

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22
Baugebiet „Gewerbegebiet Lechfeld III“

ÄNDERUNGSBEREICH FL. NR.
1412/4, 1412/7, 1412/8, 1412/10, 1412/11

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Fassung vom 09.06.2011

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Baugebiet „Gewerbegebiet Lechfeld III“

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.06.2011, die zusammen mit den Planzeichen, Legende und den Verfahrensvermerken den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 09.06.2011 beigelegt.

Beigelegt ist ebenso das immissionsschutzfachliche Gutachten der Firma BEKON GmbH, Lärmschutz und Akustik, mit der Nummer LA10-183-G01-OPLA vom 25.10.2010.

Beigelegt ist eine Vorprüfung des Einzelfalls laut §3c UVPG.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SIND IM ZEICHNERISCHEN TEIL ANGEFÜHRT

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.22 „Gewerbegebiet Lechfeld III“ mit seinen Änderungen, die von dieser 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, gelten weiterhin.

1 ÄNDERUNGEN

Änderung zu § 2.2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE 1 und GE 3

tags $L_{EK} = 58$ dB(A)

nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)

GE 2

tags $L_{EK} = 58$ dB(A)

nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

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. Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenzen heranzuziehen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Erschütterungsschutz

Innerhalb des entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereiches ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie Augsburg - Landsberg.

Zugänglichkeit der Normen:

Die genannten Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

Hinweise:

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms und des Verkehrslärms

Innerhalb der Fluglärmzone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Innerhalb der Fluglärmzone Ci müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Innerhalb der Fluglärmzone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Die Lage der Fluglärmzonen sind dem jeweils aktuellen Regionalplan zu entnehmen.

Zudem sind bei der Neuplanung von schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Wohnzimmer usw.) die sich aus den Anforderungen der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 ergebenden Vorgaben zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile hinsichtlich der Lärmemissionen der östlich gelegenen B 17, der Bahnlinie Augsburg - Landsberg und gegebenenfalls weitere Verkehrswege zu beachten.

Vorlage von Lärmschutzgutachten

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Änderung zu § 11.1

Der westliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich Ci des militärischen Flugplatzes Lechfeld und der östliche Teil im Lärmschutzbereich B.

Änderung zu § 11.3

Innerhalb der Zone Ci müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

2 ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Abstandsflächen gilt die Bayrische Bauordnung.

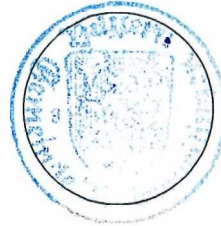
3 STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen.

3 INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

GEMEINDE UNTERMEITINGEN, den 14.07.2011



KLAUBNER



.....SIEGEL

Erster Bürgermeister

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. A.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST.Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

E VERFAHRENSVERMERKE

SIND IM ZEICHNERISCHEN TEIL ANGEFÜHRT

BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Gewerbegebiet Lechfeld III“ der Gemeinde Untermeitingen ist erforderlich, um innerhalb des Geltungsbereiches eine städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist, dass die Fl. Nr. 1412/4 eine Größenordnung aufweist, die für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet ist. Diese soll kleinteiliger geordnet werden, um die Fläche optimal nutzen zu können.

Um diese neue gewerbliche Flächenaufteilung städtebaulich geordnet erschließen zu können, ist ein neues Erschließungskonzept vorgesehen.

Zur optimalen Nutzung der verfügbaren Flächen wird der Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.1991 (In Kraft getreten am 13.02.1992) im Rahmen der 2. Änderung neu gegliedert. Der aktuelle Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1412/4, 1412/7, 1412/8, 1412/10 und 1412/11 und weist eine Gesamtgröße von rund 8,2 ha auf.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist also die kleinteilige Gliederung der Fläche und die Sicherstellung der Erschließung der Grundstücke.

2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Zur Sicherstellung einer kleinteiligeren Gliederung des Gewerbegebietes, ist eine innere Erschließung notwendig. Entsprechend der Änderung der Parzellengrößen wurde die Erschließung angepasst. Das Gewerbegebiet wird durch drei Erschließungsstraßen erschlossen. Die Erschließungsstraßen knüpft im Norden an die Daimlerstraße (Zeppelinstraße und Verlängerung der Messerschmittstraße) und im Westen an die Siemensstraße (Röntgenstraße) an. Der öffentliche Raum entlang der neuen Erschließungsstraßen wurde durch die Straßenbegrenzungslinie definiert.

Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen zwischen Grundstücksgrenze und überbaubare Grundstücksfläche von 6,0 m bzw. 8,0 m beizubehalten. Daher wurde der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Grundstücksgrenze auf 3,0 m verringert. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBo ist in Gewerbegebieten eine Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten wobei die Bebauung so zu errichten ist, dass der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen immer 0,25 der Wandhöhe eingehalten werden muss.

