

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 II“

## BEGRÜNDUNG

### Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

**OPLA**  
**Bürogemeinschaft für**  
**Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Fassung vom 10.10.2016

Bearbeitung: Friederike John, B.Eng.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld .....	4
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 .....	6
5.2	Regionalplan Augsburg 2013 .....	7
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes Augsburg 2013.....	8
<b>6</b>	<b>Ziel der Planung - Planungskonzept</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.4	Stellplätze .....	12
7.5	Gestaltungsfestsetzungen .....	13
7.6	Grünordnung .....	13
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>14</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Der Anlass für die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ ist der geplante Neubau eines großflächigen Einzelhandelsmarktes in der Gemeinde Klosterlechfeld.

Die Planung stellt die Erweiterung des bereits ausgewiesenen und um Großteil bebauten „Gewerbegebietes Klosterlechfeld“ dar. Für diese Erweiterung wird ein Teil eines bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstückes überplant.

Durch den Neubau des Einzelhandelsmarktes wird für die Bewohner des Lechfelds eine neue Nahversorgungsmöglichkeit am Ortsrand der Gemeinde Klosterlechfeld geschaffen. Aufgrund der Lage in direkter Nähe zum Gewerbegebiet ist eine Verträglichkeit des Neubaus an diesem Standort gegeben. Das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld verändert sich durch den Neubau nicht, da im Gegenzug ein Einzelhandelsmarkt in Untermeitingen aufgegeben wird.

Um die Errichtung des geplanten Einzelhandels zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8.060 m<sup>2</sup> (ca. 0,81 ha). Zulässig für das Sonstige Sondergebiet (SO EH) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist eine überbaubare Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Durch die überbaubare Grundfläche von weniger als 2,0 ha kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### 3 LAGE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1332/10 und 1322 der Gemarkung Untermeitingen der Gemeinde Klosterlechfeld und weist eine Gesamtfläche von ca. 8.060 m<sup>2</sup> (ca. 0,81 ha) auf.

#### 3.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt südlich der Schwabstadler Straße (Kreisstraße A19) am östlichen Ortsrand von Klosterlechfeld und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einem Fuß- und Radweg und die Schwabstadler Straße
- im Osten durch ein angrenzendes Gewerbegebiet
- im Süden durch die Straße „Am Sportplatz“ und angrenzende Wiesen- und Gehölzstrukturen
- im Westen durch die Straße „Am Sportplatz“ und angrenzende Wiesen- und Gehölzstrukturen sowie das Sportgelände von Klosterlechfeld



Abb. 1 Lage des Bebauungsplanes mit Geltungsbereich, Digitales Orthofoto © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, o. Maßstab

Der gesamte Umgriff befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Biotopflächen. Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Das zu bebauende Gelände dient bislang als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche und enthält keine bedeutsamen, erhaltenswerten Grünstrukturen.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld aus dem Jahr 2002 weist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus. Die im Flächennutzungsplan eingetragenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone (blaue Linien) werden für das Gebiet übernommen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann laut §13 a Abs. 2, Nr. 2 davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2 wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Klosterlechfeld von 2002, o. Maßstab

### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Nr. 9 Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ (rechtskräftig seit 2012). Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ werden zwei Teilflächen des Flurstücks 1332/10 festgesetzt.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Karte zur Raumstruktur) als „allgemeiner ländlicher Raum“ und gemäß

dem Regionalplan Augsburg 2013 (Strukturkarte) als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ kategorisiert.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg 2013, die bei der Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insb. die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind [und] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]. (2.2.5 (G))
- Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (2.2.6 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insb. bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1. (Z))
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden [...]. (5.3.1 (Z))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]. (5.3.2 (Z))
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die Einzelhandelsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. [...]. (5.3.3 (Z))

