

Stadt

# Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Gewerbepark Lechrain

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-113      Bearb.:ne

Judith Lang - Landschaftsarchitektin  
Vordere Mühlgasse 189, 86899 Landsberg am Lech

Plandatum

aufgestellt 21.02.2008  
geändert 24.07.2008

## Begründung

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	2
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	3
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5.	Flächenbilanz	5
6.	Überbaubare Grundstücksflächen	5
7.	Bauliche Gestaltung	5
8.	Erschließung	6
9.	Grünordnung	7
10.	Ausgleich	7
11.	Schallschutz	8

Anlage Umweltbericht

Anlage Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 692/10 (Teilstück) Gemarkung Ellighofen 9013.

## **1. Planungsrechtliche Vorgaben**

Im Jahr 2001 hat die Stadt Landsberg am Lech die ca. 4 km südlich von Landsberg an der B 17 liegende, ehemalige Lechrainkaserne (ca. 30,9 ha) erworben.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech beschloss in der Sitzung am 25.10.2006 den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Lechrain“ aufzustellen, um in dessen Geltungsbereich Planungssicherheit zu schaffen.

Die Stadt Landsberg am Lech besitzt einen Flächennutzungsplan, der mit der Bekanntmachung vom 10.08.2001 wirksam ist, zuletzt geändert durch die 24. Flächennutzungsplan-Änderung. Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Sondergebiet – Militärische Anlagen – dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans geändert und die Flächen als Gewerbegebiet dargestellt werden.

## **2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Um die starke Nachfrage nach gewerblichen Flächen zu befriedigen hat die Stadt Landsberg am Lech das Gelände der ehemaligen Lechrainkaserne erworben. Ziel ist es, den vorhandenen Gebäudebestand soweit wie möglich, d.h. städtebaulich und ökonomisch vertretbar, zu erhalten und einer neuen gewerblichen Nutzung, inklusive der zugehörigen Freiflächen, zuzuführen. Die vorhandene Erschließung soll zum Teil übernommen bzw. teilweise neu geordnet werden.

Teile des Geländes sind bereits an Gewerbetreibende vermietet, partiell wurde der Gebäudebestand schon saniert. Um den Verfall der bislang ungenutzten oder unrenovierten Gebäude aufzuhalten bzw. die nicht konvertierbaren Gebäude abzurechen und die Flächen einer Neubebauung zuzuführen, ist es notwendig Planungssicherheit zu schaffen.

Die unbebauten Flächen des ehemaligen Sportgeländes westlich des Planungsgebiets sowie die im Süden liegenden bewaldeten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Plangebiet mit Umfeld

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich von Landsberg am Lech östlich der B 17. Es hat eine Größe von rd. 22,23 ha und ist bis auf eine Böschung, die den westlichen Teil mit den Flächen des ehemaligen Parkplatzes und Sportgeländes vom übrigen Gelände abtrennt, weitgehend eben.

Westlich angrenzend verläuft eine 110 kV-Freileitung der Lechwerke AG, parallel dazu befindet sich die Trasse der B 17, auf deren Westseite die Bahnlinie Landsberg am Lech – Schongau verläuft. Nördlich wird es durch die Lechrainstraße begrenzt, über die das Gelände an die B 17 angebunden ist. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich, im Süden zum Teil auch der Standortübungsplatz der ehem. Kaserne.

Das Plangebiet ist heute schon gewerblich genutzt. Etliche Gebäude und Freiflächen sind vermietet, zum Teil wurden Hallen saniert.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Planungsgebiet wird gem. § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind, auch aufgrund der weit einsehbaren Lage, Lagerplätze und -gebäude für Schrott bzw. für Wertstoffe (wie z.B. Altmetalle, Kunststoffe) bzw. die Lagerung und Aufbereitung von Wertstoffen (wie z.B. Altmetalle, Kunststoffe) ausschließlich im Teilbereich GEE 5 a und b zulässig, da hier schon eine entsprechende Nutzung genehmigt ist.

Um eine Schwächung des Einzelhandels in der Landsberger Altstadt zu verhindern und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu beschränken werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausgenommen sind:

- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und die Waren mit dem jeweiligen Unternehmensgegenstand im Zusammenhang stehen,
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Werksverkauf von vor Ort selbstproduzierten Waren, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und
- Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske), jedoch nur wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind. Dadurch soll die Ansiedlung mobiler Imbissbuden verhindert werden.

Da die Ansiedlung verarbeitender und produzierender Gewerbebetriebe gefördert werden soll, sind Vergnügungsstätten ausschließlich im Teilbereich GEE 1 zulässig, der am nächsten zur Bundesstraße B 17 liegt. Unzulässig sind daneben auch Anlagen für kirchliche Zwecke sowie für sonstige Religionsgemeinschaften.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig, da deren Schutz zu niedrigeren erlaubten Schallpegel führen würde.

