

# Gemeinde Neufahrn bei Freising



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 134  
Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der  
Münchner Straße

## Begründung

Stand 21.06.2022 gem. Beschluss v. 25.04.2022  
Erarbeitet für die Gemeinde Neufahrn durch:

 | **GMEINER** ARCHITEKTEN

Obere Domberggasse 5  
85354 Freising  
[www.gmeiner-architekten.de](http://www.gmeiner-architekten.de)

tel. 08161-8857560  
fax 08161-8857569  
mail [info@gmeiner-architekten.de](mailto:info@gmeiner-architekten.de)

## Inhalt

1	Plangrundlagen .....	4
1.1	Geltungsbereich .....	4
1.2	Planungsverlauf.....	4
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Grünordnungsplan .....	4
1.7	Umweltprüfung .....	4
2.	Ausgangslage und Planungsziel.....	5
2.1	Planungsanlass und bisherige Planung .....	5
2.2	Lage des Plangebiets.....	5
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
2.4	Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung .....	6
2.4.1	Bau- und Bodendenkmäler .....	6
2.4.2	Altlasten .....	6
2.4.3	Höhenlage, Bodenverhältnisse, Grundwasser und Hochwasser.....	6
2.5	Natur und Landschaft .....	7
2.6	Planungsziele .....	7
3.	Bebauungsplanentwurf.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten .....	8
3.4.	Verkehrerserschließung .....	8
3.4.1	Überörtliche Kfz-Erschließung, Anbindung an die Münchner Straße.....	8
3.4.2	Öffentlicher Nahverkehr.....	8
3.4.3	Fuß und Radwege .....	8
3.5	Ver- und Entsorgung .....	9
3.5.1	Stromversorgung durch die <b>Bayernwerk Netz GmbH</b> .....	9
3.5.2	Gasversorgung.....	9
3.5.3	Wasserversorgung .....	9
3.5.4	Abwasserbeseitigung .....	9
3.6	Abstandsflächen.....	10
3.7	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen .....	10
3.8	Fahrradabstellplätze .....	10
3.9	Einfriedungen.....	10
3.10	Grünordnung.....	10

3.10.1 Allgemein.....	10
3.10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
3.11 Natur und Umweltschutz.....	13
3.12 Immissionsschutz.....	14
3.12.1 Gewerbegeräusche .....	14
3.12.2 Straßenverkehrsgeräuschimmissionen.....	15
3.12.3 Flugverkehrsgeräusche .....	15
3.12.4 Normen .....	15
4. Hinweise .....	16
4.1 Archäologischer Denkmalschutz .....	16
4.2 Transformatorstation.....	16
4.3 Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen .....	16
4.4 Beleuchtungsanlagen.....	16
4.5 Beleuchtungsanlagen.....	17
4.6 Altlasten und Bodenschutz.....	17
4.7 Flächen für die Feuerwehr.....	17
5. Zugänglichkeit der Normen.....	18
6. Anhangverzeichnis.....	19

# 1 Plangrundlagen

## 1.3 Geltungsbereich

Das ca. 1,58h große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mintraching, direkt östlich der Münchner Straße.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Münchner Straße, südlich durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich bestehende gewerbliche Bebauung, im Osten befinden sich Ackerflächen.

## 1.2 Planungsverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ als Bebauungsplan für die Grundstücke Flurnummern 2888/1, 2887/1, Teil der Flächen 2887, 2886 und 2884 beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung für das Gebiet.

## 1.3 Regionalplan

Gemäß Darstellung im Regionalplan München (Stand 01.04.2011) liegt der Geltungsbereich im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum sowie an der zwischen München und Landshut verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung mit den Siedlungsschwerpunkten Neufahrn b. Freising / Eching.

Außerdem liegt das Plangebiet im Flughafenumland mit dem benachbarten möglichen Oberzentrum Freising.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung von 2003, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am ....., ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit befindet sich eine Änderung des Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt, im Zuge dieser Änderung das Plangebiet als Gewerbegebiet darzustellen.

## 1.5 Grünordnungsplan

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), der integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist und an allen Verfahrensschritten teilnimmt (Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG), wurde veranlasst.

