

Gemeinde

Neufahrn

Lkr. Freising

Flächennutzungsplan

33. Änderung
für den Bereich Grundschule III

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kulosa

QS: Kn

Aktenzeichen

NEF 1-38

Plandatum

29.06.2026 (Entwurf)
23.03.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Bedarfs- und Standortprüfung.....	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage und Struktur.....	4
3.2	Flora/ Fauna.....	6
3.3	Boden.....	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landes- und Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	9
5.	Planinhalte	9
5.1	Nutzung.....	9
5.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
5.3	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
6.	Alternativen.....	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neufahrn plant den Neubau einer dreizügigen Grundschule mit gebundenem und offenem Ganztags bzw. Mittagsbetreuung als Ergänzung des Schulzentrums am Galgenbachweg. Die Fläche südlich der Mittelschule ist dafür vorgesehen. Die Gemeinde hat dazu einen Realisierungswettbewerb unter Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten ausgeschrieben, der im Frühjahr 2025 seinen Abschluss fand. Der Gemeinderat hat am 25.08.2025 den Projektbeschluss gefasst.

Da der betroffene Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen. Ziel der Planung ist die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

2. Bedarfs- und Standortprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere erfordert auch das Landesentwicklungsprogramm in Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Auenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt wurden. Des Weiteren sind vor der Neuausweisung neuer Bauflächen vorrangig Flächen zu nutzen, die im Flächennutzungsplan bereits als solche dargestellt sind.

Die Gemeinde Neufahrn hat bisher zwei Grundschulen zentral im Innerortsbereich mit steigender Klassenzahl, im Jahr 2023 waren es 34 Klassen, d. h. mehr als 4-zügig, 2024/25 sind es noch 31 Klassen mit 717 Schülerinnen und Schülern. Dieser Standort der vorhandenen beiden Grundschulen, die sich in demselben Straßengebiet befinden, ist nicht mehr ausbaufähig. Die neue Schule soll 3-zügig sein mit 12 Klassen und unterschiedliche Ganztagsbetreuungen anbieten.

Die jetzt geplante Erweiterung des Schulstandortes in einem Quartier, in dem Bildungseinrichtungen und Freisportanlagen konzentriert werden, dient dazu, dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Der Bedarf ist eigens ermittelt worden. Die neue Grundschule soll das bestehende schulische Angebot ergänzen und die bestehenden Grundschulen entlasten.



Abb. 1 Standort aus der Wettbewerbsauslobung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde

Für die Flächen westlich des Kurt-Kittel-Rings, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, bestehen Planungen für ein neues Wohngebiet „Neufahrn Ost“; ein wesentlicher Teil der künftigen Lernenden wird aus diesem Neubaugebiet kommen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Struktur

Die betroffene Fläche liegt nordöstlich des Ortskernes von Neufahrn direkt anschließend an einen großen Komplex schulischer und öffentlicher Nutzungen mit Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten/ -krippe, Schwimmbad, Sportanlagen und Volksfestplatz. Die Gebäude und Flächen dieses Quartiers liegen nördlich und südlich vom Galgenbachweg und östlich des Kurt-Kittel-Rings, der als Umfahrung des Ortskerns die beiden Staatsstraßen St 2053 und St 2341 verbindet. Weiter westlich liegen Wohngebiete.



Abb. 2 Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Von der Änderung ist mit ca. 12.500 qm das Grundstück Fl. Nr. 1852/1 Gemarkung Neufahrn b. Freising betroffen.



Abb. 3 Luftbild mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 27.08.2025

3.2 Flora/ Fauna

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Zum Schulstandort im Norden besteht eine Feldhecke.

3.3 Boden

Laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Bayer. Landesamtes für Umwelt ist im Plangebiet mit Aufstaubereichen (pinkfarbene Flächen) und im näheren Umfeld mit Fließwegen mit starkem Abfluss (rote Linien) zu rechnen.



Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 02.10.2025

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Bezogen auf die Raumstruktur wird die Gemeinde Neufahrn b. Freising im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) gemeinsam mit den Gemeinden Eching und Unterschleißheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München dargestellt.

