

# **Bebauungsplan Nr. 91**

**Gewerbepark „Römerweg“**

## **Gemeinde Neufahrn b. Freising 1. Änderung**

Erarbeitet für die Gemeinde von:

**Hautum Infrastruktur GmbH**

Kreillerstraße 21

81673 München

Tel. 089 – 51 72 98-0

Fax 089 – 51 72 98-99

**Aufgestellt: 31.03.2009**

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 91 Gewerbepark "Römerweg" der Gemeinde Neufahrn - 1. Änderung**

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 587) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan

## **als Satzung**

### **A.1 Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe beiliegenden Plan

### **A.2 Festsetzungen durch Text**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

- (1.) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- (2.) Zulässige Nutzungen sind generell nur Nutzungen gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
  - (a.) Einzelhandelsnutzungen für alle innenstadtrelevanten Sortimente sind nicht zulässig, soweit sie nicht Waren des täglichen Bedarfs betreffen, die in dem Umfang zulässig sind, wie sie zur Versorgung der im Logistikpark Römerweg und im Gewerbepark Römerweg tätigen Personen dienen.
  - (b.) Hotels und andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, soweit sie keine wohnartige Nutzung darstellen.
- (3.) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- (1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässige Wandhöhe von 16,0 m im Plan definiert.
- (2.) Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO in der Fassung vom 14.August.2007.

#### **4. Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten**

- (1.) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 490 m ü.NN. Größere Bauhöhen sind unter der Voraussetzung der Zustimmung des Luftamtes Südbayern ausnahmsweise zulässig.
- (2.) Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ist als Höchstmaß in Meter über Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße auf der Straßenachse festgesetzt. (§ 9 Abs. (3) BauGB, § 16 Abs. (2) 4 und § 18 (1) BauNVO). Die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in der nachfolgenden Straßenplanung festgelegt.
- (3.) Andere Geschosse als Vollgeschosse sind als oberer Gebäudeabschluss nicht zugelassen.
- (4.) Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° zulässig.
- (5.) Es sind nur Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf einem Dach errichtet werden können. Sie sind mindestens im doppelten Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (6.) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Anlagen sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

#### **5. Verkehrserschließung**

- (1.) Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straße A (Bajuwarenstraße) erschlossen und an die B11 angebunden.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

- (1.) Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Mittelspannung sind auf Privatgrundstücken Flächen für Trafostationen vorzusehen. Diese Flächen müssen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und Größen bis zu 30 m<sup>2</sup> umfassen.
- (2.) Kabelverteilerkästen zur Versorgung der Einzelobjekte sind auf den privaten Baugrundstücken zu setzen.
- (3.) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

#### **7. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen**

- (1.) Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising, akt. Fassung, herzustellen.
- (2.) Tiefgaragen zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3.) Die Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sollen in die Bebauung integriert werden.

#### **8. Fahrradabstellplätze**

- (1.) Abstellplätze für Fahrräder sind entsprechend den Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder*, akt. Fassung, zu ermitteln und zu 1/3 nachzuweisen.

## **9. Einfriedungen**

- (1.) Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig (Höhe maximal 2,00 m).

## **10. Werbeanlagen**

- (1.) Private Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.
- (2.) Werbepylone sind mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m zulässig, wenn folgende Fachbehörden hinsichtlich der Art und der Dimensionierung der Werbeanlagen ihr Einvernehmen erteilt haben:  
Landratsamt Freising, Straßenverkehrsbehörde, Polizeiinspektion Freising, staatliches Bauamt Freising, Autobahndirektion Südbayern.  
Die maximale Bauhöhe von 490 m üNN ist einzuhalten.
- (3.) Auf Privatgrundstücken ist Eigenwerbung an den Gebäuden zulässig. Weiterhin zulässig sind Fahnenmasten sowie freistehende Stelen bis zu einer Höhe von 6,50 m.
- (4.) Werbeanlagen über den Oberkanten der Attika bzw. über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig
- (5.) Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (6.) Blinkende oder sich bewegende Leuchtschriften bzw. Leuchtkörper zu Werbezwecken sind nicht zulässig.