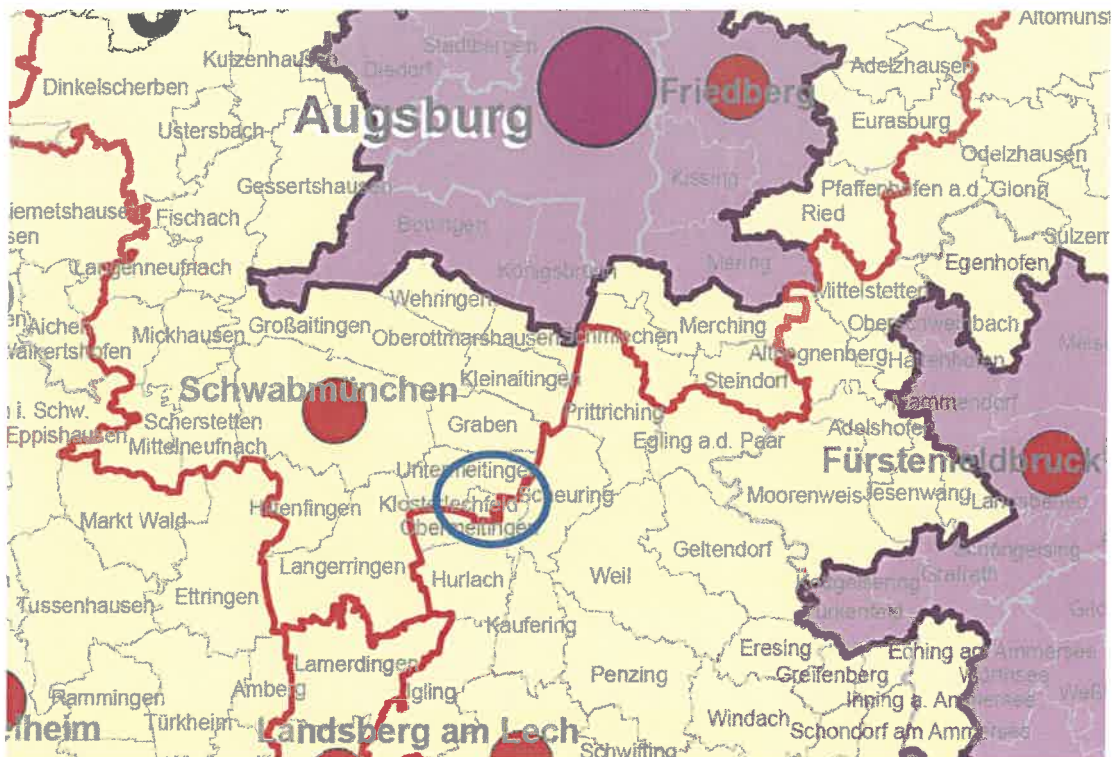


Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2: Strukturkarte (© Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

## 5.2 Regionalplan Augsburg 2013

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. (A II 1.3 (Z))
- Als Unterzentrum werden die nachfolgenden zentralen Orte bestimmt [...]. Landkreis Augsburg: Untermeitingen (A III 3 (Z))
- Folgende Unterzentren sollen zur Erfüllung Ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden: [...] Untermeitingen (A III 4 (Z))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen [...] Handel [...] sollen geschaffen werden. [...]. (B II 1.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende Einzelhandelsnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. [...]. (B II 3.4 (G))
- Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen: [...] in der Zone B (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A)) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung [...]. (B IV 3.1.1 (Z))

