

# Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/160/2025

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.02.2026		öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 91 3. Änderung Würdigung Stellungnahme Agenda 21**

### Sachverhalt:

**Stellungnahme Agenda 21 vom 24.11.2025**

### zu 2. Städtebauliches Konzept S. 3 Begründung

*Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher auch für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. **Zugunsten der größeren Bauhöhe und im Sinne des Bodenschutzes soll im Gegenzug die Grundflächenzahl für Hauptanlagen leicht reduziert werden.***

Wie im Folgenden festzustellen ist, wurde GRZ nicht verringert, sondern von 0,6 auf 0,7 erhöht (s.S.12 5.2 Maß der baulichen Nutzung), wobei die max. GRZ bis zu 0,8, wie zuvor, überschritten werden darf.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Einhergehend wurde auch die maximale zulässige Wandhöhe (m) eigentlich erhöht

	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt
Bezeichnung	GE3b	GE1	GE3A	GE2	GE1b	GE1	GE1a	GE2	GE2a	GE2
Wandhöhe	18	16			25	16				
verpfl.			12-	16-			12-	16-	14-	14-

*Die Gemeinde strebt an, bei ähnlicher Dichte die Bodenversiegelung zu reduzieren, in dem die zulässige GRZ verringert und dafür die zulässigen Wandhöhen erhöht werden*

Der Vorsatz, die Grundflächenzahl für Hauptanlagen zu reduzieren zu Gunsten des

Bodenschutzes ist hier nicht erkennbar.

Verstanden wird hier allerdings die Absicht, Raum zu schaffen, durch **höhere** Bebauung anstelle der Erweiterung der bebaubaren Fläche.

#### **zu 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen s.13**

*Im Bereich GE 1a im Norden des Plangebietes an der Bahntrasse ist die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Dort sollen innerhalb eines Gebäudes Parkplätze gebündelt werden. Dieses Parkhaus soll für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen; ausnahmsweise dürfen neben den reinen Mitarbeiterstellplätzen auch Parkplätze für Dritte (die Öffentlichkeit bzw. Mitarbeiter anderer Betriebe in der Umgebung) angeboten werden. Der Standort ist aufgrund der Nähe zum potenziellen Bahnhofpunkt und der emissionsintensiven Umgebung besonders geeignet.*

Der Agenda21 ist hier die Nähe des Parkhauses zum Bahnhofpunkt als Vorteil nicht ersichtlich. Außer: wären hier Bürogebäude geplant, wären wohl verstärkt Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für die Mitarbeiter, die mit dem Auto kommen, bringt dieser Standort keine besonderen Vorteile.

Möglicherweise wird es sogar von Flughafenreisenden als Parkhaus genutzt, wegen der günstigen Anbindung durch die S-Bahn zum Flughafen. Dies würde ein bedeutendes Mehraufkommen, vor allem durch ortsunkundige Flughafenparker vor dem unverändert klein bemessenen Bahnhofsvorplatz, hervorrufen. (siehe Stellungnahme vom 17.01.2023: *Die ursprüngliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich am S-Bahnhofpunkt laut erstem BBP Nr. 91 (2007) ist nun mit GE3 (jetzt GE5), einem Gebäude mit 16 m Höhe, 45 m Länge und 18 m Breite überplant. Dies hat zur Folge, dass die Fläche zwischen Bushaltestelle und Bahnhofs-Gebäude mit Geschäfts- und Büroräumen zu gering bemessen ist. Es würde eine ähnlich ungünstige, enge Situation entstehen, wie sie am Haltepunkt Neufahrn besteht und sollte hier bei der Planung vermieden werden.*)

Wurde diese Möglichkeit, Flughafenparkerverkehr bei der Verkehrsuntersuchung mit berücksichtigt?

Evtl. müsste der potentielle Flughafenparker-Verkehr bei dem Verkehrsgutachten für den Worst-case mit berücksichtigt werden. S. dazu S.3 –Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 91

### **S.15 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

bei Abb. 6 fehlt die Legende

### **5.8.3 S. 18 Spezieller Artenschutz**

Die Agenda21 begrüßt die Hinweise zu Vogel gefährdenden Glasflächen und Insekten freundlichen Leuchtkörpern. Die Agenda21 möchte hier besonders noch auf die Arbeit von Dr. Peter Stimmler hinweisen, Projektmanager des LBV Referates Artenschutz: Reduzierung von Vogelschlag an Glas.

Die Agenda möchte die vorhandenen Literaturhinweise noch ergänzen durch:

[www.lbv.de/vogelschlag](http://www.lbv.de/vogelschlag) , vom NABU die Broschüren „Glasdesign und Vogelschutz“ und „Handlungsleitfaden – Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“.

## **Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 91**

### **S. 1 Aufgabenstellung**

Die geplanten Änderungen dienen neben der städtebaulichen Ordnung durch Baulinien der Flächenbereitstellung für Produktions- und Gewerbeparknutzungen für Unternehmen unterschiedlicher Größe (ausgenommen selbständiger großflächiger Logistikbetriebe). *Hierfür ist insbesondere eine Reduzierung der GRZ (von 0,8 auf 0,7) bei gleichzeitiger Erhöhung der maximal möglichen Gebäudehöhe geplant.*



# GEMEINDE NEUFAHRN

## BEI FREISING

Auch hier irreführend die GRZ, die ja nicht verringert, sondern im vorliegenden BBP erhöht wird.

