

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 118  
Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg, Westseite  
der Gemeinde Neufahrn b. Freising**

**C. Begründung**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1	Geltungsbereich.....	2
1.2	Planungsverlauf.....	2
1.3	Regionalplan.....	2
1.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	2
1.5	Anschluss an die Bundesfernstraße B 11 .....	2
1.6	Grünordnungsplan .....	2
1.7	Umweltprüfung.....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangslage und Planungsziel .....</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsanlass und bisherige Planung .....	3
2.2	Lage des Plangebietes .....	3
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	3
2.4	Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung .....	3
2.5	Natur und Landschaft .....	4
2.6	Planungsziele .....	4
2.7	Nachhaltigkeit .....	5
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanentwurf .....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten .....	5
3.4	Verkehrerschließung.....	5
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Abstandsflächen .....	7
3.7	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen.....	7
3.8	Fahrradabstellplätze .....	7
3.9	Einfriedungen.....	7
3.10	Werbeanlagen .....	8
3.11	Immissionsschutz .....	8
3.12	Dienstbarkeitsflächen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>4</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>11</b>
4.1	Bestandsaufnahme .....	11
4.2	Bewertung.....	12
4.3	Auswirkungen der Planung.....	12
4.4	Grünplanerische Zielsetzung.....	13
4.5	Konzept und Maßnahmen der Grünordnung.....	13
4.6	Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung .....	13
4.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	13
<b>5</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>

## **1 Planungsgrundlagen**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt an nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mintraching, direkt westlich der Bundesstraße B 11.

Das Plangebiet wird im Osten durch die B 11 München / Freising, südlich durch den Isarweg sowie in nördlicher und westlicher Richtung durch bestehende Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst auch Teilbereiche der B 11 und des Isarwegs.

### **1.2 Planungsverlauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat am 26.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg, Westseite“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Flurnummern 2652, 2652/2, 2655/3, Teil der 1527 und 2657 beschlossen.

Da die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt ist gem. § 13a BauGB eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

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 (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 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.

Die entlang der B 11 vorgesehene Geh- und Radwegeverbindung entspricht der Darstellung des aktualisierten Flächennutzungsplans.

Entsprechend § 13a Abs. 2. Satz 2 BauGB sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

### **1.5 Anschluss an die Bundesfernstraße B 11**

Die Kompetenz der Gemeinde zur Änderung der Bundesfernstraße B 11 folgt aus § 17b Abs. 2 FStrG. Demnach entfällt für die Änderung von Bundesfernstraßen die Notwendigkeit einer Planfeststellung, sofern für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstückflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Anpassungen von Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich und vorgesehen.

### **1.6 Grünordnungsplan**

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

## **1.7 Umweltprüfung**

Entsprechend § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bauun-  
tzuungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern  
festgesetzt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 7.200 Quadratmeter und liegt damit er-  
heblich unterhalb des Schwellenwerts.

Gem. § 13a BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens  
nach § 13 Abs. 3 und 3 Satz 1 entsprechend:

§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4,  
von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umwelt-  
bezogener Information verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Damit ist für den vorliegenden Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchzuführen.

## **2 Ausgangslage und Planungsziel**

### **2.1 Planungsanlass und bisherige Planung**

Im Ortsteil Mintraching werden die an die B 11 angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich ge-  
nutzt. Nur nördlich und südlich des Isarwegs sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstü-  
cke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlos-  
sen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des westlich der B 11  
und nördlich des Isarwegs liegenden Grundstücks zu schaffen.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens berück-  
sichtigt.

### **2.2 Lage des Plangebietes**

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Mintraching; unmittelbar westlich der Bun-  
desstraße B 11.

### **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Gewerbegebiet wird über die B 11 erschlossen und ist über diese an das überörtliche  
Verkehrsnetz angebunden. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist auch eine Erschließung über  
den Isarweg möglich.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit als Mähwiese genutzt und wird im Norden und Westen durch beste-  
hende Bebauung, im Osten und Süden durch die Verkehrsflächen von B 11 und Isarweg begrenzt.  
Aufgrund der Benachbarung zu der stark befahrenen B 11 sowie die unmittelbare Nähe zur Einflug-  
schneise des Flughafens München besteht eine erhebliche Immissionsbelastung.