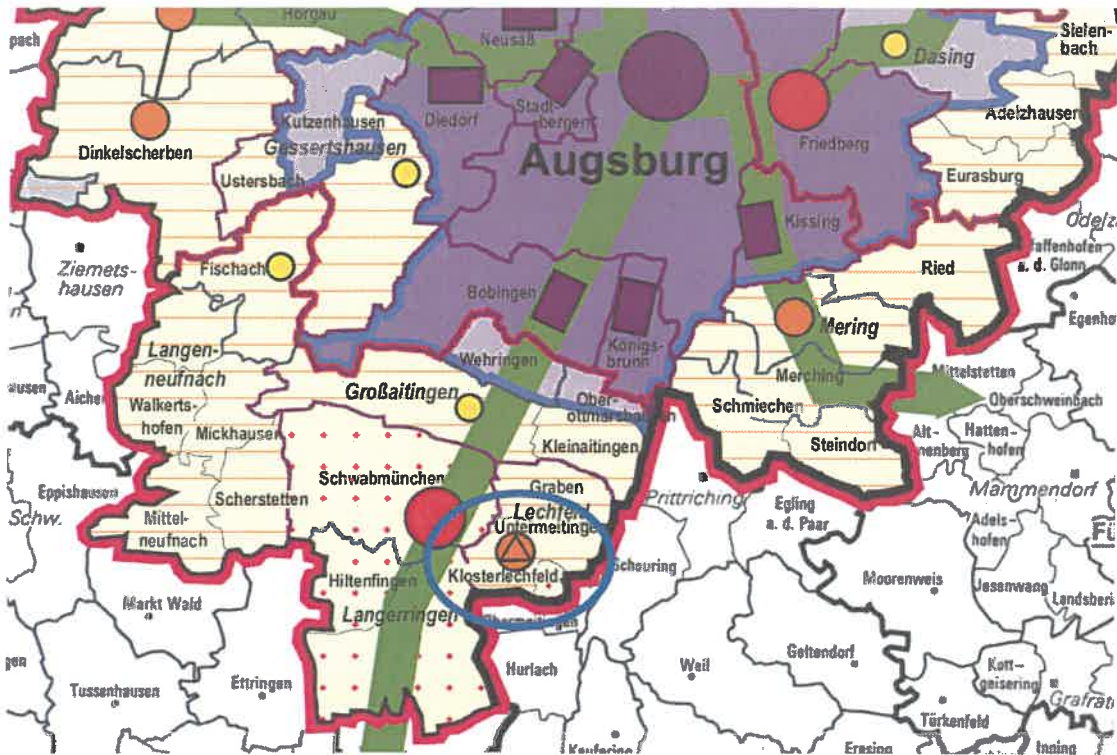


Abb. 4 Regionalplan Augsburg - Strukturkarte (© Regionaler Planungsverband Augsburg)