## **11. Immissionsschutz**

- (1.) Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in den Lärmschutzzonen Ca und Ci des Verkehrsflughafens München ist zu jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um das gemäß LEP bzw. Regionalplan erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

## **12. Grünordnung**

- (1.) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (2.) Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- (3.) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 10 qm Grundfläche vorzusehen.
- (4.) Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.
- (5.) Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern aus Gusseisen abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 m oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist ein durchwurzelbarer Standortraum von insgesamt mindestens 24 m<sup>2</sup> zu schaffen.

(6.) In Abweichung von § 4 (3) der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen* ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein Großbaum laut Artenliste auf dem Grundstück anzupflanzen.

(7.) Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

(8.) Für die durch Text festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen zu verwenden:

(a.) Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m)

Mindestpflanzqualität: Stammumfang 20 – 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus acerifolia	Platane
Populus canescens	Grau-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

(b.) Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Endwuchshöhe 8 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

(c.) Stäucher

Mindestpflanzqualität: Höhe 100-150 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide

Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- (9.) Für Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern betragen die Mindestpflanzqualitäten:  
 Baumarten: Heister, Höhe 200 – 250 cm  
 Straucharten: Höhe 100-150 cm  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend diesen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.
- (10.) Fassaden von Parkhäusern sind für die Fassadenbegrünung geeignet zu konstruieren und mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 8,5 m sind sofern die Fassadenkonstruktion dies ermöglicht ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Es sind Arten folgender Liste in standortgerechter Auswahl, falls erforderlich mit geeigneten Kletterhilfen, zu verwenden:
- |                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Aristolochia macrophylla                | Großblättrige Pfeifenwinde |
| Clematis montana „Rubens“               | Anemonen-Waldrebe          |
| Clematis vitalba                        | Gewöhnliche Waldrebe       |
| Hedera helix                            | Gewöhnlicher Efeu          |
| Hydrangea petiolaris                    | Kletter-Hortensie          |
| Lonicera caprifolium                    | Echtes Geißblatt           |
| Parthenocissus quinquefolia             | Wilder Wein                |
| Parthenocissus quinquefolia „Engelmani“ | Engelmanns-Wein            |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“  | Japanischer Wilder Wein    |
| Polygonum aubertii                      | Schling-Knöterich          |
- (11.) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° sind ab einer Fläche von 100 qm zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes auf den Dächern. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- (12.) Der Anteil der Pflanzflächen in den privaten Grünflächen darf 20% nicht unterschreiten. Pro 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum erster Wuchsordnung zu pflanzen. Ersatzweise können statt einem Baum erster Ordnung zwei mittelgroße Bäume oder Kleinbäume gepflanzt werden.
- (13.) Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Mit Ausnahme der unter (12) genannten Fläche ist im Bereich der privaten Grünflächen auch die standortgerechte Verwendung von Obstgehölzen und deren Zierformen erlaubt. Fremdländische Gehölze, Kultur- und Schnittformen sind bis zu einem maximalen Anteil von 50% erlaubt.

(14.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(a.) Versickerung von Regenwasser

Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

(b.) Falls zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalldächer zum Einsatz kommen, ist das von diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.

## B.1 Hinweise durch Planzeichen

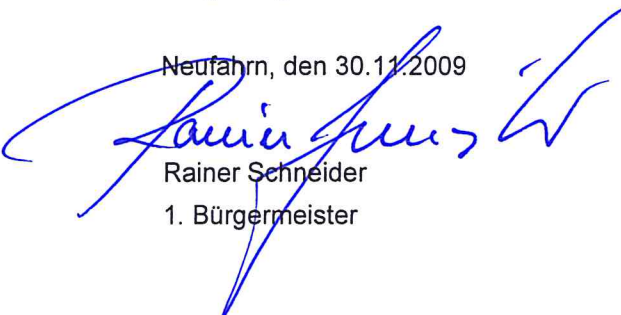
Siehe beiliegenden Plan

## B.2 Hinweise durch Text

- (1.) Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind.
- (2.) Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen.
- (3.) Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.
- (4.) Im Bereich von Bodendenkmälern sind vor einer Überbauung archäologische Ausgrabungen durchzuführen.
- (5.) Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 und / oder die Bundesstraße B 11 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung zu beachten.
- (6.) Bei der Errichtung von Gebäuden auf Privatgrundstücken sind die Belange des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Andernfalls sind die erforderlichen Einrichtungen auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.
- (7.) Die zu errichtenden Gebäude sind vor ihrer Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Ausgefertigt:

Neufahrn, den 30.11.2009



Rainer Schneider  
1. Bürgermeister



# Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 91 Gewerbepark "Römerweg" der Gemeinde Neufahrn - 1. Änderung

## C. Begründung

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>9</b>
1.1	Geltungsbereich .....	9
1.2	Planungsverlauf .....	9
1.3	Regionalplan .....	9
1.4	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
1.5	Schutzgebiete .....	9
1.6	Grünordnungsplan .....	9
1.7	Umweltprüfung .....	9
<b>2</b>	<b>Ausgangslage und Planungsziel .....</b>	<b>9</b>
2.1	Planungsanlass .....	9
2.2	Lage des Plangebietes .....	10
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	10
2.4	Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung .....	10
2.5	Natur und Landschaft .....	11
2.6	Planungsziele .....	11
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanentwurf .....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3	Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten .....	11
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.5	Verkehrerschließung .....	12
3.6	Abstandsflächen .....	12
3.7	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen .....	12
3.8	Fahrradabstellplätze .....	12
3.9	Einfriedungen .....	12
3.10	Werbeanlagen .....	12
3.11	Immissionsschutz .....	12
3.12	Ver- und Entsorgung .....	13
<b>4</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Anlass und Ziele der Grünordnung .....	13
4.2	Konzept und Maßnahmen der Grünordnung .....	14
4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14

# **1 Planungsgrundlagen**

## **1.1 Geltungsbereich**

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet liegt westlich der B 11 München / Mintraching / Freising und südlich der Autobahn BAB A 92 München – Deggendorf.

Das Plangebiet umfasst die bisherige Planstraße B, die von der Planstraße A (Bajuwarenstraße) nach Süden abzweigt.

## **1.2 Planungsverlauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat am 19.01.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbepark „Römerweg“ beschlossen. Die Änderung betrifft die Planstraße B, die bis auf einen Erschließungsstutzen von 12,5 m x 10,0 m ersatzlos gestrichen werden soll. Die Fläche ist dem Baufeld GE 2 zuzuschlagen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Damit kann die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfallen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung für das Gebiet.

## **1.3 Regionalplan**

Gemäß Darstellung im Regionalplan München (Stand 01.12.2001) 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.

Entsprechend der Karte „Lärmschutzzonen MUC“ zum Regionalplan liegt der nördliche Teil des Plangebiets innerhalb der Zone Ci, der südliche innerhalb der Zone Ca für den Flughafen München.

## **1.4 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 16.10.2002, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 31.01.2003, ist der Geltungsbereich als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.5 Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## **1.6 Grünordnungsplan**

Die Gemeinde Neufahrn veranlasste die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), der integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist und an allen Verfahrensschritten teilnimmt (Art. 3 Abs. 2 und 3 BayNatSchG).

## **1.7 Umweltprüfung**

Entsprechend § 13(3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

# **2 Ausgangslage und Planungsziel**

## **2.1 Planungsanlass**

Im Laufe der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 91 hat sich herausgestellt, dass die Planstraße B zur Erschließung von GE 2 nicht mehr benötigt wird. GE 2 wird in zwei Bauparzellen geteilt; die nördli-

che wird über die Planstraße A (Bajuwarenstraße) erschlossen, für die südliche Parzelle existiert eine weitere Erschließungsmöglichkeit von Süden über die Römerstraße. Abgesehen von einer als Zufahrt zu GE 2 und GE 5 erforderlichen Teilfläche soll die Straßenfläche dem Baugebiet GE 2 zugeschlagen werden.