## 1.7 Umweltprüfung

Die vorgesehene Planung hat verschiedene Auswirkungen auf die Umweltbelange: Die Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche hat erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, insbesondere Boden und Wasser, aber auch das Landschafts- und Ortsbild. Daher ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Umweltbericht. Dieser ist dem

Bebauungsplan als Anhang I beigelegt. Dem Umweltbericht ist eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes zu entnehmen und es sind die einzelnen Arbeitsschritte der Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG dargestellt.

Die vorliegende Begründung konzentriert sich auf die Darstellung der grünordnerischen Belange, die landschaftsplanerischen und ökologischen Grundlagen werden kurz zusammengefasst.

## 2. Ausgangslage und Planungsziel

### 2.1 Planungsanlass und bisherige Planung

Im Ortsteil Mintraching werden die an der Münchner Straße angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Nur nördlich des Isarweges sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt.

### 2.2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,58ha. Die betroffenen Flurstücke haben die Flurnummern 2888/1, 2887/1, Teil der Flächen 2887, 2886 und 2884.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich auf den Flurnummern 2888 und 2888/1 im Norden des Plangebietes wird derzeit gewerblich genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben. Im Geltungsbereich sind Gehölze im Bereich der Flurnummern 2888, 2888/1 und 2887/1 vorhanden.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von	1,58 ha	100%
davon sind vorgesehen als		
öffentlicher Straßenraum	0,10ha	6,3%
untergliedert in		
Straßenfläche	790m <sup>2</sup>	
Fußweg	210m <sup>2</sup>	
Baugrundstücke einschl. privater Grünflächen	1,02ha	64,6%
untergliedert in		
Bauflächen	6890m <sup>2</sup>	
private Verkehrsflächen	1583m <sup>2</sup>	
private Grünflächen	1742m <sup>2</sup>	

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,13ha	8,2%
Landwirtschaftliche Flächen	0,33ha	21,0%

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Münchner Straße erschlossen und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 2.4 Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils als Ackerland genutzt und wird im Norden und Süden durch bestehende Bebauung, im Westen durch die Münchner Straße begrenzt. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Aufgrund der Benachbarung zur stark befahrenen Münchner Straße sowie die unmittelbare Nähe zur Einflugschneise des Flughafens München besteht eine erhebliche Immissionsbelastung.

Für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet bietet das Plangebiet besonders günstige Standortvoraussetzungen:

- Über die Münchner Straße und die ca. 1,5km nördlich gelegene A92 besteht eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.
- Unmittelbare Nähe zum Flughafen München.
- Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

#### 2.4.1 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 2.4.2 Altlasten

Zu potentiellen Altlasten liegen keine Informationen vor. Die Fläche wurde und wird landwirtschaftlich genutzt; es besteht daher kein Verdacht auf eine Kontamination von Boden oder Untergrund.

#### 2.4.3 Höhenlage, Bodenverhältnisse, Grundwasser und Hochwasser

##### Geländehöhen

Die Höhenlage der Grundstücke 2888(Teilfläche), 2888/1, 2887(Teilfläche), 2887/1 liegt im Westen bei 461,75m ü NN, im Osten fällt das Gelände auf 460,90m ü NN. Das Niveau der Münchner Straße liegt hier bei 461,95m ü NN. Die Teilflächen der Grundstücke 2886 und 2884 liegen im Schnitt bei 461,00m ü NN, das Niveau der Münchner Straße liegt am südlichen Ende des Plangebiets bei 462,40m ü NN.

##### Bodenverhältnisse

Mit Ausnahme der schon bebauten Fläche auf Flurnummer 2888/1 und 2888/1(Teilfläche) ist der Boden natürlich gewachsen. Detaillierte Angaben zum Bodenaufbau liegen nicht vor. Nach Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 kommt im Plangebiet überwiegend carbonathaltige Tschernitza vor.

##### Grundwasser/Hochwasser

Laut dem gewässerkundlichen Dienst Bayern liegt die Höhe des Grundwassers im Mittel bei 455,50m ü NN also ca. 5,50m unter Gelände. Der höchste Grundwasserstand HHW ist mit 456,08m ü NN angegeben und liegt somit ca. 4,92m unter Gelände.