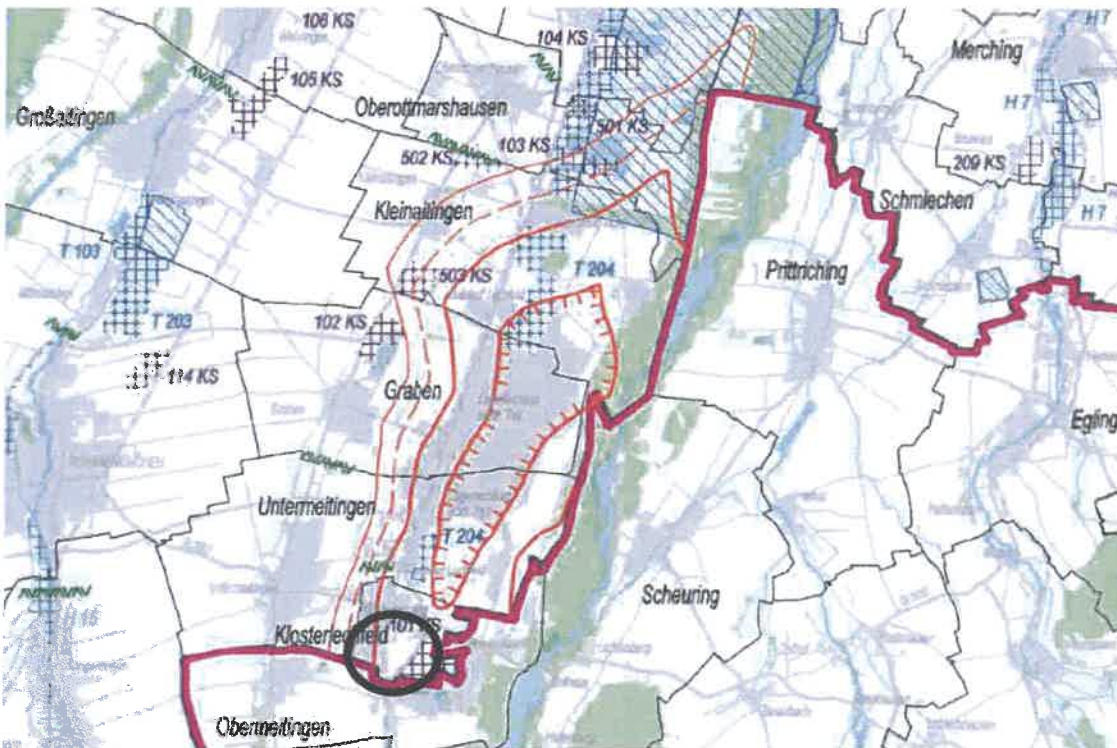


Abb. 5 Regionalplan Augsburg- Karte 2a Siedlung und Versorgung, Darstellung der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung (© Regionaler Planungsverband Augsburg)

### 5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes Augsburg 2013

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ entsteht ein Neubau eines Einzelhandelsmarktes.

Klosterlechfeld ist im Regionalplan des Regionalverbandes Augsburg als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen. Der Gemeinde kommt demnach aus landesplanerischer Sicht eine vorwiegend auf den Nahbereich ausgerichtete Versorgungsfunktion zu. Da sich Klosterlechfeld in der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld (Gemeinden Untermeitingen und Klosterlechfeld) befindet, erstreckt sich die landesplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion auch auf die Nachbargemeinden. Die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Klosterlechfeld ist daher auch für die Gemeinde Untermeitingen positiv zu bewerten. Da einer der bestehenden Einzelhandelsmärkte aus Untermeitingen in das neue sonstige Sondergebiet in Klosterlechfeld umziehen wird, bleibt die Anzahl der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft konstant. Durch die verkehrstechnisch günstige Lage in der Nähe zur Zufahrt der B17, ist außerdem mit einer Frequentierung aus den Nachbargemeinden zu rechnen. Auch eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Haltestelle „Am Sportplatz“ befindet sich in ca. 70m fußläufiger Entfernung und wird von zwei Regionalbuslinien bedient. Gemäß der Kategorisierung als „Unterzentrum“ des LEP 2013 und RP 2013 kommt Klosterlechfeld nur dann als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht, wenn diese als Nahversorgungsbetrieb eine Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Voraussetzung erfüllt der geplante Einzelhandelsmarkt, da eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Trotz der Lage am Ortsrand von Klosterlechfeld ist der neue Einzelhandelsmarkt vom Ortszentrum aus fußläufig sehr gut und in kurzer Distanz erreichbar. Besonders für die Wohnbebauung in Norden stellt der Einzelhandelsmarkt eine wichtige Nahversorgungseinrichtung dar.

In Bezug auf die Erschließung orientiert sich der neue Einzelhandelsmarkt an einer flächensparenden Erschließungsform, da die Erschließung über die bereits bestehende Straße Am Wäldle hergestellt wird. Durch die Planung neu in Anspruch genommene Flächen beschränken sich daher auf ein notwendiges Mindestmaß.

Durch die Verlegung der bestehenden Straße Am Sportplatz in den Westen des bestehenden GE bleibt gemäß Landesentwicklungsprogramm die Erschließungsfunktion dieser Verbindung für PKW sowie Fuß- und Radfahrer bestehen.

Durch die Fortsetzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist weiterhin die städtebauliche Integration gegeben. Durch die Einordnung in die Zone C der Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Einzugsgebiet des militärischen Flugplatzes Lechfeld, ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

## **6 ZIEL DER PLANUNG - PLANUNGSKONZEPT**

---

Das Ziel der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ ist der Neubau eines Einzelhandelsmarktes westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Klosterlechfeld. Der Betreiber eines Einzelhandelsmarktes in Untermeitingen möchte von seinem bisherigen Standort an der Lechfelder Straße umziehen und in diesem Zuge die Verkaufsfläche vergrößern sowie das aktuelle Filialkonzept realisieren. Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient in erster Linie der Verbesserung der Warenpräsentation (Doppel- oder Dreifachplatzierung at-

traktiver Artikel) sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege. Es kommt zu keiner nennenswerten Sortimentserweiterung.