### 3. Änderung BBP „Gewerbegebiet Römerweg“

#### Festsetzungen

Die Agenda21 bittet darum, bei Plänen die Legende in einem Stück direkt am Plan anzuzeigen und nicht über den Festsetzungstext zu zerstückeln.

#### 2 Art der baulichen Nutzung

Die 3 unterschiedenen Gewerbebereiche G1a/b, G2a und GE3a/b zeigen in allgemein zulässigen Nutzungen, und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie nicht zulässigen Nutzungen keine Unterschiede bis auf folgende:

Wichtige Unterschiede im Detail:

- **GE1a/b erlaubt gewerbliches Parken** ausnahmsweise in **GE1a**.
- **GE2a** ist gleich, aber ohne Ausnahme für Parken
- **GE3a/b** GE3b erlaubt Gewerbebetriebe aller Art **allgemein**, nicht nur ausnahmsweise.

Die Darstellung könnte dahingehend vereinfacht werden, dass die Gemeinsamkeiten **ein Mal** aufgelistet werden und dann die Besonderheiten deutlich hervorgehoben werden.

Abschließend möchte ich folgendes zu der möglichen Bebauungsweise äußern:

laut BBP umfasst das Plangebiet 5,4 ha, 80% bebaubar, Straßenzüge mit 50 m Länge und Wandhöhe bis 25 m, d.h. 8 stöckig plus möglich. Die Hoffnung, dass damit zunächst weitere Versiegelung von Fläche, wie südlich zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Mintraching geplant, wo jetzt noch Rebhuhn, Feldhase und Co zu finden sind, verhindert wird, ist vielleicht naiv.

Aber, durch geplante Fotovoltaik-Felder, Bebauung zwischen Neufahrn und Mintraching längs der Grünecker Straße, geplantes Neubaugebiet Ost, Abwasser-Wasserwerk, Autobahn und S-Bahn wird ein großes Stück Landschaft immer mehr umzingelt und letztendlich Lebensraum, wo tatsächlich noch der ein oder andere Naturschatz zu finden ist, und letztendlich auch Lebensqualität für uns, die wir hier leben, vernichtet.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Hinweisen zur GRZ

Die Reduzierung der maximal zulässigen GRZ auf 0,7 bezieht sich im erneuten Entwurf auf den gültigen Bebauungsplan, der noch eine GRZ von 0,8 zulässt. Die Reduzierung von 0,8 auf 0,7 stellt einen Kompromiss zwischen der schonenden Bodennutzung und den Anforderungen an ein Gewerbegebiet dar. Eine zwischenzeitlich im 2. Auslegungsentwurf angedachte stärkere Reduzierung der GRZ würde die Nutzbarkeit des bereits als Baufläche ausgewiesenen Gebietes so stark einschränken, dass eine tatsächliche Umsetzung der Planung ungewiss wäre. Deshalb verfolgt die Gemeinde diesen Ansatz moderat weiter.

Zu 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen S. 13

Das geplante Parkhaus ist begrenzt auf einen Teilbereich und auch nur ausnahmsweise für gewerbliches Parken zulässig. Damit kann die Gemeinde ihr Einvernehmen auf den konkreten Fall beziehen. Die Ausnahme zielt auf ein Angebot für die weiteren im Gewerbegebiet ansässigen Firmen.

Zu „ 15 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die in der Begründung abgebildeten Karten zum Oberflächenabfluss werden im Text ergänzend erläutert.

Zu 5.8.3 S. 18 Spezieller Artenschutz

Die Hinweise zu weiteren Informationen zum Vogelschutz werden in der Begründung ergänzt.

Zu den Darstellungsvorschlägen bei Festsetzungen (Legende) und Art der Nutzung

Die Vorschläge zur Plangestaltung werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht leicht, die von verschiedenen Stellen gewünschten Darstellungsformen zu vereinbaren. Grundsätzlich obliegt es der Gemeinde, die Erläuterung der Planzeichnung von den textlichen Festsetzungen zu trennen oder die Festsetzungen thematisch zusammenzufassen. Im vorliegenden Fall hat man sich bewusst dazu entschieden die textlichen Festsetzungen zur Nutzung der einzelnen Flächen zu trennen, um damit gerade demjenigen eine Erleichterung zu bieten, der sich nur für ein spezielles Grundstück interessiert. Durch die Darstellung der Planzeichen in den Festsetzungen ist gerade hierdurch eine gute Sichtbarkeit der zu dem jeweiligen Punkt zugehörigen Festsetzungen gegeben. Das Zeichen tritt optisch in Erscheinung und man findet dadurch schnell die zugehörigen Regelungen. Insbesondere die Darstellung des Bebauungsplanes in digitaler Form, die so unabhängig in zwei Fenstern ermöglicht wird, bietet in der aktuellen Version dem Leser Vorteile. Die Bauverwaltung geht nach den geführten Planer- und Eigentümergesprächen davon aus, dass die vorliegende Fassung fachlich und sachlich gut lesbar und verständlich ist und keiner Änderung bedarf.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Die Planunterlagen der Begründung zum Oberflächenabfluss werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zu weiteren Informationen zum Vogelschutz werden in der Begründung ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--