## **2.2 Lage des Plangebietes**

Das Gebiet liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbestraße „Römerweg“.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße A (Bajuwarenstraße) und die Bundesstraße B 11.

Mit der geplanten Umwidmung der Verkehrsfläche in ein Gewerbegebiet erhöht sich die Fläche für Gewerbegebiete um insgesamt ca. 1.615 m<sup>2</sup>

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen auf der B 11 sind nicht zu erwarten.

## **2.4 Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung.

Durch die unmittelbare Nähe zur B 11 sowie zu der Einflugschneise des Flughafens München ist es einer starken Immissionsbelastung ausgesetzt.

### **2.4.1 Bau- und Bodendenkmale**

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **2.4.2 Altlasten**

Zu potentiellen Altlasten liegen keine Informationen vor.

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

#### **Geländehöhen**

Die Höhenlage des Bestandes der Grundstücksfläche liegt vor Beginn der Planung bei etwa 458,70 m

#### **Bodenverhältnisse**

Der Boden auf dem Standort ist natürlich gewachsen. Die Oberbodenaufgabe ist ca. 0,2 bis 0,6 m mächtig und besitzt das Kornspektrum eines tonigen, feinsandigen Schluffes.

Darunter als Hochflutablagerung schwach feinsandiger bis feinsandiger Schluff. Darunter folgend Postglazialterrassenschotter in Form von schluffigem, sandigem Fein- bis Mittelkies.

Die Tragfestigkeit des Schluffes ist gering bis mittel, des Kiesel mittel bis gut.

Bedingt durch die Schichtstärkeschwankungen werden unterschiedliche Tragfestigkeiten angeschnitten, so dass mit Zusatzmaßnahmen wie Schotterpolstern oder Bodenaustausch gerechnet werden muss.

#### **Grundwasser / Hochwasser**

Die Grundwasserstände liegen zwischen 3,02 m und 4,39 m unter Geländeoberkante. Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser in der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von ca. 50 cm unter Flur zu rechnen.

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten.

Das Grundwasser wird als hart aber nicht angreifend klassifiziert.

Oberflächennah ist niederschlagsabhängig mit Schicht- und Stauwasserbildung zu rechnen.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München reicht das potentielle Überschwemmungsgebiet der Isar hier nur bis zur B 11. 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, die wiederum Teil der Münchner Schotterebene ist.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Freisinger Moos und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Im Bebauungsplan Nr. 91 ist für das gesamte Gebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

## **2.6 Planungsziele**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gewerbeparks „Römerweg“ zu gewährleisten.

## **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.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur insoweit zulässig, als sie der Versorgung der im Gewerbepark und im angrenzenden Logistikpark tätigen Personen dienen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Abzug von Kaufkraft aus dem innerörtlichen Bereich zu vermeiden und die bestehenden Wirtschaftsstrukturen zu schützen und zu erhalten. Zugleich soll eine Versorgung der im Gewerbepark und im angrenzenden Logistikpark tätigen Personen ermöglicht werden.

Vergnügungsstätten gem. §8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Innerhalb des Gewerbeparks „Römerweg“ hat sich bereits ein Kinocenter mit angegliedertem Gastronomiebetrieb angesiedelt. Um die Struktur des Gewerbeparks nicht einseitig zu prägen und den durch vergleichbare Betriebe induzierten PKW-Verkehr einzuschränken werden keine weiteren vergleichbaren Betriebe zugelassen.

Die zulässige Nutzung der Hotels ist ausschließlich als gewerbliche Nutzung zu verstehen. Eine wohnartige Nutzung ist nicht zugelassen, da das Gebiet auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastung dafür nicht geeignet ist.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die festgesetzte GRZ entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

In diesen Werten sind bereits die gemäß § 19 Abs. (4) BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bay-BO genannten befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet. Damit darf durch die in § 19 Abs. (4) BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden, da die festgesetzte GRZ bereits der Kappungsgrenze von 0,8 entspricht.