Für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet bietet das Plangebiet besonders günstige Standort-  
voraussetzungen:

- Über B 11 und die ca. 1,5 km nördlich gelegene A 92 besteht eine direkte Anbindung an das  
überregionale Verkehrsnetz
- unmittelbare Nähe zum Flughafen München
- Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

Baudenkmale 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.

Mit Ausnahme der Schotterwege sind keine künstlichen Auffüllungen nachgewiesen.

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

##### Geländehöhen

Die Höhenlage des Grundstücks Flur Nr. 2652 liegt bei ca. 460,85 m über NN im Norden und bei ca. 461,20 m über NN im Süden. Der nördliche Fahrbahnrand des Isarwegs liegt bei ca. 461,50 m über NN. Der westliche Fahrbahnrand der in Dammlage verlaufenden B 11 liegt auf ca. 462,10 bis 462,20 m über NN.

##### Bodenverhältnisse

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen ist der Boden auf dem Standort natürlich gewachsen. Detaillierte Angaben zum Bodenaufbau liegen nicht vor. Nach der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 kommt im Plangebiet überwiegend carbonathaltige Tschernitza vor.

##### Grundwasser / Hochwasser

Über den Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine detaillierten Angaben vor. Ausgehend von den Untersuchungen zur Entwicklung des ca. 1,5 km nördlich liegenden Gewerbeparks „Römerweg“ ist mit Grundwasserflurabständen zwischen ca. 3 und 4 Metern zu rechnen.

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 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 Verkehrsflächen wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese). Bis auf die bestehenden Erschließungswege ist es unversiegelt.

Im direkten Umgriff der B 11 befinden sich straßenbegleitende Grünflächen, zum Großteil als Grasböschungen ausgebildet. Westlich der B 11 verläuft eine Reihe aus sieben Spitzahorn.

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, für die das Flächenangebot im Gewerbepark „Römerweg“ nicht geeignet ist.

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

Die Festsetzungen folgen den gemeindlichen Zielen:

- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde zu verbessern
- ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere auch des Mittelstandes zu fördern.

## **2.7 Nachhaltigkeit**

In Anbetracht der angestrebten gewerblichen Nutzung soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Das Planungskonzept verfolgt als wesentliches Ziel den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Weiterhin ist eine Reduzierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Nutzung wenig wertvoller Flächen auf vorbelasteten Standorten angestrebt.

Eine weitere, fördernde und unterstützende Maßnahme im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen auf den Dächern und an den Fassaden der Gebäude.

## **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 zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zulässig.

Tankstellen gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um die von dieser Nutzung induzierten Verkehrsströme und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen zu vermeiden.

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen zu vermeiden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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 jeden Bauraum über die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Bezugshöhe für die Festsetzung der Wandhöhe ist 461,10 m über NN in der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße A.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe in GE wurde die Höhenlage des Bestandsgeländes berücksichtigt. Mit den festgesetzten Wandhöhen von 6,0 m bezogen auf die Bezugshöhe von 461,10 m über NN ist die Ausbildung von zwei Vollgeschossen möglich. Diese Bauhöhe entspricht der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.

Um eine Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten werden Satteldächer mit einer Firsthöhe von 8,50m festgesetzt; nur für untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig.

Als Beitrag zu einer ökologischen Bauweise sind Technische Anlagen für die aktive Nutzung der Sonnenenergie ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig.

### **3.4 Verkehrserschließung**

#### **3.4.1 Überörtliche Kfz-Erschließung, Anbindung an die B 11**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 11. Über die ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A 92 ist die direkte Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohngebiete von Mintraching und Achering durch zusätzlichen Verkehr so weit als möglich vermieden. Die Sichtdreiecke nach RAS K1 sind in der Planung beachtet und freigehalten.

Für GE ist eine zusätzliche Erschließung über den Isarweg und über diesen eine Anbindung an das Fernstraßennetz möglich.

### 3.4.2 Linksabbiegespur

Der Bau einer Linksabbiegespur mit einer Bankettbreite von 1,50m ist im bestehenden Straßenraum grundsätzlich möglich. Die Planung muss nicht geändert werden.

