

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 121 Im Gewerbepark "Römerweg" der Gemeinde Neufahrn

C. Begründung

Inhalt

1	Planungsgrundlagen	2
1.1	Geltungsbereich.....	2
1.2	Planungsverlauf	2
1.3	Regionalplan	2
1.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	2
1.5	Anbauverbotszone für die Bundesfernstraße B 11	3
1.6	Grünordnungsplan	2
2	Ausgangslage und Planungsziel	3
2.1	Planungsanlass und bisherige Planung	3
2.2	Lage des Plangebietes	3
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	3
2.4	Natur und Landschaft	5
2.5	Planungsziele	5
3	Bebauungsplanentwurf	5
3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4	Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten	6
3.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.6	Verkehrerschließung.....	6
3.7	Abstandsflächen	7
3.8	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen.....	7
3.9	Fahrradabstellplätze	8
3.10	Einfriedungen.....	8
3.11	Werbeanlagen	8
3.12	Immissionsschutz	8
3.13	Ver- und Entsorgung.....	8
3.14	Flächen der Deutschen Bahn AG	9
4	Grünordnung.....	9
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
4.2	Grünplanerische Zielsetzung	9
4.3	Konzept und Maßnahmen der Grünordnung.....	9
4.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10

1 Planungsgrundlagen

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 0,465 ha große Plangebiet liegt westlich der B11 München /Mintraching / Freising an der Bajuwarenstraße im Bereich des Gewerbegebiets „Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2631/17 und eine kurze Anbindung an den geplanten Fuß und Radweg entlang der B11. Diese Anbindung führt über gemeindliches Grundstück und benötigt ca 10m²

1.2 Planungsverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat am 29.09.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 121 „Skydivinganlage“ nach § 30 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Flurnummer 2631/17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum von..... bis einschließlich Der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren mit einmaliger Auslegung durchzuführen.

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.

Außerdem liegt das Plangebiet im Flughafenumland mit dem benachbarten möglichen Oberzentrum Freising. In der 16. Fortschreibung des Regionalplans (in kraft seit 01.07.2006) ist ein geplanter S-Bahn-Haltepunkt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als in Betracht zu ziehen dargestellt (BV Z 2.1.6). Unter B V Z 2.2.3 ist im Regionalplan die Anbindung Nordostbayerns auf dem Schienenweg an den Flughafen über die „Neufahrner Kurve“ als Ziel vorgegeben.

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; eine Teilfläche als geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Besondere Zweckbestimmungen sind vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen. Die im Plan und Text getroffenen Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stehen im direkten Zusammenhang mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbegebietes.

1.5 Anbauverbotszone entlang der Bundesfernstraße B 11

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesfernstraße B 11 beträgt 20 m bis zur befestigten Straßenfläche. Diese Fläche ist sowohl von Parkplätzen als auch von Gebäudeteilen freizuhalten. Ebenso ist das Sichtdreieck an der Einmündung Bajuwarenstraße zur B11 von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten

1.6 Grünordnungsplan

Die Gemeine Neufahrn veranlasste auf der Grundlage des GOP zum B Plan 91 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B Plans Nr. 121 die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), der integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist und an allen Verfahrensschritten teilnimmt (Art. 3 Abs. 2 und 3 BayNatSchG).

2 Ausgangslage und Planungsziel

2.1 Planungsanlass und bisherige Planung

Im Gewerbegebiet Römerweg und im Logistikpark Römerweg entstehen großflächige, gleichförmige Baustrukturen, die schon durch die überwiegende Nutzung als Warenlager wenig städtebauliche Prägnanz erwarten lassen. Daher war es ein Ziel der Gemeinde, an wichtigen, hervorgehobenen Stellen, einzelne höhere Baukörper zuzulassen, die eine „landmark“ Wirkung entfalten und durch ihre Signifikanz dem Gewerbegebiet ein einprägsames Gesicht geben.

Die freizeitrelevante Funktion der geplanten Skydiving Anlage steht hierbei in einem positiven Bezug zum bestehenden Kinocenter, das nach der Erweiterung das größte in Oberbayern ist. Durch diese beiden Betriebe wird das Angebot an Freizeitaktivitäten in Neufahrn und Umgebung erheblich gestärkt. Da Skydivinganlagen in Europa noch relativ selten sind, wird auch der überregionale Bekanntheitsgrad der Gemeinde Neufahrn gewinnen. Die Anlage profitiert nicht zuletzt wegen des großen Einzugsbereiches von der Nähe des Flughafens.

