

Gemeinde Neufahrn bei Freising



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 131
„Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der
Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“, Neufahrn

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand 21.10.2019

Erarbeitet für die Gemeinde Neufahrn durch:

Fisel und König

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Oberer Graben 3a

85354 Freising

www.fiselundkoenig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Aufstellungsbeschluss, planungsrechtliche Situation	3
2.1	Aufstellungsbeschluss	3
2.2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	3
4	Natürliche Grundlagen	4
5	Planungsziele	4
6	Ziele der Raumordnung	5
7	Flächennutzungsplan	6
8	Schutzgebiete	6
9	Altlasten	6
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
10.1	Art der baulichen Nutzung	6
10.2	Maß der baulichen Nutzung	6
10.3	Abstandsflächen	7
10.4	Wand- und Firsthöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung	7
10.5	Gelände und Höhenlage der Gebäude	7
10.6	Verkehrerschließung, Kfz- und Fahrradabstellplätze	8
10.7	Einfriedungen	8
10.8	Grünordnung	8
11	Schallschutz	9
12	Hinweise	12
12.1	Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920	12
12.2	Werbepylon	12
12.3	Umweltfreundliche Außenbeleuchtung	12
12.4	Vogelfreundliche Verglasung	12
12.5	Archäologischer Denkmalschutz	12
13	Zugänglichkeit der Normen	13
14	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
15	Flächenbilanz	13

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 ist das Anliegen der Grundstückseigentümerin Fa. Wöfl GmbH, ein Firmengebäude mit Ausstellungsräumen und einer Betriebsleiterwohnung zu errichten. Die vorgelegte Planung ist nicht innerhalb der Festsetzungen des hier bisher rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 102 verwirklichtbar, sondern erfordert aufgrund des beabsichtigten Nutzungsmaßes die Durchführung eines gesonderten Bauleitplanverfahrens.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das zu schaffende Baurecht direkt an das vorliegende Vorhaben und dessen Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist gebunden. Dabei sollen die städtebaulichen Grundstrukturen beibehalten werden.

Die geplante Nutzung umfasst einen Betrieb für Raumausstattung und Parkettverlegung mit dazugehörigen Ausstellungs- und Lagerräumen, Büros und Werkstatt sowie Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Größe von 160 m².

2 Aufstellungsbeschluss, planungsrechtliche Situation

2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 24.09.2018 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße“.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebiets in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“ wird in diesem Bereich durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Damit ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich und auf eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG kann verzichtet werden.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets im Neufahrner Ortsteil Mintraching östlich der B11 und nördlich der Erdinger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Fuß- und Radweg entlang der Erdinger Straße begrenzt. Unmittelbar westlich verläuft die das Gewerbegebiet erschließende Wilpertinger Straße. Nördlich setzt sich die bereits verwirklichte Gewerbebebauung entsprechend des Bebauungsplans Nr. 102 fort. Nach Osten schließt die freie Landschaft mit einer neugepflanzten zweireihigen Baumreihe zur Einbindung des Ortsrandes an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,26 ha. Er beinhaltet die Flurnummern

2663/26, -/31, -/43, -/44, jeweils Gemarkung Neufahrn. Die beiden südlichen Flurstücke 2662/43 und 2663/44 werden in öffentliches Eigentum überführt.

Die Fläche selbst liegt derzeit brach und wurde davor als landwirtschaftliche Ackerfläche bewirtschaftet. Im Geltungsbereich sind keine Gehölze vorhanden. Auf dem Flurstück 2663/44 innerhalb des Geltungsbereichs und unmittelbar östlich außerhalb des Geltungsbereichs wurden seitens der Gemeinde Neufahrn zur Einbindung der Bebauung Baumreihen gepflanzt.

4 Natürliche Grundlagen

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild 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. Der Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz stellt die unmittelbar angrenzenden Gebiete östlich und nordwestlich als „wassersensible Bereiche“ dar. Hier handelt es sich um Flächen, die bei starken Hochwasserereignissen durch ansteigendes Grundwasser beeinträchtigt werden können.

Die klimatische Funktion des Geltungsbereichs ist von geringer Bedeutung. Die aufgelassene Ackerfläche dient weder der Filterung lufthygienischer Belastungen oder der Frischluftproduktion noch hat sie aufgrund ihrer Lage eine Relevanz als Luftleitbahn. Der maßgebliche Frischluftaustausch des Grünzuges findet im Bereich des Isar-Auwaldes östlich des Plangebiets statt.

