



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/159/2025

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 26.11.2025
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.02.2026		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

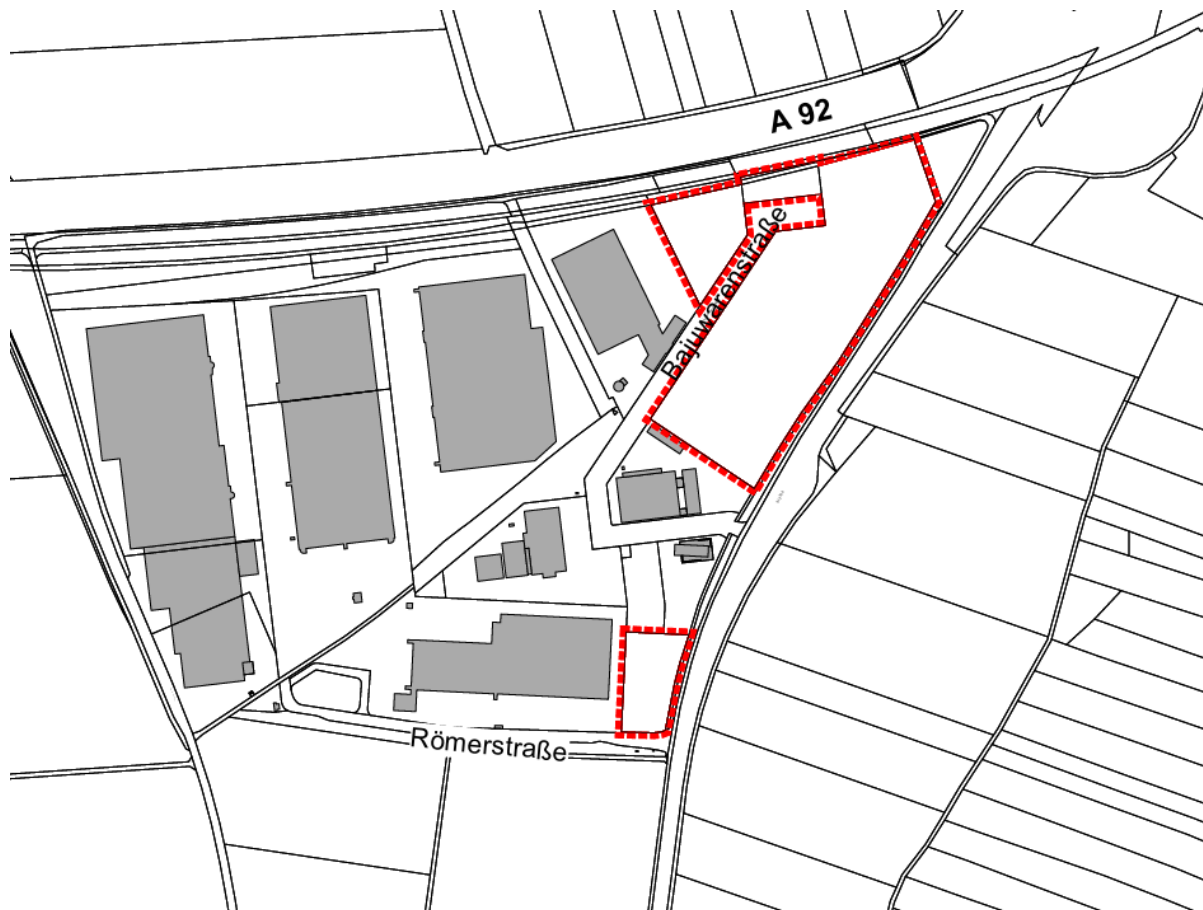
Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Hierzu wurde auch schon das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte die Würdigung dieses Verfahrens durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2021. Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ auf das Grundstück mit der Flurnummer 2631/8 der Gemarkung Neufahrn. Vorrangiges Ziel im Rahmen der 3. Änderung soll hierbei eine hochwertigere Ausnutzung der guten Lage der noch un bebauten Grundstücke in noch fußläufiger Nähe zum zukünftigen S-Bahnhaltepunkt sein. Im Bereich des zukünftigen Bahnhofsplatzes wird zusätzlich eine Fläche für ein Bahnhofsgebäude festgesetzt. Weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entstehung eines attraktiven Straßenraumes in der Bajuwarenstraße und die damit verbundene Adressbildung für die sich künftig ansiedelnden Firmen. Entlang der Straßen sind Mindesthöhen von Gebäuden vorgesehen. Eine bereits genehmigte Nutzung auf der hinzugefügten Erweiterungsfläche im Süden soll weiterhin zulässig sein und als Maßstab auch für eine alternative Bebauung gelten.

Bereits für den damaligen Entwurf wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Hierbei handelt es sich um die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wie sie aufgrund der zulässigen Grundfläche notwendig ist. Gemäß dieser Vorprüfung des Einzelfalles sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der 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.

In seiner Sitzung am 24.10.2022 hat der Gemeinderat nach erfolgter Würdigung beschlossen, die erneute Auslegung durchzuführen. Die Bauverwaltung hat auftragsgemäß für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ in der Zeit von Freitag, den 02.12.2022 bis Mittwoch, den 11.01.2023 das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat die Würdigung des Verfahrens in seiner Sitzung am 29.09.2025 durchgeführt und eine Wiederholung des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eingefügt:



Die Bauverwaltung hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom Freitag, den 10.10.2025 bis Dienstag, den 11.11.2025 durchgeführt.

Bürgerinnen und Bürger haben während der Beteiligung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Diskussionsverlauf:

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)