Daher soll auf dem derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Gelände zwischen der Bundesstraße B 11 und der Bajuwarenstraße, in der Nähe der BAB 92 München-Deggendorf, Autobahnausfahrt Freising-Süd die Skydivinganlage angesiedelt werden.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 91, und ersetzt diesen im Bereich seines Umgriffs.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens – auch auf die Umwelt – berücksichtigt.

2.2 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt nördlich des Ortsteils Mintraching; unmittelbar südlich der Einmündung der Bajuwarenstraße in die B11.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Der Flughafen München ist über die BAB A 92 erreichbar, die Entfernung beträgt ca. 3 km. Die Münchener Innenstadt ist mit PKW in ca. 25 Minuten erreichbar. Flughafen und Innenstadt über das Straßennetz, und mit der S-Bahn als öffentlichem Verkehrsmittel erreichbar. Der nächstgelegene bestehende S-Bahn-Halt Neufahrn (Linie 1 Ostbahnhof – Freising / Flughafen München) liegt in ca. 2 km Entfernung. Von dort aus beträgt die Fahrzeit zum Stadtzentrum München (Marienplatz) ca. 36 Minuten; zum Flughafen München ca. 10 Minuten sowie in die Stadt Freising ca. 7 Fahrtminuten.

Die 16. Fortschreibung des Regionalplans enthält die Absicht, dass ein zusätzlicher S-Bahn Halt und damit eine überörtliche Vernetzung mit dem ÖPNV hergestellt wird.

Für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz kommt ausschließlich die Bundesstraße B 11 in Frage.

Im Rahmen der Erstellung des BPL 91 wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass die vollständige Nutzung des Logistikparks "Römerweg" (BPL 84) und des Gewerbeparks "Römerweg" (BPL 91) ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.050 Kfz je Werktag und Richtung induziert. Etwa zwei Drittel davon (also ca. 2.030 Kfz je Tag und Richtung) entstammen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 91.

Für die Bebauung und Begrünung innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Bindungen zum Verkehr gem. Bundesfernstraßengesetz beachtet. Es gilt:

- Bundesstraße B 11:
Bauverbotszone 20 m

Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet hat durch seine ackerbauliche Nutzung und die stark trennenden Dammlagen der B 11, den räumlichen Zusammenhang mit dem Naturraum Freisinger Moos weitestgehend verloren. Diese Trennung ist nicht mehr zu beheben.

Ebenfalls beeinträchtigt ist das Gebiet aufgrund der starken Immissionsbelastung durch die A 92, die S-Bahn, die B 11 sowie die unmittelbare Nähe zur Einfugschneise des Flughafens München.

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

- Über B 11 und A 92 direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- unmittelbare Nähe zum Flughafen München
- Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

2.3.1 Marktwirtschaftliche Standortbedingungen

Der Standort ist sehr gut positionierter Teil des High-Tech-Korridors von München zum Flughafen mit insgesamt ca. 250 ha Flächenreserven in den unterschiedlichsten Entwicklungsstadien in den flughafennahen Gemeinden. Im Flughafenumland dominieren in der Branchenstruktur mit jeweils über 18% der Fahrzeug- / Maschinenbau und der Bereich Elektronik / EDV / Telekommunikation, gefolgt von Medien / Werbung mit knapp 17%.

Der Standortfaktor Flughafennähe bietet Agglomerationsvorteile, Sogwirkung, Erreichbarkeit, öffnet das Spektrum des Arbeitskräfte-marktes und fördert wesentlich das Image. Es liegen Umstrukturierungspotentiale zu Dienstleistungszentren und für zukunftssträchtige innovative Betriebe vor.

2.3.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.3.3 Altlasten

Hierzu liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung des Münchner Instituts für Erd- und Grundbau, Kraft+Dohmann, Geo+Umwelttechnik GmbH, (Projekt nr KDGeo 229-08L) vom 12.09-2008 vor.

(Anlage 1) Diese kommt zu dem Schluss, dass in kleineren Teilbereichen Oberboden vorhanden ist, der Abfallrechtlich relevante Belastungen aufweist.

2.3.4 Höhenlage, Bodenverhältnisse, Grundwasser und Hochwasser

Geländehöhen

Die Höhenlage der Bajuwarenstraße im Bereich des Zugangs liegt bei ca. 459,00 m über NN. Die Höhenlage des Bestandes der Grundstücksflächen liegt bei ca 458,25 m ü.NN

Höhenlage B 11:

Die bestehende Fahrbahn der B 11 hat ein einseitiges Fahrbahngefälle nach Osten von ungefähr 17 bis 29 cm. Im Bereich der Anschlussstelle der Erschließungsstraße liegt die Fahrbahnachse der B 11 auf ca. 459,50 m über NN.