#### Städtebauliches Konzept

Im Osten der Gemeinde Klosterlechfeld besteht bereits das Gewerbegebiet „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“. An dieses Gewerbegebiet schließt sich das neue sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ an.

Das Vorhaben liegt im Westen der Gemeinde Klosterlechfeld. Der Standort liegt außerhalb der Ortsmitte. Eine sehr gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung ist allerdings gegeben. Die Nahversorgung der Gemeinde Klosterlechfeld wird durch die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes gestärkt, da Klosterlechfeld bisher über keine Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Die nächst gelegenen Einrichtungen dieser Art befinden sich in der Nachbargemeinde Untermeitingen.

Das Planungskonzept für den Neubau des Einzelhandelsmarktes sieht eine maximale überbaubare Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> vor. Es wird zudem eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit liegt die Verkaufsfläche der Planung über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da solche Einzelhandelsmärkte jedoch zunehmend der Grundversorgung dienen, werden bei Neubauten Verkaufsflächengrößen von über 800 m<sup>2</sup> angestrebt.

#### Verkehrskonzept

Die Gemeinde Klosterlechfeld ist durch ihre unmittelbare Lage an der Bundesstraße B17 (Augsburg – Füssen) verkehrsgünstig mit dem Individualverkehr zu erreichen. Die interne Erschließung des Gemeindegebietes erfolgt über die Schwabstadler Straße / Schwabmünchner Straße (Kreisstraße A19).

Das Vorhaben liegt südlich der Schwabstadler Straße im östlichen Bereich von Klosterlechfeld. Das Verkehrskonzept des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ sieht vor, die Erschließungsstraße Am Wäldle für die Zufahrt zu nutzen. Da im Zuge der Neugestaltung des angrenzenden Sportplatzes die Straße Am Sportplatz zurückgebaut werden soll, wird eine neue Verkehrsverbindung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die neu entstehende Straße schließt an die bestehende Straße Am Wäldle an, führt entlang der Flurnummern 1322/12 und 1322/22 nach Süden und mündet wieder in die Straße Am Sportplatz. Auf diese Weise bleibt die Infrastruktur des Gebietes erhalten.

Für den Neubau des Einzelhandelsmarktes sind mind. 80 Parkplätze inklusive Behinderten- und Eltern-Kind-Parkplätzen vorgesehen.

Straßenbegleitend zur Schwabstadler Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, sodass für Fuß- und Radfahrer bereits eine gute Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes vorhanden ist. Eine zusätzliche Verbindung vom Fuß- und Radweg entlang der Schwabstadler Straße soll im nord-westlichen Bereich des Grundstückes entstehen, sodass Fuß- und Radfahrer nicht zwingend die Ein- und Ausfahrt für PKWs und LKWs über die Straße Am Wäldle nutzen müssen, sondern eine direkte Anbindung zum Fuß- und Radweg entlang der Schwabstadler Straße besteht. Entlang der Erschließungsstraße Am Wäldle führt ebenfalls ein Fuß- und Radweg.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die unmittelbar östlich des Grundstücks gelegene Bushaltestelle „Am Sportplatz“ (Bus Linie 712 und 731).



Abb. 6 Erschließungsstraße Am Wäldle



Abb. 7 Fuß- und Radweg südlich der Schwabstadler Straße

### Grünordnungskonzept

Die Grünordnung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Übernahme der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baumachse an der Schwabstadler Straße vor. Diese setzt die Baumachse im Norden des Gewerbegebietes sinnvoll fort. Entsprechend der Stellplatzsatzung muss pro zehn angelegter Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Zudem sind die Stellplätze zu durchgrünen. Dem trägt die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche in Form eines Grünstreifens Rechnung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen eine konsequente Eingrünung des Grundstücks vor, die einen Übergang zwischen sonstigem Sondergebiet und der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf bildet. Zudem spenden die Bäume im Sommer Schatten für die parkenden Autos.

