wandhöhe im Plan definiert. Für den Bereich GE 1a ist eine zulässige Wandhöhe von maximal 20,0 m festgesetzt. Ansonsten ist im Geltungsbereich (GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5) eine zulässige Wandhöhe von maximal 16,0 m festgesetzt.

§ 4

Buchstabe B.1 „Hinweise durch Planzeichen“

Siehe beiliegenden Plan

Buchstabe B.2 „Hinweise durch Text“ werden wie folgt ergänzt:

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- Die Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist zu beachten. Den Schwerpunkt der Handlungshilfe bildet der Umgang von geogen arsenhaltigem Bodenmaterial im Rahmen von Bauleitplanung und Baumaßnahmen.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91
„Gewerbepark Römerweg“

1. Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde am 30.08.2007 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde am 16.12.2010 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist ca. 25,17 ha groß und liegt südlich der Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. der parallel verlaufenden S-Bahn-Linie S1. Das Plangebiet wird im östlichen Teil durch die Staatsstraße 2350 München / Mintraching / Freising, nördlich durch die S-Bahn-Linie S 1 Neufahrn - Flughafen München, in westlicher und südlicher Richtung durch den Logistikpark „Römerweg“ begrenzt.

Das Gebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses entspricht auch dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom November 2009 der Gemeinde Neufahrn.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 11.07.2016 und am 26.09.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ vorzunehmen. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Insoweit sind nur die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken seitens ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe bei der Gemeinde Neufahrn. Die Nachfrage übersteigt deutlich die noch vorhandenen Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen Gewerbegebiets in Mintraching östlich der Staatsstraße 2350. Gesucht werden Grundstücke in der Größenordnung von 2.500 bis 7.500 Quadratmetern Fläche. Da eine neuerliche Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen Zeit in Anspruch nimmt, sollten die verbleibenden zu verwertenden Grundstücksflächen optimal verwendet werden.

Das Ziel der Bauleitplanung soll deshalb die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung sein, vor allem, wenn diese mit der aktuellen Nachfrage übereinstimmen.

Um die künftige Nutzung in Richtung des aktuellen Bedarfs zu steuern, ist das Parken als gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Als weitere Änderung wird die Ansiedlung von Logistikbetrieben neu geregelt. Bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne für das Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 84 „Logistikpark Römerweg“ und Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“) war es ein Ziel, dieses einmal in einen Logistikpark und einen Gewerbepark zu gliedern. Die tatsächliche Verankerung dieses Ziels im Bebauungsplan Nr. 91 ist durch einen Schreibfehler jedoch unterblieben. Künftig sind nur in GE 4 Betriebe des Logistikgewerbes zulässig.

Zudem erfolgt in dem neuen Teilbereich GE 1a eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m für die geplante Bebauung mit einem Hotel.

3. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Zu potenziellen Altlasten liegen keine Informationen vor.

4. Verzicht auf Umweltbericht und Ausgleichsflächen

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es findet deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Die Gemeinde Neufahrn sieht daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ab.

Ausgleichsflächen:

Es wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Möglichkeit zur weiteren Flächenversiegelung gegeben. Die Festsetzungen durch Text werden geändert, dass nur in GE 4 Betriebe des Logistikgewerbes zulässig sind. Auch werden diese dahingehend ergänzt, dass Parken als gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist. Zudem wird als Maß der baulichen Nutzung für den Bereich GE 1a eine zulässige Wandhöhe von 20,0 m im Plan definiert.

Gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das mit dem Vorhaben betroffene Gebiet nach der damit verbundenen Eingriffsschwere sowie deren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu beurteilen. Die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen ist in der Regel nicht als Eingriff zu werten.

Die Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 91 bzw. aus der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 stellen die Grundlage für die Bewertung des Bestandes und damit die Ermittlung der Eingriffsintensität dar.

An dieser Stelle sind ausschließlich Eingriffe zu beschreiben und zu bewerten, die aus der 2. Änderung des Bebauungsplans resultieren.

Mit den oben genannten Änderungen ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Damit resultiert aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Neufahrn, 25.10.2017



Franz Heilmeyer

1. Bürgermeister