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten.

Das potentielle Überschwemmungsgebiet der Isar beschränkt sich auf die zwischen den Hochwasserdämmen gelegenen Flächen. Für den Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Hochwassergefahr auszugehen.

## 2.5 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der Münchner Ebene im Übergang zum Erdinger Moos.

Mit Ausnahme der im Norden bebauten Fläche wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Gewässerschutzzonen (Trinkwasserschutzzonen etc.).

## 2.6 Planungsziele

Ziel der Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Erhöhung des Angebotes an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sowie kleinere bis mittlere Fertigungsbetriebe.

Die Lage entspricht der Zielsetzung einer optimalen Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsbeziehungen, ohne Störungen in bestehenden Wohngebieten zu verursachen.

Durch die Auslagerung bestehender Handwerksbetriebe aus dem Neufahrner Innenbereich, wird dieser verkehrstechnisch entlastet und innerörtliche Flächen können z.B. durch Schaffung von Wohnraum aufgewertet werden.

Die Festsetzungen folgen den gemeindlichen Zielen:

- Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde zu verbessern
- Ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Mittelstandes zu fördern
- 

# 3. Bebauungsplanentwurf

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet mit den Flächen für die Bebauung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Hotels und andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, soweit sie keine wohnartige Nutzung darstellen. Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone Ca des Flughafens München und ist damit erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt, die eine wohnartige Nutzung nicht bzw. nur eingeschränkt zulassen. Daher sind je Gewerbebetrieb drei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zulässig.

Nicht zulässig sind offene Lagerplätze, Lagerbetriebe, Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes, gewerbliches Parken, Tankstellen, Boardinghäuser im Sinne einer

Wohnnutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle unter Beachtung des Bestandsschutzes.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe (WH) und die Dachform (Flachdach FD).

In diesen Werten sind bereits die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 BayBO genannten befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet.

### 3.3 Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten

Die mögliche Höhenentwicklung wird für jedem Bauraum über die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Bezugshöhe für die Festsetzung der Wandhöhe ist 461,50m ü NN.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe in GE wurde die Höhenlage des Bestandsgeländes berücksichtigt. Um eine Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten, werden Wandhöhen von 8,50m bezogen auf die Bezugshöhe von 461,50m ü NN festgesetzt.

Es werden Flachdächer als Dachform festgesetzt. Als Beitrag zu einer ökologischen Bauweise müssen diese extensiv begrünt werden, außerdem sind Technisch Anlagen für die aktive Nutzung der Sonnenenergie ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig.

Des Weiteren sind Klima- und Lüftungsgeräte als Dachaufbauten zulässig.

### 3.4. Verkehrserschließung

#### 3.4.1 Überörtliche Kfz-Erschließung, Anbindung an die Münchner Straße

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Münchner Straße. Hier sind drei Einfahrten festgesetzt, da das Plangebiet drei Gewerbeeinheiten erhalten soll. Über die ca. 1,5km nördlich des Plangebiets gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A92 ist die direkte Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohngebiete von Mintraching und Achering durch zusätzlichen Verkehr soweit als möglich vermieden.

#### 3.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle der Buslinien 691 und 692 am Isarweg. Damit ist eine Anbindung des Gebiets an den S-Bahn-Haltepunkt Neufahrn sowie nach Hallbergmoos und Freising gegeben.

#### 3.4.3 Fuß und Radwege

Die übergeordnete Fuß- und Radweganbindung des Gewerbegebiets erfolgt parallel zur B11. Der Fußweg verläuft entlang der Unterkante der Straßenböschung. Die Breite des Fußweges mit 1,50m ermöglicht keine Nutzung durch den Radverkehr, jedoch verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Münchner Straße ein Fuß- und Radweg, so dass das Plangebiet auch per Fahrrad erschlossen ist.