## **7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO EH) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Um den Neubau des Einzelhandelsmarktes realisieren zu können, ist es notwendig als Gebietscharakter auf ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zurückzugreifen, da ein Einzelhandel nicht mit den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abzudecken ist. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO EH) ist ein Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV Räumen, sonstigen Abstellräumen (z.B. Putzmittelraum) Sanitäräumen und einem Backshop inklusive der erforderlichen Neben- und Sanitäräumen, sowie Stellplätze für PKW, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenanlagen, Werbeanlagen und Anlieferungsrampen zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (GR), der zulässigen Verkaufsfläche und der ma-

ximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) der baulichen Anlagen bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche des Einzelhandelsmarktes beträgt maximal 2.000 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird eine übermäßige und nicht verträgliche Verkaufsflächengröße verhindert.

Die Festsetzungen der Wand- und Gesamthöhe von max. 6,00 m (WH) und max. 8,00 m (GH) ermöglichen die Herstellung eines flach geneigten Daches mit den für einen Markt dieser Größe statisch und technisch notwendigen Deckenaufbauten bei gleichzeitig angenehmer Raumhöhe.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird auf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses festgesetzt und orientiert sich an der Höhe der Erschließungsstraße mit 562,13 m ü.NN. Dieses Maß darf um ±0,30 m unter- bzw. überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Wand- und Gesamthöhe weicht geringfügig von der Entwurfsplanung des vorgesehenen Einzelhandelsmarktes ab, um bei der Objektplanung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen und um eine weitere Änderung des Bebauungsplanes an die Ausführungsplanung des Marktes zu vermeiden. Durch die größer gewählte überbaubare Grundstücksfläche kann der Baukörper innerhalb der Baugrenze in seiner Ausdehnung geringfügig verändert werden kann. Auch die Wand- und Gesamthöhen lassen einen Spielraum von jeweils 0,5 m gegenüber der Entwurfsplanung zu, da sich auch hier bei der Ausführungsplanung geringe Abweichungen bezüglich der Wand- und Gesamthöhe ergeben können.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend des Vorhabens im Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) muss das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten

Für den Betriebsauflauf des Einzelhandelsmarktes ist auf der Grundstücksfläche die Errichtung von untergeordneten baulichen Nebenanlagen notwendig. Zulässig ist zusätzlich zu der überbaubaren Grundfläche des Einzelhandelsmarktes eine überdachte Einkaufswagenanlage mit einer Flächengröße von max. 20 m<sup>2</sup>, welche in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Um die Errichtung von weiteren baulichen Nebenanlagen mit einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Müllcontainerboxen oder Presscontainer) bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Anlage außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

### **7.4 Stellplätze**

Um ausreichend Stellplätze für die Besucher des Einzelhandelsmarktes zu ermöglichen, sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundfläche baulicher Anlagen zulässig. Insgesamt sind für die Kunden des Einzelhandelsmarktes 80 Parkplätze herzustellen, wobei auch Behindertenparkplätze (2 Parkplätze) und Eltern-Kind-Parkplätze (2 Parkplätze) in einem ausreichenden Maß berücksichtigt werden.

## 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Für den Neubau des Einzelhandelsmarktes wird als Dachform ein flach geneigtes Dach mit 3° - 5° Dachneigung festgesetzt. Bei eingeschossigen Anbauten, die eine Gesamthöhe von 5,0 m nicht überschreiten, sind auch Flachdächer zulässig.

Die Fassadengestaltung hat ausgenommen der Fensterflächen, aus einer Putzfassade im weißen und grauen Farbspektrum in Verbindung mit einer Fassadenverkleidung aus Verbundplatten im gelben und grauen Farbspektrum zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fensterflächen. Die Dacheindeckung hat als Foliendach zu erfolgen.

