



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/029/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 16.03.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2026		öffentlich

30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Freising Immissionsschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme LRA Freising Immissionsschutz vom 02.03.2026

Die angedachten gewerblichen Nutzungen können im Gewerbegebiet stattfinden, da kein geräuschintensiver Nachtbetrieb vorgesehen ist und die geräuschintensiven Arbeiten bzw. Lkw-Verkehre auf ein Minimum beschränkt sind. Im Baugenehmigungsverfahren müssen Betriebe im Gewerbegebiet den Nachweis zu erbringen, dass die IRW nach TA Lärm am westlichen WA eingehalten werden. Die Erforderlichkeit eines Gutachtens kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden. Wir empfehlen die vorgenannten Punkte unter Hinweis Nr. 17 zu ergänzen.

Die Straßenlärmimmissionen durch die Autobahn A 9 sehen wir für das WA als kritisch an. Aus der Abb. 3 im Anhang geht hervor, dass nachts an allen Seiten die IGW der 16. BImSchV zwischen 2 und 7 dB(A) überschritten sind. Auch tagsüber sind an den Gebäuden Überschreitungen an einer Seite bzw. beim einem Gebäude an allen 4 Seiten von 1 bis 2 dB(A) prognostiziert. Die Beurteilungspegel liegen allerdings nicht im gesundheitsschädlichen Bereich, sodass die Gemeinde eine Abwägung dieses Belangs durchführen kann. Aus fachlicher Sicht sollte aber nicht nur auf die Innenpegel abgestellt werden, sondern es sind für jede Wohneinheit auch schallgeschützte Außenbereiche vorzusehen, an denen zumindest die IGW der 16. BImSchV eingehalten werden. Wir empfehlen diesen Punkt unter Hinweis Nr. 17 aufzunehmen.

Hinsichtlich Fluglärm weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung nur der äquivalente Dauerschallpegel herangezogen wurde. Maximalpegelereignisse, die im Zusammenhang mit Fluglärmereignisse eine große Belastung darstellen, werden damit nicht erfasst.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderungen nach einem Nachweis über die Einhaltung der TA Lärm im Bereich der Gewerbeflächen im Baugenehmigungsverfahren wird unter Hinweis Nr. 17 aufgenommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen Ihrer Planungshoheit und unter Wahrung einer sachgerechten Abwägung bewusst dazu entschieden, ein Wohngebiet auszuweisen. Zur Sicherstellung, dass ein gesundes Wohnen möglich ist, wurde das entsprechende Gutachten gefertigt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass aus fachlicher Sicht nicht nur auf die Innenpegel abgestellt werden sollte, sondern dass für jede Wohneinheit auch schallgeschützte Außenbereiche vorzusehen sind an denen die Immissionsschutzgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, wird gleichfalls unter Hinweis Nr. 17 aufgenommen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

In den Bebauungsplan werden die textlichen Hinweise zur Einhaltung der TA Lärm sowie zu den schallgeschützten Außenbereichen aufgenommen.

Beratungsergebnis:

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