## 3.5 Ver- und Entsorgung

### 3.5.1 Stromversorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### 3.5.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich

### 3.5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

Die öffentliche Löschwasserversorgung, die durch den Wasserzweckverband bereitgestellt wird, besteht aus einer Leitung DN 100, diese leistet ca. 60 m<sup>3</sup>/h (tatsächliche Wassermenge ist noch zu prüfen). Benötigt werden jedoch bei Abschnittsflächen bis zu 2500m<sup>2</sup> mindestens 96m<sup>3</sup>/h und bei Abschnittsflächen von mehr als 4000m<sup>2</sup> mindestens 192m<sup>3</sup>/h. Die benötigte Löschwassermenge ist mit mindestens einem Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit der Kennzahl 1600 sicherzustellen. Diese sind an geeigneter Stelle, nach Rücksprache mit der Feuerwehr zu errichten.

### 3.5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.

Die Erschließung des Gewerbegebiets mit dem Abwasserkanal erfolgt auf der östlichen Seite der Münchner Straße vom Isarweg in Richtung Nord-Osten zum neugeplanten Gewerbegebiet Mintraching. Die Bezugshöhen im Bebauungsplan von ca. 461,50 für die FOK Erdgeschoss liegen unter der Rückstauenebene von ca. 462,00 NN in der anliegenden Münchner Straße. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist es erforderlich, dass die Grundstücke über eine private Hebeanlage (Pumpstation) entwässert werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird versickert.

### 3.6 Abstandsflächen

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung in der Fassung vom 25.05.2021 sowie gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 25.01.2021 einzuhalten.

### 3.7 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Beschäftigten und der Besucher bzw. Kunden mit privaten PKW anreisen wird. Daher sind auf den Privatgrundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl gemäß der gemeindlichen Satzung zu schaffen. Aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die mögliche Situierung des oberirdischen, ruhenden Verkehrs außerhalb der Baugrenzen entlang der Münchner Straße festgelegt. Alle darüber hinaus notwendigen Stellplätze sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen oberirdisch oder in Tiefgaragen zu situieren.

### 3.8 Fahrradabstellplätze

Die Umsetzung des Bebauungsplans löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen aus. Auf den Privatgrundstücken müssen daher Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl gemäß gemeindlicher Fahrradabstellsatzung zur Verfügung gestellt werden.

### 3.9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune zulässig, um die Aktionsradien für Kleintiere nicht über das unvermeidbare Maß hinaus einzuschränken. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen hingegen Einfriedungen mit Sockel errichtet werden, da das Gewerbegrundstück gegenüber der bestehenden Münchner Straße um ca. 50cm tiefer liegt

### 3.10 Grünordnung

#### 3.10.1 Allgemein

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren und die neuen Gebäude in das Gebiet frühzeitig einzubinden. Das Vorhaben ist durch die bestehenden Gehölzstrukturen in der Umgebung schon zum Teil eingegrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, zum Beispiel für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Um eine zeitnahe Eingrünung zu gewährleisten, haben alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen, um langfristig ein nachhaltiges Wachstum sicher zu stellen. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt. Darüber hinaus regelt die DIN 18916 (Stand 2016-06) und die DIN 18920 (Stand 2014-07) die Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen, um langfristig ein nachhaltiges Wachstum sicher zu stellen.

Um die Einbindung der geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstützen sowie um eine Verbesserung des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes (Rückhalt) und der Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) zu bewirken, sind die Fassaden zu begrünen. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab 50 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 20% der gesamten Wandfläche zu begrünen sind. Zusätzlich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5% Neigung extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Um die dauerhafte und nachhaltige Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

Zur Versickerung von Regenwasser muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone versickert werden.

### 3.10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. So wird zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen.

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen. Da-mit wird das Gebiet zur freien Landschaft optisch eingegrünt.

Die bestehende Gehölzstruktur auf der Flurnummer 2888 dient bereits als Ortsrandeingrünung und ist darüber hinaus auch als Lebensraum für das Rebhuhn geeignet. Zur Sicherung der Fläche wird diese daher durch die Planzeichnung als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung gewährleistet. So wird zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da begrünte Flächen und blütenreiche Pflanzungen einen wesentlich höheren Beitrag für die Artenvielfalt leisten. Die Vegetationsschicht kann auch als Zwischenspeicher für das Regenwasser dienen.