Bezüglich der Höhe der Werbeanlagen dürfen an Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. An der Fassade des Gebäudes sind zwei Werbelogos zulässig, die, sofern sie an eingeschossigen Anbauten angebracht werden, die Gesamthöhe dieser Anbauten überschreiten dürfen. Allerdings darf durch sie die zulässige Gesamthöhe des Gebäudeteils mit Pultdach nicht überschritten werden. Als freistehende Werbeanlage ist ein Werbepylon zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen werden getroffen, um eine aus städtebaulichen Gründen gewünschte angemessene Außenwerbung sicherzustellen.

Um die umgebenden Nutzungen und den Verkehr der Schwabstadler Straße vor Störungen zu schützen, sind sowohl Werbeanlagen mit blinkenden Blitzeffekten, bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten (wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung), grellen oder blendenden Lichtern, als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, unzulässig.

## 7.6 Grünordnung

In den grünordnerischen Festsetzungen werden die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes aufgenommen. In diesem ist eine straßenbegleitende Begrünung entlang der Schwabstadler Straße vorgesehen. Auch die Baumpflanzungen, die im Westen des SO festgesetzt sind, werden übernommen. In der Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld ist festgesetzt, dass pro zehn PKW-Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Dies ergibt für den Einzelhandelsmarkt acht Bäume. In der Planzeichnung sind weitere Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen der I. und II. Ordnung vorgesehen, die für eine konsequente Eingrünung des Grundstücks sorgen.

Von den Baumstandorten in der Planzeichnung kann je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die Standorte der Bäume dürfen verändert werden.

Pflanzungen von Sträuchern sind als Strauchgruppen vorgesehen. Die einzelnen Sträucher werden in einem Raster von 1,2 m x 1,2 m gepflanzt. Die Gruppen wiederum sind in Abständen von 10 - 15 m anzulegen. So entsteht ein heterogenes und möglichst natürliches Pflanzbild.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Grundlagen der Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bereits, da das angrenzende Gewerbegebiet bereits er-

geschlossen ist. Im Zuge des Neubaus des Einzelhandelsmarktes soll ein Anschluss an die bestehenden Telefon-, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erfolgen.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

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 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 Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftige Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen 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".

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 sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte 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

vom 18.12.2014) 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.

### **Emissionskontingentierung nach der DIN 45691:2006-12**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schutzbedürftigen 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.

Zur Festsetzung: " Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden."

Wenn ein Betrieb zur Ermittlung des zulässigen Lärmkontingentes LIK eine bestimmte Fläche A heranzieht, so nimmt er das Emissionskontingent das sich auf dieser Fläche befindet in Anspruch. Wenn nun dieser Betrieb einen Teil der Fläche A verkauft (Teilfläche A1), so ist das Emissionskontingent dieser Fläche bereits in Anspruch genommen und es dürfen die Lärmkontingente nicht noch einmal herangezogen werden. Somit muss der Besitzer der Teilfläche A1 von dem Verkäufer das Lärmkontingent übernehmen mit der Folge, dass der verkaufende Betrieb A nun weniger Lärm immitieren darf.

Zur Festsetzung: "Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen."

Es ist festgesetzt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebädefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird. Dies bedeutet, dass z.B. auch für eine von einer Bezugsfläche abgewandte Fassade eines Gebäudes das volle Lärmkontingent LIK anzunehmen ist. Wenn der Einfallswinkel mit 180 Grad angenommen würde, ergäbe sich ein geringeres Lärmkontingent LIK an diesem Immissionsort.

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 LIK,i,j aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Das Emissionskontingent stellt den Immissionsrichtwert-Anteil im Sinne der TA Lärm 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 Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt.

Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schutzbedürftigen 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 die in der Planzeichnung als Sondergebiet inklusive der privaten Grünflächen dargestellte Fläche heranzuziehen. Dies sind die im Plan dargestellten hellgrün markierten Flächen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten berechnet werden. 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 liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden 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 Lärmemissionskontingente 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.

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.