Bodenverhältnisse

Mit Ausnahme der Wege ist der Boden auf dem Standort natürlich gewachsen. Die Oberbodenauflage ist ca. 0,2 bis 0,6 m mächtig und besitzt das Kornspektrum eines tonigen, feinsandigen Schluffs. 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.

2.4 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der Münchner Ebene, die wiederum Teil der Münchner Schotterebene ist. Es ist Teil des Naturraums Freisinger Moos.

Die Bundesstraße B 11 (München-Freising) verläuft im östlichen Bereich des Planungsraumes in Nord-Süd-Richtung und trennt diesen von dem Naturraum der Isaraue.

Das Planungsgebiet des vorhabensbezogenen B Plan Nr.,.121 liegt im Geltungsbereich des B Plan 91 und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Es ist unversiegelt.

Im direkten Umgriff der B 11 befinden sich straßenbegleitende Grünflächen, zum Großteil als Grasböschungen ausgebildet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Gewässerschutzzonen (Trinkwasserschutzzonen etc.).

2.5 Planungsziele

Bereits im BPL 91 „Römerweg“ wurde als Planungsziel auch eine Ergänzung des Arbeitsplatzangebotes durch logistikunabhängige Gewerbebetriebe formuliert. Die Zulassung von Vergnügungsstätten in einem Teilbereich des Gewerbeparks und die Realisierung eines Multiplex-Kinos mit zusätzlichen Angeboten sollte die Attraktivität Neufahrns als Wohngemeinde zusätzlich steigern. Dies trifft nun auch für die Errichtung der Sydivinganlage zu.

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.

3 Bebauungsplanentwurf

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Masterplan stellte die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans 91 dar. Bereits hier waren an wichtigen, hervorgehobenen Stellen, einzelne höhere Baukörper vorgesehen, die eine „landmark“ Wirkung entfalten. In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurden diese städtebaulichen Superzeichen aber fallengelassen. Jetzt zeigt sich, durch die große Zahl von flachen, ausgedehnten Gebäuden ein Mangel an gestalterischer Signifikanz, die dem Gewerbegebiet ein einprägsames Gesicht geben könnten.

Aus diesem Grund will man an bestimmten, wichtigen Punkten wieder höhere Gebäude zulassen. Eine dieser wichtigen Stellen ist zweifellos die Einmündung der Bajuwarenstraße in die B11, das Grundstück mit der Flurnummer 2631/17, der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.121 „Skydivinganlage“

Das Gebäude wird durch seine Höhe und seine ungewöhnliche Form und Fassade die Einfahrt zum Gewerbegebiet markieren, und sowohl von der B11 als auch von der Bahnlinie München-Freising aus

sichtbar sein. Zur zukünftige S- Bahnanbindung im Norden des Gewerbegebietes wird ebenfalls Sichtkontakt bestehen.

3.2 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.

Im angegliederten Gastronomiebetrieb ist lediglich der Ausschank nicht- oder schwach alkoholischer Getränke vorgesehen. Warme Mahlzeiten werden nicht angeboten.

3.3 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 BayBO 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.

3.4 Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten

Die mögliche Höhenentwicklung wird für jeden Bauraum über die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betragen die maximal zulässigen Wandhöhen 12 m, bzw. in einem engeren Bereich 30 m. Die 30m Höhe ist für die spezielle Windkanaltechnik notwendig.

Aus gestalterischen Gründen werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° festgesetzt. Damit passt sich das Gebäude der umgebenden Bebauung an.

Die Dachflächen auf dem Sockelgebäude werden begrünt, um einen Beitrag zur Minderung der Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers zu leisten.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, aber zugleich die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen, werden Dachaufbauten hinsichtlich Zweck, Art, Höhe und Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt und von der Dachkante zurückgesetzt angeordnet, oder von dieser überragt.

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

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauraum wird als zusammenhängende Fläche dargestellt, innerhalb der sich die verschiedenen Wandhöhen abzeichnen. Im Hinblick auf möglicherweise notwendige technische Änderungen während der weiteren Planung sind gewisse Spielräume für die einzelnen Baukörper zu belassen.

Das übergeordnete Städtebauliche Konzept wird dahingehend umgesetzt, dass die Überbaubarkeit der Grundstücke durch Baugrenzen festgelegt wird.

3.6 Verkehrserschließung

3.6.1 Überörtliche Kfz-Erschließung, Ausbaumaßnahmen B 11

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 11. Über die unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A 92 ist die direkte Anbin-

dung an das Fernstraßennetz gegeben. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohngebiete Mintraching und Achering durch zusätzlichen Verkehr so weit als möglich vermieden. Die Sichtdreiecke nach RAS K1 sind in der Planung beachtet und freigehalten.