### **3.3 Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Dachformen und Dachaufbauten entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 91 für die angrenzenden Bauflächen. Damit wird eine den angrenzenden Flächen entsprechende Gestaltung der Bebauung ermöglicht.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch Baugrenzen festgelegt; diese schließen auf der Ostseite des Geltungsbereichs direkt an die Baugrenzen des GE 2 aus dem Bebauungsplan Nr. 91 an. Damit wird ein zusammenhängender Bauraum geschaffen, der eine den zulässigen Nutzungen angemessene Gestaltung der Baukörper zulässt.

### **3.5 Verkehrserschließung**

#### **3.5.1 Überörtliche Kfz-Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den Gewerbepark „Römerweg“ erfolgt über die Bundesstraße B 11. Über die unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A 92 ist die direkte Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohngebiete Mintraching und Achering durch zusätzlichen Verkehr so weit als möglich vermieden.

#### **3.5.2 Innere Erschließung**

Der Gewerbepark erhält eine Zufahrt von/zur Bundesstraße B 11. Über eine von dieser Planstraße A (Bajuwarenstraße) in Richtung Süden abzweigende Zufahrt wird das Plangebiet erschlossen. Die auf der Ostseite dieser Zufahrt festgesetzte Einfahrt ist als ausschließliche Zufahrt für den nördlichen Teil von GE 2 vorgesehen. Nach der beabsichtigten Aufteilung der Baufläche ist für die für die südliche Parzelle eine weitere Erschließungsmöglichkeit von Süden über die Römerstraße gegeben.

### **3.6 Abstandsflächen**

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung in der Fassung vom 14. August 2007 einzuhalten.

### **3.7 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen**

Aufgrund der Lage des Plangebiets 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 zu schaffen, das heißt gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Unter der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten Tiefgaragen weit möglichst unter den Gebäuden angeordnet werden.

Aus gestalterischen Gründen sind die Zu- und Ausfahrten sowie die Ausgänge und Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

### **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. Damit sich die Anzahl herzustellender Fahrradabstellplätze angesichts der Lage des Gebiets in realistischen Grenzen hält, wird generell nur die Herstellung von 33% der gemäß Fahrradabstellsatzung ermittelten Stellplätze verlangt.

### **3.9 Einfriedungen**

Es sind nur sockellose Zäune zulässig, um die Aktionsradien für Kleintiere nicht über das unvermeidbare Maß hinaus einzuschränken.

### **3.10 Werbeanlagen**

Der Gewerbepark „Römerweg“ soll insgesamt einen geschlossenen, harmonischen Eindruck vermitteln.

Daher werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 sinngemäß auf den Geltungsbereich für die 1. Änderung übertragen.

### **3.11 Immissionsschutz**

#### **3.11.1 Schallschutz**

Als vorsorgliche Maßnahme zum Schutz von Beschäftigten ist jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten beizulegen.

### **3.12 Ver- und Entsorgung**

#### **3.12.1 Stromversorgung durch E.ON**

Die Stromversorgung wird über ein Mittelspannungsnetz und Trafostation gewährleistet. Die Standorte für ggf. erforderliche Trafostationen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine flexible Planung zu gewährleisten.

#### **3.12.2 Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich.

#### **3.12.3 Fernwärme**

Die Versorgung (Saarberg-Fernwärme GmbH) des Plangebietes mit Fernwärme wird über eine Energiestudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht.

#### **3.12.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

#### **3.12.5 Abwasserbeseitigung**

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Niederschlagswässer werden versickert.

#### **3.12.6 Breitbandkabel der Fa. Colt Telekom**

Das Plangebiet kann aus südwestlicher Richtung kommend mit einem Breitbandkabel versehen werden.

## **4 Grünordnung**

### **4.1 Anlass und Ziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auch eine Änderung der Grünordnung notwendig. Die Begründung zum Grünordnungsplan umfasst ausschließlich den Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans. Inhaltlich beschränkt sie sich auf die tatsächlich geänderten planerischen Aussagen, Zielsetzungen und Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 91 formulierten Ziele stellen die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung dar.