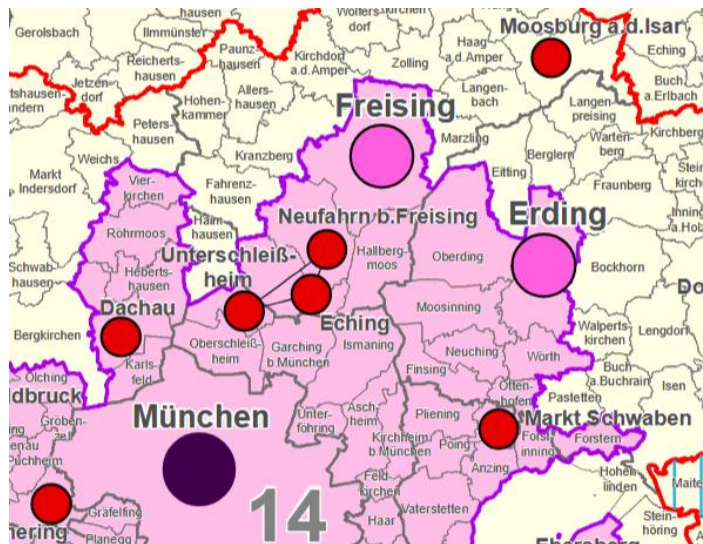


Abb. 5 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturstkarte, ohne Maßstab, Stand 01.03.2018

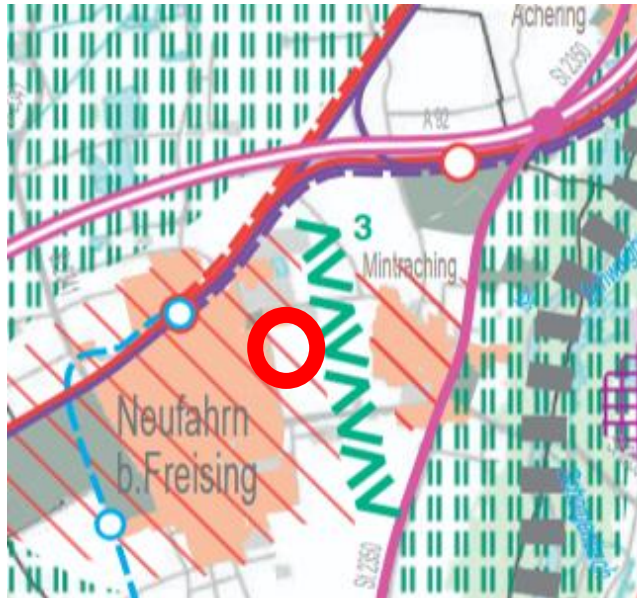


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Stand 25.02.2019

Im Regionalplan der Region München (14) mit Stand 01.04.2019 ist der betroffene Bereich als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen. Nach Osten in Richtung des Ortsteils Mintraching ist ein Trenngrün festgelegt. Das Plangebiet liegt aber westlich davon.

Der Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der Zone B des Lärmschutzbereichs des Flughafens München. Die Lärmschutzbereiche sind anhand von Dauerschallpegelwerten festgelegt; für die Zone B gilt ein fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 62 bis 65 dB (A). Im LEP sind die im Wesentlichen unter Entschädigungsgesichtspunkten konzipierten Zonen 1 und 2 als Zone A und B übernommen worden. Die seit etlichen Jahren geplante Überarbeitung und Anpassung ist noch nicht vollzogen; es gelten die Übergangsregelungen nach § 3 der Verordnung zum LEP. Demnach gilt das Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage der damaligen Verordnung über das LEP vom 08.08.2006, geändert durch Verordnung vom 22.12.2009, fort, bis ein Lärmschutzbereich nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgesetzt wird.

Das Ziel B V 6.4.1 besagt, dass in der Zone B im Rahmen der Bauleitplanung uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung zusätzlich zulässig sein sollen.

Der Regionalplan differenziert in seiner Begründung zu Z 5.2 und stellt die Möglichkeit heraus, im Einzelfall Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen vorzunehmen, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt worden ist, dass die im Regionalplan vorausgesetzte Lärmbelastung nicht mehr eintreten wird. Diese Feststellungen über verminderte Lärmbelastungen und die Zulässigkeit der Abweichungen trifft das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Für die Gemeinde Neufahrn sind zu Z 5.2.3 bereits konkrete Ausnahmen von der Nutzungsbeschränkung für ein Wohngebiet im Ortszentrum sowie für einen Kindergartenstandort im Ortsteil Mintraching festgelegt (s. Abb. 7) – diese beiden Standorte befinden sich allerdings in der Zone Ci.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2 (Flughafen München) mit Plangebiet, ohne Maßstab, Stand 02.02.1987



Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2r Siedlung und Versorgung, Lärmschutzbereich für den Flughafen München, ohne Maßstab, Stand 02.02.1987

Da die geplante Erweiterung an den bestehenden Schulstandort anschließt, kann ggf. an immissionsbezogene Gutachten und Stellungnahmen zum Bestand angeknüpft werden. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben v. 05.12.2025 zur der Fluglärmmthematik im Vorfeld Stellung genommen und festgestellt, dass die angedachte Planung den Lärmschutzbelangen der Landesplanung zum aktuellen Zeitpunkt nicht entgegensteht. Diese Übergangsregelung gilt jedoch nur bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen München nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm; nach heutigem Kenntnisstand bis 31.12.2026.

Es läuft zurzeit das Verfahren zur Aufstellung einer neuen Lärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen München. Nach den Verfahrensunterlagen befindet sich das Plangebiet der 33. Änderung des FNP außerhalb von geplanten Schutzzonen.

Im LEP wird unter dem Punkt 8.3.1 „Schulen und außerschulische Bildungsangebote“

das Ziel formuliert: *Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dar. Außerdem legt er fest, dass ein Freilächengestaltungsplan vorzulegen ist. Die Trasse des Kurt-Kittel-Rings ist als freizuhalten dargestellt. Des Weiteren gibt es Darstellungen von Bäumen als Grünstruktur und Wegebeziehungen. Südlich angrenzend wird landwirtschaftliche Fläche dargestellt, westlich Wohnbauflächen.



Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 33. Änderung, ohne Maßstab

5. Planinhalte

5.1 Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt werden. Der bestehende Schulstandort soll weiterentwickelt und um eine Grundschule erweitert werden. Diese soll u. a. Schüler aus dem gegenüberliegend in Planung befindlichen Wohnquartier „Neufahrn Ost“ aufnehmen. Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind bereits mit Schulnutzungen belegt. Daher ist die Inanspruchnahme einer weiteren Fläche notwendig. Die in Rede stehende Fläche ist im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs untersucht worden; wesentlicher Aspekt bei der Auswahl dieser Fläche und des Wettbewerbs waren Synergieeffekte mit den angrenzenden Schulgebäuden und -nutzungen und die unmittelbare Nähe zum geplanten Wohngebiet.

5.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.2.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Siehe Umweltbericht (Kapitel 6.2)

5.2.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Umweltplanung und Faunistik, Freising vom 22.07.2025 vor.

5.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und klimabezogene Aspekte des prämierten **Wettbewerbsbeitrags** zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Baumpflanzungen und Dachbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; außenliegender Sonnenschutz und begrenzter Glasanteil
Extreme Niederschläge	Unversiegelte Aufenthaltsflächen (Spielwiese, Blühwiese, Schulgarten) dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Holz- und Hybridbauweise, somit Baumaterial aus nachwachsenden Rohstoffen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Anbindung an vorhandenen Schulstandort, damit Anschluss an Busnetz und Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

6. Alternativen

Alternative Standorte sind im Vorfeld des Architektur-Wettbewerbs untersucht worden. Der hier in Rede stehende Standort hat den großen Vorteil der Lagegunst durch das Andocken an das bestehende Schulzentrum mit entsprechender Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung. Die Einrichtungen und Freiflächen sollen von den Schulen gemeinsam genutzt werden, insbesondere mit der benachbarten Mittelschule sind Synergieeffekte beabsichtigt.

Die beiden bestehenden Grundschulen befinden sich an zentraler Stelle im Hauptort Neufahrn innerhalb desselben Straßengevierts. Die Grundschule am Jahnweg besteht dort seit 1972 und ist 2005 aufgestockt worden. Die Grundschule am Fürholzer Weg ist abgerissen und neu errichtet worden. Der Standort ist nicht mehr ausbaufähig.

Der Standort ist auch mit Blick auf die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Neufahrn Ost“ gewählt worden. Ein zweiter Standort hat je nach Schulsprengelzuschnitt für die Schüler aus den anderen Ortsteilen den Vorteil, dass sie kürzere Wege haben könnten.

Gemeinde

Neufahrn, den

.....

Ozan Iyibas

Erster Bürgermeister