Mit Blick auf das landschaftliche Erscheinungsbild prägt der Geltungsbereich den östlichen Ortseingang von Mintraching. Das Umfeld ist weitgehend eben und die östlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftseindruck der nahen, naturnahen Isaraue ist im Geltungsbereich nicht wirksam. Nördlich, westlich und südlich grenzen heterogene, überwiegend gewerblich genutzte Siedlungsflächen an. Eine weitere Vorbelastung stellt die stark befahrene Staatsstraße dar. Der Wert des Landschaftsbildes wird als gering eingestuft.

5 Planungsziele

Das Plangebiet liegt in relativ exponierter Lage am östlichen Siedlungsrand von Mintraching. Es prägt die wichtige östliche Ortseinfahrt des Gemeindegebiets und stellt den Siedlungsabschluss zu den Isaraue hin dar.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde dieser Situation durch ruhige Gebäudeformen mit flachgeneigten Satteldächern in einheitlicher Bauflucht und angemessener Höhe und eine östlich vorgelagerte Eingrünung in Form einer zweireihigen Baumreihe aus Silberweiden Rechnung getragen. Der Straßenraum der Wilpertinger Straße wird durch eine Baumreihe auf den privaten Grundstücken gegliedert und die Bauräume sind mit geeigneten Gehölzen zu durchgrünen.

Aus diesen Vorgaben und dem Anlass des Bauleitplanverfahrens lassen sich folgende Planungsziele für den Geltungsbereich ableiten:

- Schaffung von Baurecht für das geplante Firmengebäude der Fa. Roland Wölfl GmbH,
- angemessene bauliche Gestaltung im Hinblick auf die sensible Lage am Ortsrand,

- Einfügung in die angrenzende Baustruktur,
- Einbindung in den vorhandenen grünordnerischen Rahmen mit Baumreihen entlang der Grundstücksgrenzen und Durchgrünung der privaten Freiflächen,
- Minimierung der Eingriffswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft: Hierfür ist die Versiegelung auf ein Minimum zu begrenzen, unbelastetes Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern und geeignete Dachflächen sind zu begrünen.

6 Ziele der Raumordnung

Entsprechend dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, geändert am 01.03.2018, liegt das Plangebiet im großen Verdichtungsraum München. Innerhalb dieses Verdichtungsraums stellt Neufahrn verbunden mit Eching und Unterschleißheim ein Mittelzentrum dar. Laut dem Grundsatz 2.2.7. (G) sollen „die Verdichtungsräume [...] so entwickelt und geordnet werden, dass [...]

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen.“

Entsprechend Ziel 2.2.8 (Z) ist in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz [...] zu konzentrieren.

Der **Regionalplan der Region 14** (München) beinhaltet für den Umlandbereich des Verdichtungsraums München folgenden Grundsatz (G 2.1.1): Es ist darauf hinzuwirken, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt gesichert und weiter ausgebaut wird. Auf gute Standortbedingungen für mittelständische und handwerkliche Betriebe ist besonders hinzuwirken. Das Ziel Z 2.2.3 formuliert, dass wohnnahe handwerkliche Wirtschaftsstrukturen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden.

Entsprechend der planlichen Darstellungen des Regionalplans bestehen im Einflussbereich des Vorhabens drei umweltrelevante Schutzkategorien:

Erstens liegt der Geltungsbereich der Planänderung innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 7 „Isartal“, des Weiteren im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Isar zwischen Freising und München“. Drittens verläuft unmittelbar östlich die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Isartal“.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 102 wurde im dortigen Umweltbericht die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele laut Regionalplan und der Schutzgebietsverordnung des LSG „Isartal“ untersucht. Diese Prüfung kam zu folgendem Ergebnis: Das Vorhaben gehört im vorliegenden Einzelfall nicht zum maßgeblichen, die Ausweisung bestimmenden Flächenanteil. Dies gilt sowohl für die Lage im Grünzug und im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet als auch im Landschaftsschutzgebiet. Gründe hierfür sind insbesondere die randliche Lage und intensive Nutzung. Zudem hat das Plangebiet eine geringe Größe und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Schließlich stellt der mittlerweile bereits angelegte, breite Pflanzstreifen eine gute Einbindung des Vorhabens in die angrenzende Landschaft her.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den Funktionen des Grünzugs, den Zielen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegensteht.

