



Gemeinde Neufahrn bei Freising

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 102**

**„Erweiterung des Gewerbegebiets in Mintraching-Grüneck entlang der B 11 – Teil II“**

Gemeinde Neufahrn

ENTWURF - Stand: 20.08.2013

## **1 Anlass der Bebauungsaufstellung**

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet in Mintraching östlich der B11 / nördlich der Erdinger Straße im Sinne einer Ortsabrundung zu erweitern. In der Gemeinde ist eine anhaltende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren, kleinteiligen Grundstücken zu verzeichnen, insbesondere auch von regional ansässigen Handwerksbetrieben, die sich räumlich erweitern oder verändern wollen und dafür entsprechende Grundstückszuschnitte benötigen.

Am östlichen Ortsrand von Mintraching bietet sich die Deckung dieses Bedarfs aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbenutzung und der günstigen verkehrlichen Anbindung an. Gleichzeitig kann mit einer entsprechenden gliedernden Baustruktur und Eingrünung ein baulicher Abschluss des Siedlungsgebiets geschaffen werden, der eine Abrundung zwischen der Mischbebauung im Norden und dem teils landwirtschaftlich, teils gewerblich genutzten Anwesen südlich der Erdinger Straße herstellt.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Als Vorbereitung für die Bebauungsplanung wurde das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan in diesem Bereich eingeleitet (11. Änderung). Die geänderte Fassung weist den westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet aus, der östliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich war bereits im Umgriff des BBP 57 „Gewerbegebiet in Mintraching entlang der B11“ enthalten und war damit bereits Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Im bisherigen Bebauungsplan war der jetzige Geltungsbereich als ca. 12 m breite Ortsrandeingrünung und daran anschließend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 57 in diesem Bereich.

## **3 Grünordnung und 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 BBP als Anhang I beigefügt. 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.

## 4 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,16 ha. Die beiden betroffenen Flurstücke haben die Flurnummern 2663/6 und 2663.

Das Plangebiet setzt das direkt westlich bestehende Gewerbegebiet nach Osten fort.

Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, der größere östliche Bereich als Acker, im Westen besteht ein ca. 10 m breiter Grünlandstreifen. Das Gebiet ist weitgehend eben. Im Geltungsbereich selbst sind keine Gehölze vorhanden, allerdings reichen im Norden die Kronenbereiche angrenzender Hecken in das Plangebiet, ebenso steht die zum westlichen Gewerbegebiet gehörende Baumreihe am westlichen Gebietsrand fast auf der Grundstücksgrenze.

Nördlich schließt ein Wohn- und Mischgebiet, im Osten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Erdinger Straße begrenzt.

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von	3,16 ha	100 %
davon sind vorgesehen als		
Öffentlicher Straßenraum	0,23 ha	7,3 %
untergliedert in		
Straßenfläche	1 490 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün	400 m <sup>2</sup>	
Fußweg	320 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Stellplätze	115 m <sup>2</sup>	
Baugrundstücke einschl. private Grünflächen	1,13 ha	35,8 %
untergliedert in		
Bauflächen	8.675 m <sup>2</sup>	
Private Grünflächen	2.625 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünflächen	0,33 ha	10,4 %
landwirtschaftliche Flächen	1,47 ha	46,5 %

## Naturhaushalt, Landschaftsbild

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter folgende Bedeutung:

Die auf den quartären Böden der Münchner Schotterebene entstandenen Böden (hier: Pararendzinen auf carbonatreichen Schottern mit Flussmergeldecke) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern.

Der Grundwasserkörper liegt ca. 3 m unter Flur und ist aufgrund der geologischen Voraussetzungen empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist daher von einer Vorbelastung auszugehen. Der Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz stellt die unmittelbar angrenzenden Gebiet östlich und nordwestlich als „wassersensible Bereiche“ dar. Hier handelt es sich um Flächen, die bei starken Hochwasserereignissen durch ansteigendes Grundwasser beeinträchtigt werden können.

Klimatisch ist das Plangebiet ohne größere Bedeutung.