3.6.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet erhält eine Zufahrt von/zur Bajuwarenstraße über ein gemeindeeigenes Grundstück mit der Flurnummer 2631/7 und ein dinglich gesichertes Überfahrtsrecht auf Flurnr2631/20. Diese Überfahrtsrecht ist auch für den Freistaat Bayern gesichert.

3.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Im Plangebiet des BPL 91 wird die nördliche Fläche von Bebauung freigehalten für eine eigene S-Bahn-Station an der bereits vorhandenen S-Bahn-Linie S1 / Flughafen und die notwendige Verlagerung der Gleise im Zuge der Realisierung der Neufahrner Kurve zur Anbindung Ostbayerns auf dem Schienenweg an den Flughafen München. Hierzu liegt ein bestandskräftiger Planfeststellungsbeschluss vor.

Auf Grund der Vielzahl der beteiligten Träger und dem damit verbundenen langen Realisierungszeitraum von bis zu 10 Jahren ist zunächst vorgesehen, das Plangebiet mittels Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz anzuschließen.

Vorgesehen ist vom Halt im Plangebiet PBL 91 eine Buslinie zur S 1, Anschlussstelle Neufahrn, eine weitere Buslinie zum S-Bahnhof Hallbergmoos (S 8). Darüber hinaus ist im Bedarfsfall eine Buslinie zur neuen U-Bahn-Station Garching Nord geplant.

3.6.4 Fuß- und Radwege

Die zentrale Fuß- und Radweegeanbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene, als Gemeindeverbindungsstraße ausgebaute Verlängerung der Ortsstraße „Am Einfang“ und der als Radweg auszubauenden historischen Römerstraße. Damit ist ein wichtiges Ziel wie das Kinocenter und die Skydivinganlage für nichtmotorisierten Verkehr an Mintraching und über den radwegbegleiteten Galgenbachweg auch an Neufahrn angebunden.

Durch die innerhalb des Gewerbegebietes beidseitig entlang der Erschließungsstraße geführten Fuß- und Radwege, setzt sich die nicht motorisierte Anbindung durch das gesamte Gewerbegebiet fort bis zur künftigen S-Bahnhaltestelle. Darüber hinaus ist eine Reihe weiterer, gut nutzbarer Anbindungen des Gewerbegebietes auf Feld- und Wirtschaftswegen gegeben:

- vom Bahnhof Neufahrn entlang der Bahngleise und der A 92 zum künftigen S-Bahn-Haltestelle im Gewerbegebiet
- von Mintraching über die Straße „Am Bifang“ und entlang der B 11 bis zur Bajuwarenstraße und von dort aus erstens durch das Gewerbegebiet zum künftigen Haltestelle der S-Bahn, zweitens weiter westseitig entlang der B 11 zum künftigen S-Bahn-Haltestelle und drittens nach Überquerung der B 11 ostseitig weiter bis zu den Isarauen mit ihren überörtlichen Radwegen von München nach Freising.

3.7 Abstandsflächen

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

3.8 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 von in ausreichender Anzahl zu schaffen. Da die Art der Nutzung in der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht vorkommt, wird hilfsweise folgende Berechnung zugrunde gelegt:

70.000 Besucher/a, 2-3 Personen/PKW = 28.000 PKW /a =76 PKW/Tag.
Max. Aufenthaltsdauer 2h/Person. Max Parkdauer 4h/PKW Hier wird ein 6-fachen Wechsel erwartet:

Besetzung durch die Skydivinganlage:	13 Stp
130m ² Cafe Gastraumfläche /10:	13 Stp
Shop 75 m ² Ladenfläche	3 Stp
Bedarf im Normalfall :	29 Stp

Nachgewiesen auf dem Grundstück: 60 Stp

Meisterschaften finden 2-3 mal/a statt. Hier sind bis zu 100 Besucher/ Aktive zu erwarten. Nach o.g. Schlüssel (2-3 Personen /PKW) sind das 40 Stp

Besetzung bei Meisterschaften:	40 Stp
130m ² Cafe Gastraumfläche /10:	13 Stp
Shop 75 m ² Ladenfläche	3 Stp
<hr/>	
Bedarf im Fall Meisterschaft:	56 Stp
Nachgewiesen auf dem Grundstück:	60 Stp

3.9 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 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. Wie in GE 5 ist analog zur Regelung bei den Pkw-Stellplätzen auch hier eine Anrechnung von Mehrfachnutzung möglich.

