

Gemeinde

Neufahrn

Lkr. Freising

Bebauungsplan

3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Römerweg“

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

Neudecker

QS:

Aktenzeichen

NEF 2-76

Plandatum

18.08.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne bzw. Konzepte	5
3.4	Verfahren	5
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage	6
4.2	Nutzungen.....	6
4.3	Erschließung	7
4.4	Denkmäler.....	7
4.5	Sonstiges	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Verkehr und Erschließung	12
5.7	Werbeanlagen.....	13
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	13
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
5.10	Immissionsschutz	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung vom 26.11.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ i.d.F. vom 21.08.2007 beschlossen. Betroffen von der Änderung sind die noch unbebauten Teile des GE 1 sowie des GE 3. Der Geltungsbereich umfasst ca. 63.055 m².

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Im Jahre 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahre 2017. Ziel der Änderung war die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung. In diesem Zusammenhang sind für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen worden. Zudem ist im Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgt.

Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen. Nach aktueller Zeitplanung soll der Erdinger Ringschluss 2026 fertiggestellt sein und ab diesem Zeitpunkt kann auch eine Einbeziehung des neuen S-Bahn-Haltes in das Betriebskonzept möglich sein. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzeichnet die Gemeinde Neufahrn eine Nachfrage für gewerbliche Grundstücke mit dieser hohen Erschließungsqualität.

Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung auf das Grundstück Fl.Nr. 2631/8 der Gemarkung Neufahrn.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Städtebauliches Konzept

Um das vorhandene Potential optimal zu nutzen plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtenden 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.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt. Die Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende 3. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ i.d.F. vom 21.08.2007.

Dieser wurde bereits im Jahre 2009 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog sowie durch die 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahre 2017 geändert.

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne bzw. Konzepte

Für das Planungsgebiet wurden in einer Machbarkeitsstudie mehrere mögliche Baukonzepte untersucht. Auf dieser Grundlage wurde schließlich die Zonierung der Nutzungen sowie die Staffelung der Wandhöhen erarbeitet.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept ohne Maßstab

3.4 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt mit ca. 38.230 qm unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit. Des Weiteren wird bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erstellt.

Somit wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 63.055 m², also ca. 6,3 ha, und ist Teil des bestehenden Gewerbeparks Römerweg östlich des Ortsteils Mintraching. Es ist erschlossen durch die bestehende Bajuwarenstraße, die wiederum unmittelbar südlich des Anschlusspunktes Freising Süd der BAB A 92 in die Münchner Straße St 2350 mündet und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Der Flughafen München ist über die BAB A 92 erreichbar, die Entfernung beträgt ca. 3 km. Die Münchener Innenstadt ist mit PKW in ca. 25 Minuten erreichbar.

Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung auf das südlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 2631/8 der Gemarkung Neufahrn mit einer Fläche von 5.565 m².

Die Münchner Straße begrenzt das Gebiet auf der Ostseite, im Norden grenzt es an die Bahnlinie der S 1 zum Flughafen und im Westen und Süden grenzt es an das bestehende und ausgebaute Gewerbegebiet.

Das Gebiet ist weitestgehend eben.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2020

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird – bis auf die vorhandenen Verkehrsflächen - landwirtschaftlich

genutzt (größtenteils Ackerfläche).

4.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Bajuwarenstraße **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Das Gebiet wird von der MVV-Buslinie Nr. 692 an der Haltestelle GewerbePark Römerweg mit Anschluss zum S-Bahnhof Neufahrn bedient.

Die 40 m Bauverbotszone der im Norden liegenden BAB A 92 ist nicht relevant, da sich innerhalb dieser die Bahnlinie der S-Bahn und der Neufahrner Spange befindet. Die Anbauverbotszone (40 m) ist gem. § 9 Abs.1 FStrG zwingend von Hochbauten jeder Art frei zu halten. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann jedoch gem. § 9 Abs.8 FStrG im Einzel- der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Diese Vorschrift dient nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zum einen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und trägt zum anderen der Möglichkeit einer veränderten Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren usw. Rechnung.