## 5 Planungsziele

Das geplante Gewerbegebiet liegt in relativ exponierter Lage am östlichen Ortsrand von Mintraching zu den Isarauen hin. Dieser Situation soll der städtebauliche Entwurf Rechnung tragen, insbesondere hinsichtlich der Anordnung und Kubatur der Gebäude, der Höhenentwicklung und der zulässigen Materialien. Die gleichmäßige Gebäudeform mit flachgeneigten Satteldächern und die vorgelagerte Eingrünung in Form einer zweireihigen, langen Baumreihe aus Silberweiden sollen eine abrundende, ruhige Wirkung erzielen als dauerhafter Abschluss des östlichen Ortsrandes von Mintraching. Die wesentlichen baulichen und grünord-

nerischen Ziele der Planung sind

- Bereitstellung von Flächen für Kleingewerbe; Angebot kleinerer Grundstückszuschnitte für örtliche Handwerksbetriebe. Für diese bestehen bisher im Gemeindegebiet von Neufahrn kaum Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Entwicklung einer der Ortsrandsituation angemessenen baulichen Gestaltung, die einen einheitlichen Abschluss der bestehenden heterogenen Gewerbebebauung darstellen soll.
- Schaffung einer angemessenen optisch und ökologisch wirksamen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft der Isaraue im Osten.
- Gliederung des Straßenraums und Durchgrünung der Bauflächen durch den Standortbedingungen entsprechende Gehölze.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 57 wird für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ersetzt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbefläche festgeschrieben mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungstätten, Tankstellen und reine Lagerplätze nicht zulässig sind, da sie dem Charakter der vorgesehenen Gewerbeflächen für kleine Handwerksbetriebe widersprechen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Wandhöhe und der Firsthöhe definiert.

### **6.4 Abstandsflächen**

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauBO in der Fassung vom 14.08.2007 einzuhalten.

### **6.5 Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere bezüglich Dachgestaltung und zulässigen Materialien ebenso wie die Angabe einer einheitlichen Firstrichtung in den südlichen Baufeldern sollen der Lage am Ortsrand Rechnung tragen.

Das Nutzungsmaß und die festgesetzten Höhen stehen in Bezug zur bestehenden westlichen Gewerbebebauung, wobei die Gebäudehöhen zur freien Landschaft hin etwas geringer sein sollen als in der Mitte des Ortes.

Dem Schutz des Ortsbildes dient die Festsetzung, dass Abfall- und Wertstoffbehälter in die Gebäude zu integrieren oder im für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Bereich zu errichten und gestalterisch einzubinden sind.

### **6.6 Gelände und Höhenlage der Gebäude**

Um eine Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten, sind ausgeprägte Geländemodellierungen nicht zulässig.

### **6.7 Verkehrserschließung**

Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine an die Erdinger Straße (St 2053) angeschlossene Stichstraße im Westen des Geltungsbereichs erschlossen.

Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebiets (Kurzak 2013) untersuchte die geplante Anbindung an die St 2053. Die Untersuchung kam zum Schluss, dass die vorgesehene Anbindung aufgrund des geringen ein- und ausfahrenden Verkehrs verkehrssicher und leistungsfähig und mit der verkehrlichen Gesamtsituation kompatibel ist. Die Stellungnahme ist dieser Begründung als Anhang II beigefügt.

Am nördlichen Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Diese ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeschleife von 9 m Radius für Müllfahrzeuge und sonstige dreiachsige Fahrzeuge dimensioniert.

Für die Feuerwehr (Einsatz von Fahrzeugen mit Drehleiter) ist ein Außenradius von 10,5 erforderlich. Dieser wird bereitgestellt, indem zum einen der westlich angrenzende Grünstreifen im Bereich des Wenderadius tragfähig wasserdurchlässig befestigt wird (beispielsweise durch Rasengittersteine). Im östlichen Bereich wird die Verkehrsfläche für eine Befahrung im Notfall dadurch erweitert, dass im Bereich des Wenderadius der Bordstein zum Fußweg leicht abgesenkt wird und dadurch eine Miteinbeziehung des Fußwegs für die Feuerwehr möglich ist.

Für die fußläufige Erschließung wird östlich entlang der Stichstraße ein Fußweg geführt. Um den Bedarf für Besucher und Kurzzeitparker zu decken, sind am westlichen Geltungsgebietsrand sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Privater Verkehr

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt an der Westseite der Baufelder. Die genaue Lage der Zufahrten hängt von der jeweiligen Breite der einzelnen Gewerbegrundstücke ab. Die tatsächlichen Pflanzstandorte für die straßenbegleitenden Bäume sind entsprechend anzupassen, allerdings ist die Kontinuität der geplanten Baumreihe, also das Vermeiden größerer Lücken, zu berücksichtigen.

## **6.8 Kfz-Stellplätze**

Aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die mögliche Situierung des ruhenden privaten Verkehrs festgelegt.

## **6.9 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird versickert.

## **6.10 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit Bodenfreiheit zulässig, um den Aktionsradius von Kleintieren möglichst wenig zu beschränken. Ein Abstand der Zäune zum Fußweg ist einzuhalten, um die Begehbarkeit des Fußwegs angenehmer zu gestalten und für den relativ schmalen Fußweg einen Ausweichraum für den Begegnungsfall bereitzustellen.