7 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn weist den Geltungsbereich als Gewerbegebiet aus.

8 Schutzgebiete

Wie in Kapitel 6 dargestellt, grenzt unmittelbar östlich das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ an. Die Verträglichkeit der Planung mit dem genannten Schutzgebiet ist oben beschrieben. Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutz-, Boden- oder Wasserrecht sind im Geltungsbereich und seinem Einflussbereich nicht vorhanden.

9 Altlasten

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Freising aufgeführt. Dies ist jedoch nicht mit einer Altlastenfreiheit gleichzusetzen, sondern bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu entsorgen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbefläche festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die im Vorhaben geplanten Nutzungen verwirklicht werden, wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen. In diesem ist ein Betrieb für Raumausstattung und Parkettverlegung mit dazugehörigen Ausstellungs- und Lagerräumen, Büros und Werkstatt sowie einer Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Größe von 160 m² vereinbart. Für die gewerblichen Flächen des 1. Obergeschosses des Satteldachgebäudes ist vereinbart, dass hier auch eine andere gewerbliche Nutzung stattfinden kann, jedoch mit ausdrücklicher Beschränkung auf die zulässigen Nutzungen des unmittelbar nördlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebiets in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für das Vorhaben geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Höhenentwicklung mit maximal zulässiger Wandhöhe und Firsthöhe definiert.

In den festgesetzten Wert der GRZ von 0,72 sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet. Die gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan um 5 m nach Süden verschobene Baugrenze und damit zulässige Vergrößerung des Baukörpers wird als städtebaulich verträglich erachtet. Das betriebliche Konzept des Vorhabenträgers erfordert diese Fläche, und die Zunahme wird als städtebaulich verträglich eingestuft. Gleichzeitig soll diese Obergrenze die Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzen.

Die Zunahme der zulässigen GRZ von 0,72 gegenüber der im bisherigen Bebauungsplan zu-

lässigen Obergrenze von 0,7 ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Die maximal überbaubare Fläche liegt damit weiterhin unter der Obergrenze der maximal zulässigen GRZ in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO.

Zum Ausgleich für die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (zusätzliche Versiegelung) ist das Flachdach auf dem Kopfgebäude zu begrünen.

10.3 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 werden eingehalten.

10.4 Wand- und Firsthöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe, zur Dachform und zur baulichen Gestaltung definieren die konkreten Vorgaben für das geplante Vorhaben. Für den nördlichen Teil des Baufensters nehmen die festgesetzte Firsthöhe von 8,50 m, das Satteldach mit Dachneigung von 11 Grad und die Firstrichtung die Kubatur der nördlichen Bebauung auf. Diese nördliche Gebäudezeile erhält durch die Zulassung eines abschließenden Kubus südlich davon einen städtebaulichen Schlusspunkt. Hier ist die Dachform ein begrüntes Flachdach und die Wandhöhe ist gegenüber den nördlichen Firsthöhen um 2 m auf 10,50 m erhöht.

Durch den höheren Kopfbau wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der die Lage am Ortseingang betont. Es obliegt der Planungshoheit der Gemeinde, sich für eine entsprechende Ortsplanung zu entscheiden und zu bestimmen, dass gewisse Ziele auch eine Änderung erfahren können. Eine unzulässige Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes entsteht hierdurch nicht.

Das vorgesehene Flachdach auf dem südlichen Teil des Gebäudekomplexes stellt keine unzulässige Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer dar. Da bereits die Bebauung am nördlichen Ende der Bebauungszeile (also ganz im Norden des Bebauungsplans Nr. 102) in Teilen mit einem Flachdach errichtet wurde, führt die hier gewählte Lösung zu einer städtebaulich ansprechenden Fassung der Satteldächer durch zwei Flachdachgebäude ganz im Norden und ganz im Süden.

Dem Schutz des Ortsbildes dienen die Vorgaben zu Anlagen für Solarenergie, die Angabe zulässiger sichtbarer Materialien und die Festsetzung, dass Abfall- und Wertstoffbehälter in die Gebäude zu integrieren oder gestalterisch einzubinden sind.