Die Lärmschutzbereiche im Umfeld des militärischen Flugplatzes Lechfeld haben sich verschoben. Gemäß des Beschlusses der Verbandsversammlung des regionalen planungsverbandes Augsburg vom 11. Juli 2006 liegt der Geltungsbereich nicht mehr in Zone A (westlicher Teil) und Zone B (östlicher Teil), sondern jetzt in Zone B (westlicher Teil) und Zone C (östlicher Teil). Demensprechen wurde die Planzeichnung angepasst.

Desweiteren wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Lechfeld III“ die Art der baulichen Nutzung neu definiert; bestimmte Unterarten von Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. Die Begründung hierfür wird im Folgenden dargelegt.

3. VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Gewerbegebiet Lechfeld III“ der Gemeinde Untermeitingen wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 70.000 m² (siehe unten).

Die folgende Auflistung belegt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 22 unterhalb 70.000 m² liegt.

GE 1	15.248 x 0,7 =	10.674 m ²
GE 2	43.436 x 0,7 =	30.405 m ²
GE 3	15.422 x 0,7 =	10.795 m ²
		<u>51.874 m²</u>

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG liegt dem Bebauungsplan bei.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Bereich Lärmschutz wurde der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA10-183-G01.doc vom 25.10.2010 angefertigt.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

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 hervorge-

rufene 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 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.) die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau ist zu verstehen, welche Lärmimmissionen zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb den Orientierungswerten durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA-Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA-Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" 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.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt. Der Bezugswert wird gegenüber der DIN 45691 von 15 dB(A) auf 20 dB(A) abgesenkt. Dies erfolgt, da in den umliegenden Wohngebieten eine Vielzahl von Gewerbebetrieben einwirkt und bei einem Bezugswert von unter 15 dB(A) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nicht mehr sichergestellt wird.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwertanteile 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 Be-

triebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Bei einem Genehmigungsverfahren für betriebseigene Eisenbahnanlagen muss der Antragsteller nachweisen, dass ihm ein ausreichendes Lärmemissionskontingent entsprechend Satzung zur Verfügung steht, da Lärmemissionen von Fahrzeuggeräuschen auf dem Betriebsgrundstück nach der TA-Lärm, Punkt 7.4 dem Anlagengeräusch zuzurechnen sind. Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

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

Die festgesetzten Emissionskontingente können nicht mit den bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln verglichen werden. Die zulässigen Lärmimmissionen entsprechen in etwa den bisher vorgegebenen zulässigen Lärmemissionen. Diese Änderung ist zulässig, da sich die geänderten Flächen im Besitz der Gemeinde befinden.

Schallschutznachweis 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 LA10-183-G01.doc vom 25.10.2010 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Bei-

blattes 1 zur DIN 18005. Teil 1. "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Bei der Berechnung wurden die Lärmemissionen aus den Flächen der Bebauungspläne Nr. 10 "Industriegebiet Lechfeld I", Nr. 11 "Gewerbegebiet Lechfeld I", Nr. 14 "Industriegebiet Lechfeld II", Nr. 23 "Industriegebiet Lechfeld IV" und der nicht geänderten Flächen Nr. 22 "Industriegebiet Lechfeld III" berücksichtigt.

Eine Pegelanhebung durch die Neukontingentierung erfolgt nur an Immissionsorten, an denen der Orientierungswert um mehr als 15 dB(A) unterschritten wird, bzw. an möglichen Immissionsorten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Die so auftretenden Pegelanhebungen sind nicht wahrnehmbar bzw. liegen in einem zumutbaren Bereich, da die Orientierungswerte eingehalten werden.

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms und des Verkehrslärms

Es wurden die sich aus den im Regionalplan (Regierung von Schwaben, in Kraft getreten am 20.11.2007, RABl Nr. 18 vom 19. November 2007) festgelegten Fluglärmzonen ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz als Hinweis übernommen. Im Rahmen von Genehmigungsvorhaben (baurechtlich, immissionsschutzrechtlich usw.) ist die Lage der Fluglärmzonen und die sich aus dem Stand der Lärminderungstechnik ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu prüfen. Es wurde keine Festsetzung getroffen, da sich die Lage der Fluglärmzonen aus dem jeweils aktuellen (übergeordneten) Regionalplan ergibt.

Östlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B17 Augsburg - Landsberg und die Bahnlinie Augsburg - Landsberg. Von diesen Verkehrswegen werden Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989 ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

Erschütterungsschutz

Es wurde ein Teilbereich entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Somit ist in diesem Bereich bei der Planung und dem Bau von Wohngebäuden auf einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungsimmissionen zu achten. Ob und welche Maßnahmen erforderlich sind, hängt von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in dem Gebäude und von weiteren Parametern ab. Daher sind Festsetzungen von konkreten technischen Maßnahmen nicht möglich.