## **6.11 Grünordnung**

Entlang der Erschließung, zwischen und um die Baufelder werden Baumreihen mit Bäumen 2. Ordnung gepflanzt. Die Pflanzstreifen zwischen den Baufeldern sollen der räumlichen Gliederung dienen. Ihre Lage hängt ab von der Breite der Gewerbegrundstücke.

Der Ortsrand besteht aus einer doppelten Baumreihe aus Silberweiden.

Die Baumpflanzungen werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen durchgeführt in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation. So sind Silber-Weide, Hainbuche und Feld-Ahorn beigemischte Arten des natürlicherweise vorkommenden Feldulmen-Eschen-Auwalds.

Folgende Maßnahmen sollen die Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt mindern:

- Begrünung der geeigneten Fassadenabschnitte,

- Dachbegrünung auf den Nebengebäuden,
- extensive Pflege der Wiesenflächen,
- wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze, sowie
- oberflächliche Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.

## 6.12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde im Zuge der Umweltprüfung durchgeführt. Die fachlichen Arbeitsschritte sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kapitel 5 dargestellt.

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 33.720 m<sup>2</sup>. Er wird auf folgenden Ausgleichsflächen umgesetzt:

1. Die Gemeinde Neufahrn als Miteigentümerin des geplanten Gewerbegebiets stellt einen Flächenanteil von 1.035 m<sup>2</sup> aus dem gemeindlichen Flächenpool bereit (Teilfläche der Flur-Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen). Ein Lageplan im Maßstab 1:5.000 ist als Anhang III beigefügt.
2. Für den verbleibenden Bedarf stellt der Grundstückseigentümer eine Teilfläche der Flur-Nr. 460, Gemarkung Pulling, zur Verfügung. Aufgrund zusätzlicher Maßnahmen wurde der Flächenanteil in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising um 5.000 m<sup>2</sup> verringert. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 32.861 m<sup>2</sup>. Ein Auszug aus der Feldstückskarte liegt dieser Begründung als Anhang IV bei.

## 7 Schallschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

### Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  aus den Teilflächen (i) und den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist von der bebaubaren Fläche auszugehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser wird aus den festgesetzten Emissionskontingenten berechnet. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt vielmehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.). Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage, zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich.

Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

### **Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren**

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-231-G01-2.docx vom 17.04.2013 aufzeigt, werden die Zielwerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

An den relevanten Immissionspunkten werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (diese entsprechen den reduzierten Immissionsrichtwerten der TA-Lärm) als Zielwerte herangezogen und eingehalten. Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keiner relevanten Pegelerhöhung an den relevanten Immissionspunkten führen. Die so entstehende Pegelzunahme kann als zumutbar angesehen werden.

### **Fluglärm**

Laut Darstellung des Regionalplans München (Stand Karte 16.09.1997) liegt das Plangebiet im Lärmschutzbereich der Zone Ca. Laut Darstellung in der Karte 2r (Regionalplan München, 31.01.2005) liegt das Plangebiet im Lärmschutzbereich Ci. Entsprechend des Lärmschutzbereiches Ci sind bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens 40 dB(A)). Für Büronutzung ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß erforderlich.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung erfolgt über die Erdinger Straße. Somit werden keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Der planbedingte Fahrverkehr vermischt sich mit dem Verkehr auf der Erdinger Straße und kann somit als zumutbar angesehen werden.



## **8 Hinweise**

Der vorgeschlagene Standort eines gemeinsamen Werbepylons mit beschränkter Höhe soll eine gemeinsame Möglichkeit der öffentlichen Außenwerbung für die angesiedelten Betriebe anbieten und eine optisch störende Vielfalt unterschiedlicher Werbeanlagen an verschiedenen Stellen innerhalb des Gewerbegebiets verhindern.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, dabei ist jedoch die DIN 18024-1 zu beachten. Es sind Natrium-Niederdruckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist wichtig, möglichst niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht und eine Nachtsteuerung zur Lichtabsenkung zu installieren, insbesondere weil es sich hier um eine Randlage zur freien Landschaft handelt.

Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben auf ein ca. 60 m in nordwestlicher Richtung entferntes Bodendenkmal. Weitere Funde im Geltungsbereich sind möglich. In diesem Fall ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

## **9 Zugänglichkeit der Normen**

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

## **10 Anhangsverzeichnis**

- Anhang I Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102
- Anhang II Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung
- Anhang III Lageplan Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen
- Anhang IV Lageplan Ausgleichsfläche Flur-Nr. 460, Gemarkung Pulling
- Anhang V Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) zum Bebauungsplan Nr. 102