Das vorgesehene Vordach an der Westfassade wird auf seine geplante Größe beschränkt.

Der festgesetzte Standort eines 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. Er wurde auf der öffentlichen Fläche außerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecks positioniert und aus optischen Gründen in seiner Größe beschränkt.

10.5 Gelände und Höhenlage der Gebäude

Um eine Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen nur im Zusammenhang mit den baulich erforderlichen Anbindungen zulässig. Dies sind zum einen die Höhererschließung der Tiefgarage und zum anderen der Anschluss des Gebäudes an die Straße.

10.6 Verkehrserschließung, Kfz- und Fahrradabstellplätze

Die Erschließung des Geländes erfolgt sowohl für die motorisierten als auch für den nicht motorisierten Individualverkehr über die Wilpertinger Straße.

Der südliche, hinweislich dargestellte Zufahrtsbereich definiert die erforderliche Breite für die Tiefgarage. Der nördliche Zufahrtsbereich sichert die Ein- und Ausfahrt für das Gebäude und die oberirdischen Stellplätze.

Für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde herangezogen. Demzufolge ergibt sich eine Anzahl von 30 Stellplätzen. Aus dem VEP ergeben sich 32 Stellplätze. Damit sind die Anforderungen erfüllt. Der VEP sieht 20 Stellplätze in der Tiefgarage bzw. in den Garagen des Gebäudes vor. Die Situierung der zwölf im Außenbereich vorgesehenen Stellplätze nimmt die Positionierung der Stellplätze der nördlichen Bebauung auf.

10.7 Einfriedungen

Die Art und Höhe der Einfriedung hat einen deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets. Um eine optische Durchlässigkeit zu erhalten, werden die Zäune hinsichtlich der Materialien beschränkt. Die zulässige Höhe von 2 m trägt dem Schutzbedürfnis des Betriebs Rechnung. Der Verzicht auf Betonsockel und die Einhaltung einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erlauben eine Durchlässigkeit für Kleintiere.

Der Abstand des Zauns zum Fußweg entlang der Wilpertinger Straße gestaltet die Begehbarkeit des Fußwegs angenehmer und stellt für den relativ schmalen Fußweg einen Ausweichraum für den Begegnungsfall zur Verfügung.

10.8 Grünordnung

Um eine optisch und ökologisch wirkungsvolle Durchgrünung des Plangebiets und ein im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurden planliche und textliche Festsetzungen zu den erforderlichen Bepflanzungen und Begrünungen getroffen. Diese umfassen die Festsetzung von Standorten für Pflanzungen mittelgroßer und großer Bäume und die Bestimmung geeigneter, standortgerechter Baumarten sowie die zu begrünenden oder zu bepflanzenden Flächen. Hier sind Rasen- und Wiesenflächen, aber auch Strauch- und Staudenpflanzungen möglich.

Entlang der Wilpertinger Straße setzt die Baumreihe aus Feld-Ahorn die Planung für das nördliche Gewerbegebiet fort.

Die beiden Eichen sollen den Neubau als angemessene Begrünung flankieren. Durch ihre Standorte in Vegetationsflächen haben sie einen guten Wurzelraum und können sich langfristig als Großbäume entwickeln. Als Baumart wurde die Trauben-Eiche gewählt, da sie etwas trockenheitsverträglicher als die Stiel-Eiche ist.

Zwischen den Baufeldern sorgt die besonders schmalkronige Hainbuche der Züchtung „Frans Fontaine“ für eine räumliche Gliederung.

Auf dem südlichen Flurstück wurde die im Bebauungsplan Nr. 102 vorgesehene Baumreihe durch die Gemeinde bereits gepflanzt.

Folgende Maßnahmen sollen die Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt mindern:

- Dachbegrünung der Flachdächer,
- wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze, sowie
- oberflächliche Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.

11 Schallschutz

Im Zuge der Bauleitplanung für den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 102 wurde eine schalltechnische Untersuchung von BEKON Lärmschutz Akustik GmbH erstellt (Bezeichnung: LA12-231-G01-2.docx, 17.04.2013). Demzufolge sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente LEK_{tags} und LEK_{nachts} nicht überschreiten. Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen. Die dort getroffenen Aussagen werden hier übernommen:

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 "Geräuschkontingenterierung". 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.