Insbesondere sind Eingriffe in Natur und Landschaft so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu mindern; für unvermeidbare Eingriffe ist Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes zu schaffen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 BauGB wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgearbeitet.

### **4.2 Bestandsbeschreibung**

#### **4.2.1 Naturhaushalt**

Die Böden im Planungsgebiet werden dominiert von Lehm über Kalkschotter. Es herrscht schwarzerdeähnlicher Auenboden (Tschernitza) vor, welcher sich aus den holozänen Flussmergeln der Isar gebildet hat. Die Bodenart sind äußerst carbonatreiche, feinsandige und schluffige Flusssedimente über Schotter.

Die Grundwasserstände lagen bei Probemessungen bei bis zu 4,39 m unter Geländeoberkante

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft von SO nach NW.

Langjährige Messungen in Achering und Neufahrn zeigen, dass es zu Grundwasserhöchstständen bis zu 50-70 cm unter OK Gelände kommen kann

Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau-

und Föhnwirkung eine Rolle. Diese Stauwirkung der Alpen nimmt nach Norden hin ab. Der Wind weht vorwiegend aus westlichen Richtungen. Die häufigen SW-Strömungen werden vor allem im Winter durch Föhn mit verursacht. Im Bereich der Ebenen der Münchener Schotterebene kann der ungehinderte und häufig auch mit großen Stärken blasende Wind die Böden austrocknen und durch Winderosion abtragen.

#### 4.2.2 Vegetation und Fauna

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets ist dieses von geringer Bedeutung für Flora und Fauna.

#### 4.2.3 Landschaft

Das Plangebiet ist nur im räumlichen Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft wahrnehmbar. Es wird durch das westlich angrenzende Kinocenter sowie die Hallen des benachbarten Logistikparks dominiert.

Gegen diese beherrschenden Baukörper treten die Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße B 11 sowie die nordwestlich des Plangebiets verlaufende Baumhecke in den Hintergrund.

### 4.3 Konzept und Maßnahmen der Grünordnung

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort. Nur in den privaten Grünflächen sind auch Ziergehölze nicht heimischer Herkunft zugelassen.

Weitere der oben aufgeführten grünplanerischen Ziele werden mittels der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt.

### 4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2003) zeigt auf, wie die Eingriffsregelung im Verfahren abzuhandeln ist.

#### 4.4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung

In den Entwurf zum Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgenommen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen getroffen.
- An fensterlosen Fassadenflächen und an Parkierungsbauwerken ist Fassadenbegrünung vorgeschrieben.
- Festsetzungen zur Bepflanzung von privaten Stellplätzen.
- Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen; Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern

#### 4.4.2 Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

##### *Grundlage der Bilanzierung*

Grundlage der Bilanzierung ist der *Leitfaden (ergänzte Fassung) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 1.1.1998 hat der Gesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Gemeinden bei der Anwendung der Eingriffsregelung vergrößert und konkretisiert. Dadurch sind gemäß §1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Grundlage für die Bewertung des Bestandes und damit die Ermittlung der Eingriffsintensität sind die zulässigen Nutzungen gem. Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 91.

### *Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft*

Entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen im Bebauungsplan Nr. 91 ist der gesamte Geltungsbereich für die 1. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Daher ist das gesamte Plangebiet als „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen.

### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Entsprechend dem *Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* ist die Bebauung / Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen in der Regel nicht als Eingriff zu werten.

Wie oben beschrieben stellen die Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Grundlage für die Bewertung des Bestandes dar. An dieser Stelle sind ausschließlich Eingriffe zu beschreiben und zu bewerten, die aus der 1. Änderung des Bebauungsplans resultieren.

Mit der Umwidmung der bisherigen Verkehrsfläche in ein Baugebiet ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Damit resultiert aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

## **5 Daten zum Bebauungsplan**

<b>Gesamtumfang</b>	<b>ca. 1.740 m<sup>2</sup></b>
1. Nettobauland / Baugebiete	
1.1 Gewerbegebiet GE 2	ca. 1.615 m <sup>2</sup>
2. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>

Ausgefertigt am: ..... Rainer Schneider  
1. Bürgermeister