### 3.4.3 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet erhält eine Zufahrt von/zur Bundesstraße B 11 als Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge der Feuerwehr, siehe Schleppkurvendarstellung mit Bemessungsfahrzeug Lastzug und Sattelzug zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 118 gemäß Abbildung 1.

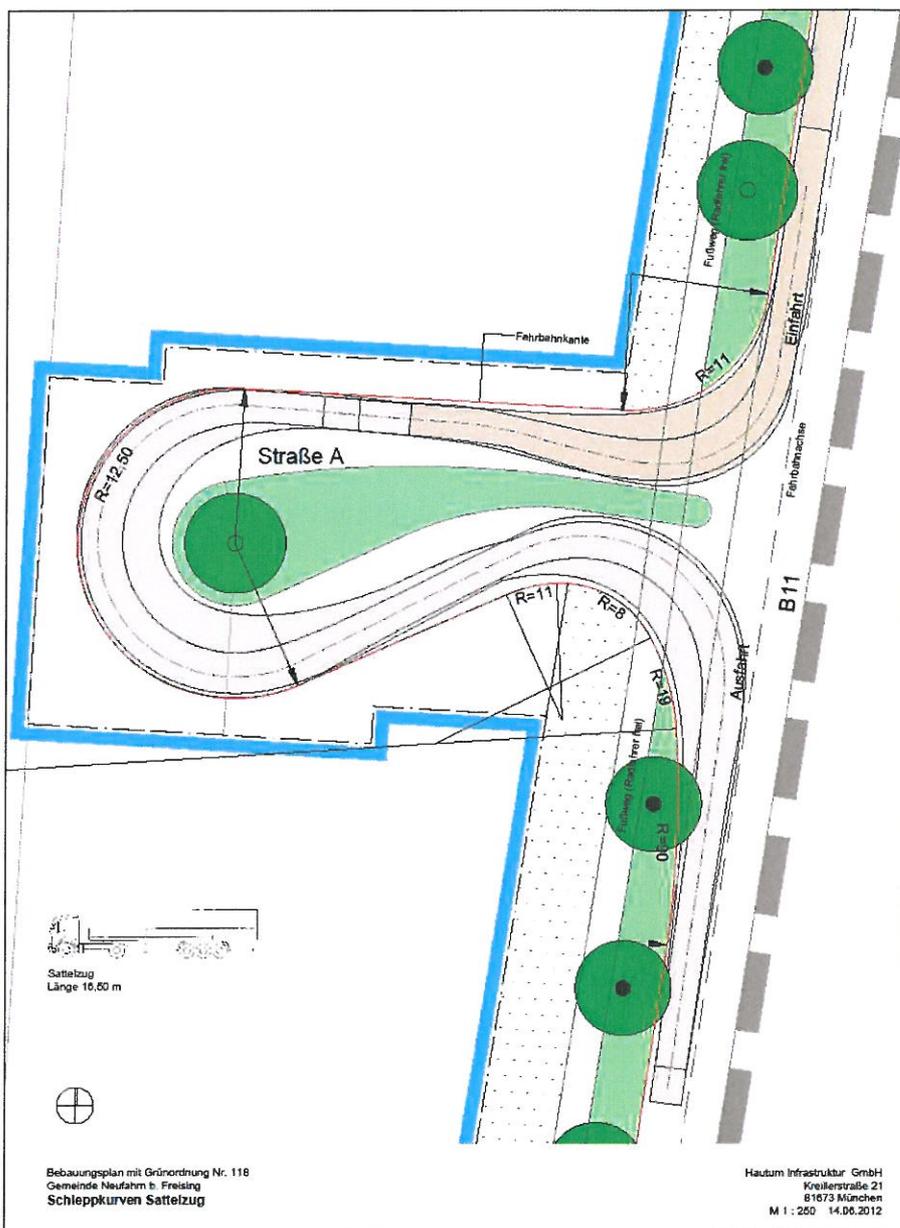


Abbildung 1

#### 3.4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Im Süden des Plangebiets wird die bestehende Bushaltestelle der Buslinie 691 als Haltebucht ausgebildet; zusätzlich ist ein Wartehäuschen vorgesehen. Damit ist eine Anbindung des Gebiets an den S-Bahn-Haltepunkt Neufahrn sowie nach Hallbergmoos und Freising gegeben.