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. Im vorliegenden Bebauungsplan umfasst sie eine Fläche von ca. 1223 m².

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK;jj) 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 Lärmmissionen 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

Das überplante Gebiet liegt in der Lärmschutzzone C, Teilzone Ci der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzone-Karte des Landesentwicklungsprogramms in Zone Ca mit einem fluglärmbedingen äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A). Daher ist in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz zu sorgen.

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1 des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- In der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen.
- In der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung.
- In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über die Wilpertinger Straße und 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.

12 Hinweise

12.1 Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920

Um sicherzustellen, dass die im südlichen Geltungsbereich und östlich außerhalb gepflanzten Bäume während der gesamten Bauzeit nicht zu Schaden kommen, sind entsprechend DIN 18 920 sachgerechte, ortsfeste Baumschutzzäune aus Holz vor Beginn der Erdarbeiten zu errichten. Der zu schützende Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Krone der Bäume (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Die Funktionsfähigkeit der Zäune ist während der gesamten Bauzeit gewährleisten.

12.2 Vorschläge für als Bodendecker geeignete Pflanzenarten

Die vorgeschlagenen bodendeckenden Sträucher und Stauden beinhalten wüchsige, robuste Arten, die gleichzeitig aufgrund von Blüten- und/oder Fruchtreichtum attraktiv für Insekten sind.

12.3 Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Entsprechend dem seit 01. August 2019 geltenden Artikel 11a BayNatSchG müssen beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich die Auswirkungen auf die Insektenfauna geprüft werden. Der Hinweis zu einer möglichst umweltfreundlichen Außenbeleuchtung dient dem Tierschutz und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Energie. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, dabei ist jedoch die DIN 18024-1 zu beachten. Eine nächtliche Abschaltautomatik ist zwingend vorzusehen. Es ist zudem wichtig, möglichst niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht zu installieren, insbesondere weil es sich hier um eine Randlage zur freien Landschaft handelt.

12.4 Vogelfreundliche Verglasung

Der Hinweis zur Verwendung vogelfreundlicher Verglasung soll das Risiko von Vogelkollisionen an den im Süden vorgesehen großflächigen Verglasungen minimieren.

12.5 Werbepylon

Die Beleuchtung des Werbepylons wird aus Sicherheitsgründen für die Verkehrsteilnehmer auf ein vertragliches Maß beschränkt.

12.6 Archäologischer Denkmalschutz

Auch wenn im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs keine Bodendenkmäler bekannt sind, sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. In diesem Fall ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

12.7 Bodenschutz

Der Hinweis zur Einhaltung der Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung trägt der Tatsache Rechnung, dass im Gewerbegebiet Wohnnutzung in Form der Betriebsleiterwohnung zulässig ist.

Die hinweisliche Aufforderung zu schonendem Umgang mit dem Oberboden hat die sorgsame Behandlung dieses Schutzgutes zum Ziel.

12.8 Sichtflächen

Die Vorgaben zur Ausgestaltung der Sichtflächen sollen sicherstellen, dass die Einsehbarkeit des Straßenverkehrs vollständig und jederzeit gewährleistet ist.

12.9 Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen

Da östlich des Bebauungsplangebiets intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen liegen, soll der Hinweis auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen bereits auf Bebauungsplanebene die künftigen Nutzer der Bebauung über mögliche Wirkungen informieren und damit späteren Konfliktsituationen entgegen wirken.

13 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.

14 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Der Bebauungsplan ermöglicht Baurecht für die vom Vorhabenträger beabsichtigte Gewerbeansiedlung.
- Die Planung trägt dazu bei, das vorhandene Grundgerüst aus Gehölz- und Vegetationsflächen zu sichern und zu erweitern. Dies hat sowohl eine positive Wirkung für das Erscheinungsbild als auch im Hinblick auf den Klima- und sonstigen Umweltschutz.

15 Flächenbilanz

Umgriff gesamt		2.599 m ²
Öffentliche Grünfläche (Pflanzfläche für Bäume)		167 m ²
Baugrundstück		2.432 m ²
untergliedert in	private Bauflächen	1.223 m ²
	private Verkehrsflächen	539 m ²
	private Grünflächen	670 m ²