Der betroffene Abschnitt der A 92 ist zwar vom Autobahn-Kreuz Neufahrn bis zum Autobahn- Dreieck München-Flughafen im Bundesverkehrswegeplan und dem aktuellen Fernstraßenausbaugesetz als „Vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der A 92 liegt jedoch die Trasse der Bahnstrecke der „Neufahrner Spange“. Im Personenverkehr wird die Strecke im 20-Minuten- Takt durch die Linie S1 der S-Bahn München befahren. Diese verkehrt von München-Ost über die Stammstrecke und die Strecke München - Regensburg bis Neufahrn bzw. zum Flughafen München. Neben den S-Bahnen verkehren noch vereinzelt Güterzüge zum Flughafen. Im Stundentakt fährt darüber hinaus der Überregionale Flughafenexpress (ÜFEX) der DB Regio von Regensburg Hauptbahnhof über Freising und die Neufahrner Kurve zum Flughafen München.

Die Verlegung dieser für die gesamte Region höchst bedeutsamen und darüber hinaus planfestgestellten und nicht ersetzbaren Trasse ist in absehbarer Zukunft in keinem Fall zu erwarten. Daher ist weder der Belang der „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ noch „der Möglichkeit einer veränderten Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren“ betroffen. Daraus ergibt sich, dass keinerlei Notwendigkeit zur Einhaltung der 40 m Anbauverbotszone südlich der o.g. Bahntrasse besteht. Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse an der möglichen Errichtung eines S-Bahnhaltepunkts - mit den dafür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und bahnhofsaffinen Nutzungen - im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

4.4 Denkmäler

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die als Bodendenkmal geschützte ehemalige Römerstraße verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das gesamte Planungsgebiet. Nach einer schriftlichen Stellungnahme mit Lageskizze vom 15.12.1999 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. B, Hr. Dr. Pietsch) handelt es sich im Einzelnen um das oberflächlich sichtbare Bodendenkmal Nr. 7636/ 22 Römerstraße und um das aus dem Luftbild erkennbare Bodendenkmal Nr. 7636/36 Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes zur B 11 hin und kleinere Spuren im nordöstlichen). Damals hatte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass es auf eine durchgehende Erhaltung der Trassenreste keinen Wert legt, da die Trasse der Römerstraße im Mittelalter und der Neuzeit durch einen modernen Feldweg überformt wurde und im nordöstlichen Teil weitgehend einer Flurbereinigung im Zuge des Baus der Anschlussstelle A 92 zum Opfer gefallen ist.

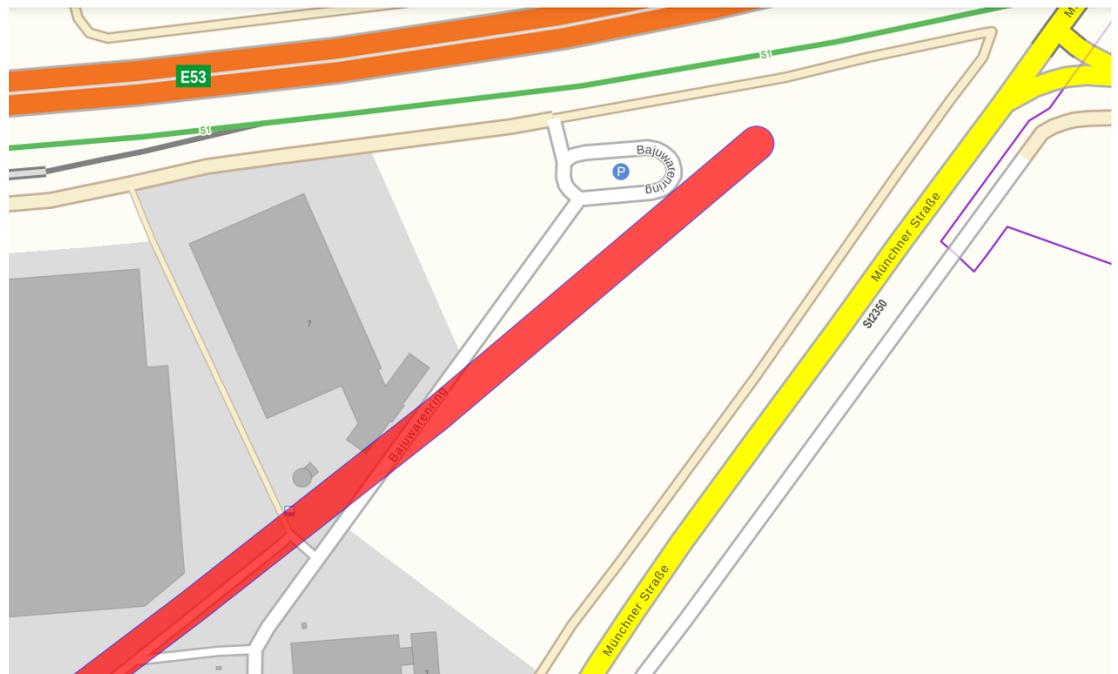


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 01/2020

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung darüber hinaus nur um eine Nachverdichtung und Regelung der zulässigen Nutzung. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt.