#### 3.4.5 Fuß- und Radwege

Die übergeordnete Fuß- und Radweegeanbindung des Gewerbegebietes erfolgt parallel zur B 11. Der Fußweg verläuft entlang der Unterkante der Straßenböschung. Die Breite des Fußweges mit 2,50 m ermöglicht eine Benutzung durch den Radverkehr.

Zusätzlich wird auf der Nordseite des Isarwegs ein Fußweg vorgesehen, über den auch die unter 3.4.4 beschriebene Haltebucht erreicht werden kann.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

#### 3.5.1 Stromversorgung durch E.ON

Die Stromversorgung wird über ein Mittelspannungsnetz gewährleistet. Ein entsprechender Leitungsanschluss ist im Isarweg möglich. Auf der Westseite der B 11 verläuft ein Niederspannungskabel. Die Standorte für ggf. erforderliche Trafostationen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine flexible Planung zu gewährleisten.

#### 3.5.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich. Im Anschlussbereich des Isarwegs (Westseite) an die B 11 endet eine Gasleitung der Energienetze Bayern GmbH, deren Fortführung westlich der B 11 möglich ist.

#### 3.5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Eine Wasserleitung DN 100 liegt im Isarweg. Von dort aus ist eine Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser möglich. Die Löschwasserversorgung wird durch einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen in der Grüninsel des Wendehammers der Erschließungsstraße A gewährleistet.

#### 3.5.4 Abwasserbeseitigung

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird versickert.

Im Isarweg ist eine Abwasserleitung DN 250 vorhanden. Über diese ist ein Anschluss des Plangebiets möglich.

### 3.6 Abstandsflächen

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung in der Fassung vom 01.01.2008 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 zu schaffen, das heißt gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

### 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 Bundesstraße B11 um ca. 65cm tiefer liegt (siehe Geländeschnitt zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 118 gemäß Abbildung 2).