Um eine möglichst gute Entwässerung von Niederschlagswasser sicherstellen zu können, soll das Mindestmaß an versiegelten Flächen möglichst minimiert werden. Aus diesem Grund sind bei Stellplätzen und Zugängen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

### 3.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 8 Laubbäume zu pflanzen. So wird zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen und die Gebäude werden zur freien Landschaft hin optisch eingegrünt.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung gewährleistet. So wird zur Durchgrünung des Gebietes beigetragen.

Im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsbedarf nach dem anzuwendenden Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,25 ha kann teils innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fläche A1 und teils in direktem Anschluss an den Geltungsbereich auf der Fläche A2 kompensiert werden. Die Ausgleichsfläche A2 wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 werden zudem als Fläche zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. Dafür werden auf der Ausgleichsfläche A2 5 Gehölzinseln in gleichmäßiger Verteilung entwickelt. Diese sollen dabei kleinflächig mit je etwa 80 Quadratmeter pro Feldgehölz und lückig angelegt werden. Für das Rebhuhn sind auch schon jüngere Feldgehölzinseln direkt nach der Pflanzung nutzbar, sobald sie Möglichkeiten zur Deckung bieten. Die Feldgehölze werden stufig und mit vorgelagerten extensiv genutzten Säumen aufgebaut und bestehen aus heimischen Arten. Auf der Ausgleichsfläche A1 werden heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäumen als begründende Ortsabrundung angelegt. Wie auf Ausgleichsfläche A2 werden die Gehölze auch auf der Ausgleichsfläche A1 lückig angelegt und durch die Ansaat einer Ackerbruntbrache ergänzt. Diese Maßnahme dient zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstruktur für das Rebhuhn im räumlichen Zusammenhang und bietet dem Rebhuhn Schutz vor optischen Reizen aus den gewerblichen Flächen.

Damit die Hecken mit Ackerbruntbrache vor Beginn des Eingriffs zur Verfügung steht, ist die Ausgleichsfläche A2 Ende März bis Anfang April 2022 anzulegen. Die Fläche A1 befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und wird nach der Ernte im August 2022 umgesetzt. Damit die Gehölze ihre Funktion dennoch möglichst früh erfüllen können. Werden dann bereits ältere Gehölze gepflanzt.

Die auf der Ausgleichsfläche A1 vorgesehene Ackerbuntbrache ist entlang der östlichen Grenze zur anschließenden landwirtschaftlichen Fläche durch geeignete Maßnahmen, z.B. liegende Baumstämme gegen unzulässige Nutzung zu sichern.

### 3.11 Natur und Umweltschutz

Das Plangebiet ist derzeit Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 00384 „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“. Ein Verfahren zur Herausnahme der Flächen aus dem LSG wird parallel durchgeführt. Bezüglich des Umweltberichtes wird daher auf den Antrag der Gemeinde Neufahrn zur Änderung der Schutzgebietsgrenzen zum Bau eines Gewerbegebäudes an der Münchner Straße in Neufahrn Mintraching „Strategische Umweltprüfung“ vom Büro Freiraum mit der Fassung vom 14.10.2021 verwiesen. Dieser liegt den Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan bei. Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde in einer eigenen Unterlage erstellt (siehe Anhang I und Anhang II).