4.5 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.

Das Planungsgebiet wird daher hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in 3 Zonen aufgeteilt.

Im Teilbereich GE1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Forschung und Entwicklung
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten

Im Teilbereich GE3, der direkt am zentralen Bahnhofplatz liegt, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Forschung und Entwicklung
- Bahnhofsaffine Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Teilbereichen GE2 und 3 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.

Zur planerischen Steuerung und Zonierung des Planungsgebietes werden deshalb

Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Art auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet angesiedelt werden können. Nicht zulässig sind im GE 1 daher folgende Nutzungen:

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Lagerbetriebe
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
- Gewerbliches Parken
- Tankstellen
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

In den Teilbereichen GE2 und 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Lagerbetriebe
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
- Tankstellen
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Gewerbliches Parken

Grundsätzlich besteht aus Sicht der Gemeinde bereits in dem Gewerbegebiet westlich von Ort Neufahrn Richtung Eching ein Gewerbegebiet, in dem ausreichend Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen möglich sind. Tatsächlich hat die Gemeinde ein Überangebot an Verkaufsflächen in diesem Bereich des Gewerbegebietes zwischen Neufahrn und Eching.

Somit gibt es aus ortsplanerischen Gründen keine städtebauliche Rechtfertigung, an einer relativ weit vom Ortskern entfernten Stelle weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Diese wäre auch aus Gründen des Umweltschutzes nicht sinnvoll, da die Bürgerinnen und Bürger für die Einkäufe relativ weite Strecken zurücklegen müssten. Zudem bringen Verkaufsflächen für den angestrebten S-Bahnhaltepunkt keine stärkere Frequenz, da Einkäufe im Gemeindegebiet zumeist nicht über das Schienennetz erfolgen. Es ist beabsichtigt, die für den Haltepunkt erforderliche Frequenz durch Arbeitnehmer*innen zu erreichen. Die festgesetzten 100 m² Verkaufsfläche sind ausreichend, wenn es das Ziel ist, die Versorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Jedoch ist es sinnvoll, die zulässigen Verkaufsflächen generell in dem Gewerbebereich (GE 2) entlang der öffentlichen Straße zuzulassen und nur ausnahmsweise im hinteren Bereich der Bauflächen (GE 1), da gewerbliche Verkaufsflächen sich zumeist ja entlang der Straße positionieren möchten, um von der Kundschaft bestmöglich wahrgenommen zu werden.

Aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) aus dem Jahr 2018 im niederländischen Fall „Visser/Appingedam“ zur europäischen Dienstleistungsrichtlinie ist geplant das kommunale Einzelhandelsgutachten zeitnah bei der nächsten Fortschreibung entsprechend zu ergänzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baudichte wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Wandhöhe geregelt. Zudem werden Bauräume festgesetzt, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit bei gleichzeitiger Einhaltung der grundlegenden städtebaulichen Struktur zu erreichen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ je Baugrundstück wird mit **0,6** festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen ist die festgesetzte Nutzungsziffer in jedem Teilbereich der Grundstücke einzuhalten.

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,80 pro Baugrundstück zulässig. Somit ist sichergestellt, dass auf jeden Fall eine begrünte, nicht versiegelte Teilfläche von 20 % verbleibt. Dieses entspricht dem Ziel der Gemeinde, höherwertige Gewerbegebiete mit geringerer Versiegelung zu entwickeln.

Die als zu begrünen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden aufgrund des schon bestehenden Baurechts geringfügig überschritten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Geltung der Regelungen des Art 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

Ebenso wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind - bis auf die gem. Stellplatzsatzung der Gem. Neufahrn b. Freising i.d.F.v. 29.10.2018 zu errichtenden Besucherstellplätze – nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen, und durch Pflanzung eines Baums nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten bis zu einer max. Tiefe von 7,50 m zulässig. Auf den übrigen Flächen kann die Errichtung von nicht überdachten Besucherstellplätzen zugelassen werden.