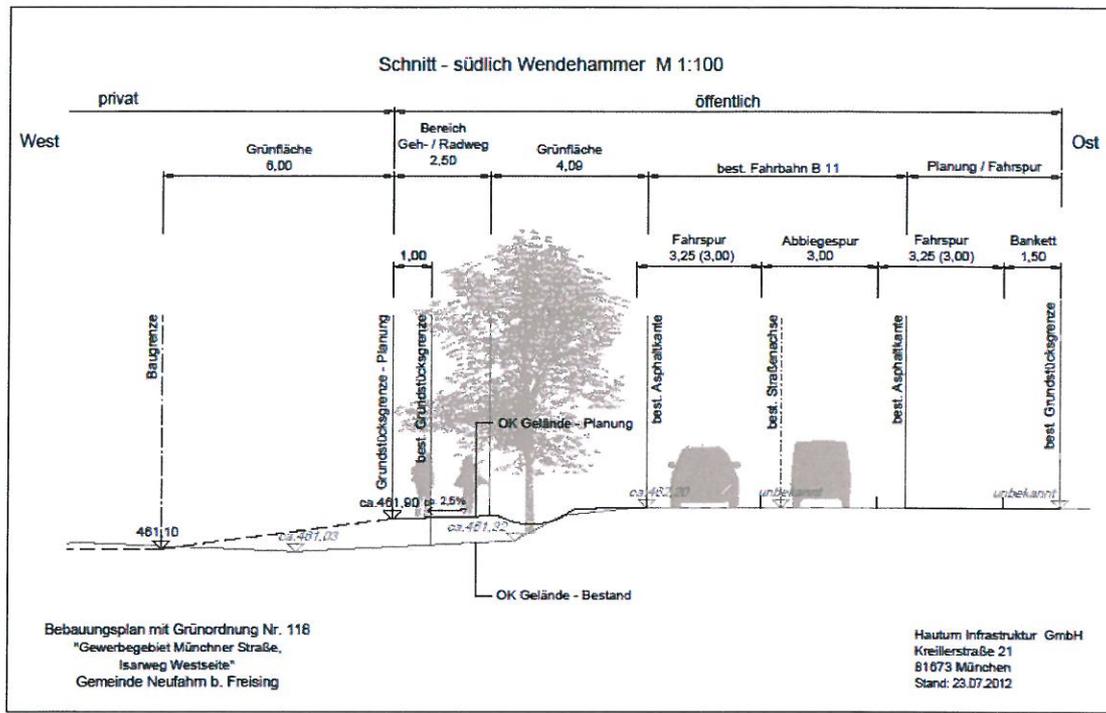


Abbildung 2

### 3.10 Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet soll sich in das Umfeld der Ortslage von Mintraching einfügen und die Verkehrssicherheit auf der B 11 nicht gefährden. Daher sind Werbeanlagen nur auf Privatgrundstücken zulässig und in ihren Dimensionen beschränkt. Die an den Gebäuden zulässigen Werbeanlagen reichen aus, um auf die ansässigen Firmen hinzuweisen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

### 3.11 Immissionsschutz

#### 3.11.1 Schallschutz

Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung; insgesamt entspricht das Umfeld des Plangebiets einem Mischgebiet.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA11-175-G02.doc" vom 30.11.2011 erstellt.

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".

### 3.11.2 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.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ( $L_{EK,zus}$ ) festgesetzt. Dieses stellt eine Zusatzemission dar, die von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

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 viel mehr 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.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{ik,jj}$  kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 2 dB(A) innerhalb eines Wohnhauses befindet.

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.

### 3.11.3 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.

#### 3.11.4 Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA11-175-G01-2.doc vom 30.11.2011 aufzeigt, werden die Zielwerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

An den relevanten Immissionspunkten werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (diese entsprechen den reduzierten Immissionsrichtwerten der TA-Lärm) eingehalten. Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keiner relevanten Pegelerhöhung an den relevanten Immissionspunkten führen.

#### 3.11.5 Fluglärm

Laut Darstellung des Regionalplans München (Stand Karte 16.09.1997) liegt das Plangebiet im Lärmschutzbereich der Zone B.

Entsprechend der Arbeitskarte des Regionalplans München zu den Lärmschutzzonen des Münchner Flughafens (Stand 31.01.2005) liegt das Plangebiet in der Zone Ca.

Im Rahmen der Planfeststellung zur 3. Start- und Landebahn wurden mehrere Varianten untersucht. In 3 Varianten liegt das Plangebiet in der Zone Ca, in einer in der Zone Ci.

Daher wurde die Festsetzung zum Bebauungsplan auf die Zone Ca abgestellt. In die Satzung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass der Schallschutz der Außenbauteile um 5 dB erhöht werden soll. Somit werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass es sinnvoll ist, einen um 5 dB verbesserten Schallschutz der Außenbauteile anzustreben.

#### 3.11.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über die Münchner 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 Münchner Straße und kann somit als zumutbar angesehen werden.

#### 3.11.7 Zugänglichkeit der Normen

Die der Planung zugrunde liegenden folgenden Normen können als Anlage zum Bebauungsplan eingesehen werden:

- DIN 45691: Geräuschkontingentierung; 2006-12
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Normen, 1989-11
- DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Teil 1; 2002-07
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

## 4 Grünordnung

### 4.1 Bestandsaufnahme

#### 4.1.1 Naturhaushalt

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

Zu den Grundwasserständen auf dem Grundstück selbst liegen keine Informationen vor. Daher muss hilfsweise auf die Ergebnisse von Probemessungen im Bereich des ca. 1,5 km nördlich gelegenen Gewerbeparks „Römerweg“ zurückgegriffen werden. Dort liegen die Grundwasserflurabstände zwi-

schen ca. 3 und 4 m. Nach Angaben der Grundwassergleichenkarte aus dem GeoFachDatenAtlas Bayern ist das Grundwasser im Plangebiet bei ca. 455 bis 460 m über NN zu erwarten. Bei der nächstgelegenen, vergleichbaren Grundwassermessstation des Wasserwirtschaftsamtes München, der Station Dietersheim liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei ca. 5,0 m. Diese Station liegt etwa 3,8 km südlich des Plangebiets.