Der Geltungsbereich liegt am Rand des regionalen Grünzugs Isartal, der als überregionale Klimaachse besonders zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn bedeutsam ist. Besonders in dicht bebauten Bereichen trägt der regionale Grünzug zur Verbesserung des Klimas bei und beugt der Bildung von Wärmeinseln vor. Nördlich als auch südlich von der Baugrenze befindet sich bereits eine bestehende Bebauung, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Bebauungsplan Nr.134 wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frisch-lufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt. Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföhring-Freising auch eine Funktion der Erholungsvor-sorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße. Der Erholungsraum rund um die Isar mit Fuß- und Radwegen liegt östlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Bereich hin wird der Geltungsbereich durch die Ausgleichsfläche A1 eingegrünt. Es geht durch die Planungen somit keine Flächen verloren die unmittelbar zur Erholung genutzt werden.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme und vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 134 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Bei Umsetzung der in der saP formulierten Maßnahmen werden bei Realisierung des Eingriffs die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verwirklicht. Es konnte in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Brachfläche eine Brutzeitfeststellung des Rebhuhns erbracht werden. Eine Brut selbst konnte im Rahmen der Kartierungen zwar nicht nachgewiesen werden, sie kann jedoch aufgrund der geeigneten Habitatstruktur für diese Art auch nicht ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsflächen (A1 und A2) werden daher zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme erforderlich. Da sich Teile der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Baugrenze befinden und somit nur vermindert als Lebensraum geeignet sind, werden mit 0,28 ha deutlich größere Flächen als die im Rahmen der saP geforderten 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme umgesetzt. Auf den 0,2 ha der Ausgleichsfläche A2 werden lückig angelegte Feldgehölzinseln entwickelt und auf den weiteren 0,08 ha der Ausgleichsfläche A1 werden heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäume angelegt.

### 3.12 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost - Ortsabrundung östlich der Münchner Straße" der Gemeinde Neufahrn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6083/B1/Stg vom 24.09.2021 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen

#### 3.12.1 Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Mit dem Gebiet Gewerbepark „Römerweg“ (Bebauungsplan Nr.91) ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Gemeinde, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Durch diese gebietsübergreifende Gliederung ist auch bei Anwendung des §1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Im Plangebiet wurde die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der im Westen benachbarten Wohngebiete und Mischgebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

### 3.12.2 Straßenverkehrsgeräuschimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der Münchner Straße ein.

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete wird tags in Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete wird tags im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Nachts werden sowohl der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Gebäude sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Gesamtfassade zugrunde zu legen.

Um für Schlafräume und Kinderzimmer zur Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen, werden für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

### 3.12.3 Flugverkehrsgeräusche

Das Planungsgebiet liegt auch noch im Einwirkungsbereich der Fluggeräusche, die vom Verkehrsflughafen München ausgehen.

Derzeit gelten noch die Lärmschutzbereiche des LEP. Das Planungsgebiet liegt in der Zone B der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung. Diese Lärmschutzbereiche treten am 01.09.2023 außer Kraft.

Die derzeitige Fluglärmbelastung liegt tags zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts unter 50 dB(A). Die Fluglärmbelastung ist somit niedriger als die in einem Gewerbegebiet üblicherweise zulässige Gewerbegeräuschbelastung.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für das Gewerbegebiet decken somit auch das Erfordernis des baulichen Schallschutzes in Bezug auf Fluglärm ab.

### 3.12.4 Normen

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## 4. Hinweise

### 4.1 Archäologischer Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7636-0033 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung." Es ist daher für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4.2 Transformatorenstation

Sollte je nach Leistungsbedarf der neuen Gewerbeobjekte als auch um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden, wird für die Transformatorenstation je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18qm und 35qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energienetz Neufahrn/Eching GmbH zu sichern ist, benötigt.

Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Nördlichen Bereich des Größeren Grundstückes zur Münchner Straße hin eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

### 4.3 Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen

Da östlich und nördlich des Bebauungsplangebiets intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen liegen soll der Hinweis auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen bereits auf Bebauungsplanebene die künftigen Nutzer der Bebauung über mögliche Wirkungen informieren und damit späteren Konfliktsituationen entgegenwirken.

### 4.4 Beleuchtungsanlagen

Folgende lichttechnischen Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunkelungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten *müssen* insektendicht schließen (ohne Kühl-schlitze o.ä.)



- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

#### 4.5 Beleuchtungsanlagen

##### Vermeidung von Vogelschlag

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glas-flächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen **Vogelschlag**.

Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder be-drucktes Glas verwendet werden. **Maßnahmen gegen Vogelschlag** sollten schon **in der Planungsphase** und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur **vollflächig markierte** Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar.

Schon **2mm breite Streifen in 30mm Abstand** oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, dürfen **die freien Stellen** in einem Muster **nicht größer als 10 bis 15 cm** sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit **maximal 10 bis 15 cm** Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.

Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben.

Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: [www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

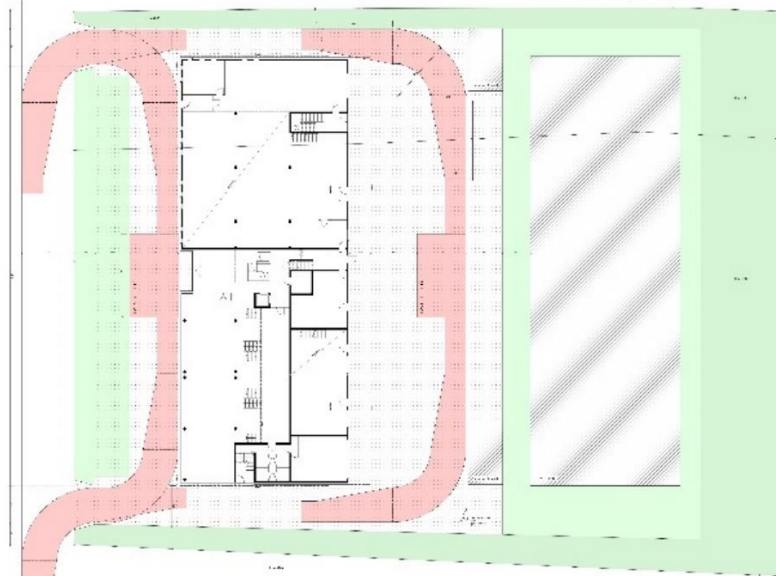
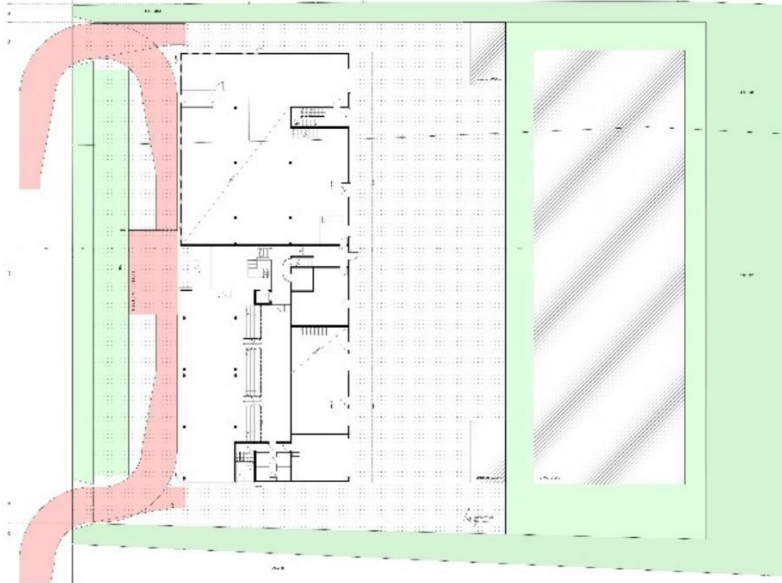
#### 4.6 Altlasten und Bodenschutz

Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising (SG 41) unverzüglich zu informieren.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

#### 4.7 Flächen für die Feuerwehr

Freistehende sowie aneinander gebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5000m<sup>2</sup> müssen von allen Seiten mit Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein. Diese Umfahrten müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Untenstehend zwei Beispiele wie die Einhaltung der Radien und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowohl bei Umfahrung als auch bei straßenseitiger Anfahrbarkeit funktionieren können:



(Quelle: Ecker+Lechler Architekten)

## 5. Zugänglichkeit der Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, gemeindliche Satzungen) können bei der Gemeinde Neufahrn bei Freising, Bahnhofstr. 32, zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

## 6. Anhangverzeichnis

- Anhang I Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 134
- Anhang II Naturschutzfachliche Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 134
- Anhang III Antrag der Gemeinde Neufahrn zur Änderung der Schutzgebietsgrenzen zum Bau eines Gewerbegebäudes an der Münchner Straße in Neufahrn-Mintraching. – Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Anhang IV Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134
- Anhang IV.I Ergänzung Lärmgutachten
- Anhang V Strategische Umweltprüfung SUP