Die Errichtung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine gestalterische und planerische Struktur zu entwickeln, die die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe ermöglicht, welches die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Neufahrn. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Gewerbegebietes an der künftigen S-Bahnhaltestelle einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt und ein homogenes Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet gewährleistet, gleichzeitig aber dem Bauherren Gestaltungsspielraum belässt.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die bestehende angrenzende öffentliche Bajuwarenstraße an die St 2350 „Münchner Straße“ angebunden und damit verkehrlich erschlossen.

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Schaffung eines S-Bahnhaltepunkts und die damit verbundene höherwertige Nutzung des anliegenden Gewerbegebietes unter Ausnutzung des verkehrlichen Potentials der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Gemeinde erwartet daher nicht die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Individualverkehrs, die eine Beeinträchtigung der Funktionalität der Anschlussstelle Freising Süd der im Norden liegenden BAB A 92 nach sich ziehen würde. Ganz im Gegenteil ist mit einem Rückgang des Verkehrs gegenüber der Nutzung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu rechnen. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass ca. 3.050 Kfz pro Tag und Richtung durch die Gewerbeflächen ausgelöst werden. Hierbei entfallen 1/3 auf den Logistikbereich und 2/3 auf den Gewerbepark. Enthalten sind darin auch die Besucher des Kinos im Mittel mit 800 Kfz. Derzeit arbeiten im gesamten Gewerbegebiet aber nur 990 Menschen. Selbst bei optimistischer Kalkulation werden auf den noch verbleibenden Flächen nicht mehr als 1.000 Menschen arbeiten. Bei einer Kalkulation von 1 Kfz je Arbeiter werden die im Gutachten veranschlagten KfZ-Zahlen nicht erreicht. Entlastend für das anliegende Straßennetz wirkt zudem, dass die Kinobesucher antizyklisch zu den Büroarbeitern fahren. Von der Durchführung einer zusätzlichen Verkehrsuntersuchung wird daher abgesehen.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplänen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Be-

nutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

5.7 **Werbeanlagen**

Der Gewerbepark soll insgesamt einen geschlossenen, harmonischen Eindruck vermitteln. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind daher grundsätzlich unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht unzulässig

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zur Eigenwerbung unterhalb der Dachtraufe oder an der Schmalseite von Gebäuden zulässig.

Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist zudem je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage mit max. 3 m Höhe über dem Gelände zulässig.

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall. Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellenästen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m -100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn bzw. zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blendfreiheit durch ein Gutachten belegt werden, Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Öffnungszeiten beleuchtet sein.

5.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.8.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Die dazu getroffenen Festsetzungen entsprechen weitestgehend denen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

5.8.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

5.8.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasungen. Es wird empfohlen Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.

Für Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Hochdrucklampen oder modernen LED-Lampen.

5.9 **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 oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.10 **Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Bahnstrecken 5557 und 5559, der Bundesautobahn A 92 sowie des internationalen Verkehrsflughafens München "Franz Josef Strauß" (MUC). Es wird daher festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren von ggf. entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büros) der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien zu führen ist.

Auf eine explizite Ermittlung der verkehrlich bedingten Geräuschemissionen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 wird jedoch bewusst verzichtet. Begründet ist dieses Vorgehen in der Tatsache, dass die Dimensionierung der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen zur Einhaltung der baulichen Mindestanforderungen im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens anhand der zu diesem Zeitpunkt bauaufsichtlich eingeführten Fassungen der DIN 4109-1 bzw. der DIN 4109-2 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV vorzunehmen ist. Durch die verbindliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach den zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens geltenden Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften könnten deren ggf. relevante Änderungen (z. B. Anrechnung/Wegfall des sog. "Schienenbonus" bei Schienenverkehrslärm) ebenso wenig

berücksichtigt werden wie wesentliche Einflussparameter bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (z. B. Gebäudestellungen innerhalb der Baugrenzen und damit verbundene Reflexions- und Abschirmungseffekte) was im schlimmsten Fall zu einer Unterdimensionierung des baulichen Schallschutzes führen kann.

Unabhängig davon wird im Bebauungsplan zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigungsverfahren von im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geplanten Vorhaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde die Vorlage immissionsschutztechnischer Gutachten zum Schallschutz und / oder zum Erschütterungsschutz angeordnet werden kann.

Gemeinde

Neufahrn, den

.....

Erster Bürgermeister Franz Heilmeier