3.10 Einfriedungen

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ist die Einfriedung vom Fuß- und Radweg abzurücken, um die Aufenthaltsqualität auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg zu verbessern. Es sind nur sockellose Zäune zulässig, um die Aktionsradien für Kleintiere nicht über das unvermeidbare Maß hinaus einzuschränken.

3.11 Werbeanlagen

Für die Skydivinganlage ist keine separate, Alleinstehende Werbeanlagen geplant. Werbeflächen sind lediglich an der Fassade vorgesehen, die sich am geschlossenen, harmonischen Erscheinungsbild des Gebäudes und dem „corporate identity“ des Betreibers orientieren.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes, außerhalb der Anbauverbotszone entlang der B11 existiert eine Grunddienbarkeit zur Errichtung einer baurechtlich zulässigen Werbeanlage mit einer Breite bis zu 8m und einer Höhe bis zu 4m und einer Tiefe bis zu 1m zugunsten des Eigentümers von Flurnummer 2631/20. (Kinocenter)

Von der BAB A 92 aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei ihrer Errichtung sind die Vorschriften nach Bundesfernstraßengesetz und Straßenverkehrsordnung sowie die Auflagen der DB Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten.

3.12 Immissionsschutz

3.12.1 Schallschutz

Als vorsorgliche Maßnahme zum Schutz von Beschäftigten und der Wohnnutzung im benachbarten Mintraching wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. (s. Anlage 1, C.Hentschel Consult, Freising, Oberer Graben 3a).

3.13 Ver- und Entsorgung

3.13.1 Stromversorgung durch Bayernwerk

Die Stromversorgung wird über ein Mittelspannungsnetz und Trafostation gewährleistet. Für die Skydivinganlage ist eine separate Trafostation erforderlich, die im Baukörper des Hauptbaus untergebracht wird. Nach Auskunft der Bayernwerke kann die benötigte Kapazität für die Anlage jederzeit zur Verfügung gestellt werden.

3.13.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich. Westlich, parallel zur B 11 verläuft eine Gasversorgungsleitung der Erdgas Südbayern GmbH (ESB). Die Leitung verläuft teilweise unter dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg, teilweise in öffentlichen Grünflächen.

3.13.3 Fernwärme

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

3.13.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Die früher quer durch das Grundstück verlaufende Wasserleitung DN 150 wurde parallel zur B 11 verlegt.

3.13.5 Abwasserbeseitigung

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswässer werden versickert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Schmutzwasserkanäle mit einem Zwischenpumpwerk.

Das Schmutzwasser des Gebietes kann nur über Abwasserpumpstation und Druckleitung entwässert werden.

3.13.6 Breitbandkabel der Fa. Colt Telekom

Das Plangebiet kann aus der Bajuwarenstraße kommend mit einem Breitbandkabel versehen werden.

3.13.7 Fernmeldewesen, Deutsche Telekom AG

Richtfunkverbindung P2310 führt über die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes BPL 91

4 Grünordnung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B Plan 121 behandelt mit ca. 0,4 ha eine kleine Teilfläche aus dem B Plan 91 der Gemeinde Neufahrn.

Unter Bezug auf die dort aufgeführte ausführliche Bestandsaufnahme und Bewertung kann an dieser Stelle auf eine neuerliche detaillierte Behandlung der Thematik verzichtet werden.

4.2 Grünplanerische Zielsetzung

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der geplanten Nutzungen sind im Planungskonzept insbesondere die folgenden grünplanerischen und naturschutzfachlichen Ziele zu berücksichtigen:

- Erhaltung von Gehölzbestand entlang der B 11
- Schaffung gut durchgrünter Verkehrsflächen (Stellplätze mit Bäumen)
- Bereitstellung von Freiflächen für die Nutzung durch Beschäftigte und Besucher
- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, auch von öffentlichen Flächen

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

4.3 Konzept und Maßnahmen der Grünordnung

Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück sind mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Nur im direkten Umgriff des Gebäude sind in den Grünflächen auch Gehölze nicht heimischer Herkunft möglich.

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.

Wie unter Punkt 4.1 bereits ausgeführt handelt es sich bei dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B Plan 121 um einen Teilbereich aus dem Geltungsbereich des B Planes Nr. 91.

Da die umfängliche Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange auch im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung dort erfolgt ist, kann für den vorliegenden vorhabenbezogenen B Plan Nr.121 auf eine ausführliche Befassung verzichtet werden.

Durch die auf dem Teilgrundstück geplante Maßnahme wird kein weiterer Eingriffstatbestand hervorgerufen.

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.
- 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist von einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft abgesehen worden, da in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung für B Plan Nr.91 außerhalb des Gewerbegebietes ein ungleich wertvollerer Beitrag zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geleistet werden kann.