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwesten nach Nordosten. Langjährige Messungen in Achering und Neufahrn zeigen, dass es zu Grundwasserhöchstständen bis zu 50-70 cm unter OK Gelände kommen kann.

Im Plangebiet ist von folgenden klimatischen Eckdaten auszugehen:

Jahresmitteltemperatur: 7°C bis 8°C

Jahresniederschlag: 750 mm bis 850 mm

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 Südwest-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.

#### 4.1.2 Vegetation und Fauna

Mit Ausnahme der Verkehrswege von B 11 und Isarweg wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt. Strukturelemente sind ausschließlich auf der Böschung zur B 11 vorhanden. Hier befindet sich eine Baumreihe aus sieben Spitzahorn (*Acer platanoides*), von denen einer wenig vital ist.

Der mittlere Abschnitt der Straßenböschung ist mit Strauchbewuchs aus Esche (*Fraxinus excelsior*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*), rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und wolligem Schneeball (*Viburnum lantana*) bestanden.

Die Krautschicht wird von einer nährstoffliebenden Hochstaudenflur mit Quecke und Brennessel als vorherrschenden Arten gebildet.

Nachweise über Vorkommen von seltenen oder geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

#### 4.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Mintraching. Auf Höhe des Plangebiets befinden sich beiderseits der B 11 noch unbebaute Flächen, an deren Nordseite bestehende Bebauung anschließt. Dadurch ist der Ortsrand visuell nicht eindeutig zu definieren. Von der Fläche aus wird der optische Eindruck auf der Ostseite von der in Dammlage verlaufenden B 11 bestimmt. Im Süden, Westen und Norden wirkt der Eindruck der vorhandenen Bebauung bzw. deren Eingrünung vorherrschend. Nur im Nordwesten des Gebiets besteht eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft.

#### 4.1.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 4.2 Bewertung

Der nicht überbaute Teil des Plangebiets ist als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Ortsbild zu bewerten. Wertgebende Elemente sind dabei die Baumreihe entlang der B 11, die landwirtschaftliche Nutzung des überwiegenden Teils der Fläche, der zwar durch menschliche Nutzung geprägte, aber nicht versiegelte Boden und der hohe, intakte Grundwasserstand.

Die versiegelten Fahrbahnbereiche von B 11 und Isarweg sind als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft zu bewerten.

### 4.3 Auswirkungen der Planung

Im Bereich der geplanten Baufelder sowie der Erschließungsstraßen wird überwiegend die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Für die Anbindung des Gebiets sind drei Straßenbäume zu roden.

#### 4.4 Grünplanerische Zielsetzung

Im Planungskonzept wurden die folgenden grünplanerischen und naturschutzfachlichen Ziele berücksichtigt:

- Erhaltung von Gehölzbestand an der B 11
- Ersatzpflanzung für zu rodende Bäume
- Schaffung einer optisch und ökologisch wirksamen Ortsrandeingrünung
- Gute Durchgrünung der Baugrundstücke
- Sicherung und Ausbau bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen
- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, auch von öffentlichen Flächen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich zu vermeiden bzw. zu mindern.

#### 4.5 Konzept und Maßnahmen der Grünordnung

Zentrales Element der Grünordnung ist die Herstellung eines geschlossenen Ortsrandes sowie eine Gliederung des Plangebiets durch Gehölzpflanzungen.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort.

Das Konzept der Fuß- und Radwegeverbindungen wurde unter Punkt 3.4.5 erläutert.

#### 4.6 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.
- Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen; Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von ca. 7.750 Quadratmeter liegt erheblich unterhalb des in § 13a BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 Quadratmetern.

Damit ist für den vorliegenden Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchzuführen.

### 5 Daten zum Bebauungsplan

Gesamtumgriff	ca. 12.535 m <sup>2</sup>	ca. 1,25 ha
1. Baugebiete		
1.1 Gewerbegebiet GE	ca. 9.548 m <sup>2</sup>	ca. 0,95 ha
2. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.987 m <sup>2</sup>	ca. 0,30 ha