### **Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren**

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. 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**

Die **Lärmemission** ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die **Lärmimmission** ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als **Vorbelastung** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebietes (z.B. flächenbezogene Schalleistungspegel in

Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden. Es wurde von den sich aus den Satzungen der Bebauungspläne ergebenden Vorbelastungen ausgegangen.

Als **Zusatzbelastung** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die **Gesamtbelastung** ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

#### **Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen, welche auf die für das Plangebiet relevanten Immissionsorte schalltechnisch einwirken. Diese sind als Vorbelastung heranzuziehen.

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Klosterlechfeld wurden berücksichtigt:

##### **a. Gemeinde Klosterlechfeld Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B17“**

In den Satzungen zu den Bebauungsplänen sind für die einzelnen Teilflächen der Bebauungsplangebiete Emissionskontingente festgesetzt worden.

Die Beurteilungspegel für die Immissionspunkte außerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die Beurteilungspegel für die Immissionspunkte innerhalb des Bebauungsplangebietes stellen die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte entsprechend der jeweiligen baulichen Nutzung dar.

Die Lage der Immissionspunkte (IP) ist der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ der Gemeinde Klosterlechfeld mit der Bezeichnung LA11-038-G04.docx vom 15.08.2016 zu entnehmen.

#### **IP01**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung zusammen mit der Vorbelastung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

#### **Zusammenfassung**

Es werden durch die geplante Festsetzung der neuen Sondergebietsflächen auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit bestehenden oder möglichen zukünftigen Gewerbebetrieben keine bestehenden oder zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbar mit einer Zunahme der Lärmimmissionen belastet.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrtsstraße hin zur Schwabstadlerstraße (Kreisstraße A 19). Hier kann sich der Verkehr in östliche oder westliche Richtung verteilen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung (IP01-S) hat einen Abstand von mehr als 25 Meter zur Kreisstraße.

In der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ der Gemeinde Klosterlechfeld mit der Bezeichnung LA11-038-G04.docx

vom 15.08.2016 wird am relevanten Immissionspunkt IP01-S ein Beurteilungspegel von ca. 52 dB(A) ermittelt. Dieser liegt deutlich unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in einem allgemeinen Wohngebiet.

Es werden daher keine schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbar durch den planbedingten Fahrverkehr mit Lärmimmissionen belastet. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen wird als zumutbar angesehen.

### **Baulicher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms**

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 Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich B. Hier ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis 75 dB(A) zu erwarten.

Entsprechend der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 12.03.2003 sind hier gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.10.1983 ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

Innerhalb der Zone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Die Einhaltung der sich aus den Fluglärmmzonen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist somit sichergestellt.

Das Fluglärmgesetz und die darauf aufbauenden Lärmschutzbereiche haben sich im Jahre 2007 geändert. Daher ist eine Anpassung des Regionalplanes erforderlich. Wenn diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt ist, ist gegebenenfalls der Bebauungsplan anzupassen, da die Systematik der Schutzzonen entsprechend dem aktuellen Gesetz nicht mit dem Regionalplan entsprechend der bisherigen Rechtslage vorgenommenen Festlegung der Lärmschutzbereiche übereinstimmt.

### **Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet**

Östlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B17 Augsburg - Landsberg, nördlich die Staatsstraße St 2027 und westlich die Bahnlinie Augsburg - Kaufering. Von diesen Verkehrswegen werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Da aufgrund der Fluglärmwirkungen bereits strengere Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt wurden, als sie für den Verkehrslärm erforderlich wären, sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8.060 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>4.678 m<sup>2</sup></b>
<i>davon überbaubare Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen</i>	<i>2.000 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Stellplatzflächen</i>	<i>1.112 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Verkehrsflächen</i>	<i>1.566 m<sup>2</sup></i>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>1.310 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>219 m<sup>2</sup></b>
<b>Fuß- und Radwege</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.823 m<sup>2</sup></b>

## AUSFERTIGEN

Ausgefertigt am ...1.2.2016...



Rudolf Schneider  
Erster Bürgermeister



SIEGEL