Um einen erhöhten Flächenverbrauch durch die Neuausweisung gewerblicher Flächen „auf der grünen Wiese“ zu verhindern, soll die bestehende Struktur des ehemaligen Kasernengeländes entsprechend den Anforderung an ein modernes Gewerbegebiet nachverdichtet werden. Daher wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gebiet mit 0,8 und die maximale Wandhöhe mit 14,0 m festgesetzt, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Da durch die bestehenden Strukturen und die festgesetzten Bauräume lange Baukörper schon vorhanden bzw. möglich sind, wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 5. Flächenbilanz

Quartier	Baugrundstück	Grundfläche bei GRZ 0,8
GEe1	8.370	6.696
GEe2	18.175	14.540
GEe3	19.040	15.232
GEe4	16.480	13.184
GEe5	35.585	28.468
GEe6	56.915	45.532
GEe7	28.985	23.188
<b>Summe</b>	<b>183.550 qm</b>	<b>146.840 qm</b>
öffentl. Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	21.180 qm	
öffentl. Grünflächen Wald	17.550 qm 50 qm	
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>222.330 qm</b>	<b>(22,23 ha)</b>

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Diese lassen einen gewissen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude zu, stellen aber dennoch gleichzeitig sicher, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept im Grundsatz umgesetzt wird. Es wird die Geltung der Abstandsflächen-Regelung aus der Bayerischen Bauordnung BayBO angeordnet.

## 7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Stadt Landsberg am Lech. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Gewerbegebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum belässt.

Um eine Fernwirkung bzw. Blendwirkung auszuschließen, sind für die Fassadenoberflächen und auch für die Dächer nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Da in Gewerbegebieten auch fensterlose Gebäudeseiten durchaus üblich sind, wird vorgeschrieben, dass in diesem Fall mindestens 50% der Flächen be-

rankt oder begrünt werden muss.

Im Gewerbegebiet sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird mit maximal 28° angegeben. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Firsthöhe die zulässige Wandhöhe 14,00 m um maximal 2,50 m überragen darf. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solaranlagen zu bestücken. Im GEe 1 sind aufgrund der Einsehbarkeit nur Wandhöhen von 7,50 m zulässig.

## **8. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die an die Bundesstraße B 17 angeschlossene Lechrainstraße sichergestellt. Die Anbindung an das überörtliche Hauptstraßennetz ist damit bestens gewährleistet.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über ein Ringsystem von zwei parallelen, neu zu errichtenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen, die an die Lechrainstraße angebunden sind und durch drei bestehende, in Ost-West-Richtung verlaufende Querstraßen miteinander verbunden sind. Die östliche Achse endet in südlicher Richtung in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 36 m, um auch überlangen LKWs ein bequemes Wenden zu ermöglichen.

Die beiden Hauptachsen weisen eine Fahrbahnbreite von 7,5 m auf, beidseits ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 2,0 m mit Baumpflanzungen und Parkbuchten vorgesehen, der wiederum auf beiden Seiten von einem Gehweg in einer Breite von jeweils 1,5 m gefasst wird. In diesen öffentlichen Verkehrsflächen sollen zukünftig auch die Sparten geführt werden.

Die drei Querstraßen sollen soweit es möglich ist im Bestand erhalten und wenn nötig angepasst werden, auch hier sind Gehwege und bis auf die mittlere auch Grünstreifen vorgesehen.

Das Hydrantennetz und die Breiten der öffentlichen Verkehrswege sind für die Belange der Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Die Landsberger Feuerwehr verfügt über eine entsprechende Ausrüstung, um auch bei Betrieben mit besonderen Gefahrenschwerpunkten eine Brandbekämpfung vornehmen zu können. Die Feuerwehrgerätehäuser entsprechen den aktuellen und auch künftigen Anforderungen. Feuerwehrmeldestellen sind in Form von privaten und öffentlichen Fernsprechstellen gegeben.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Städtischen Werke. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die städtische Kläranlage. Niederschlagswasser sind örtlich zu versickern.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Landsberg (EWL).

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Landsberg gewährleistet.

Die Gasversorgung erfolgt durch Erdgas Schwaben.

## **9. Grünordnung**

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als grünordnerisch ungegliedertes, in Teilen stark versiegeltes Gelände dar, das inselartig im umgrenzenden landschaftlich wertvollen FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) liegt.

Bei dem im Norden gelegenen oberen Drittel des Planungsgebiets beschränkt sich die Versiegelung auf die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen. Eine Ausnahme bildet nur der stark versiegelte Parkplatz im Nordwesten. Die restliche Fläche des Planungsgebietes ist stark versiegelt und wird nur durch mehrere kleine Pflanzflächen unterbrochen. Die überwiegend aus vergreisten Sträuchern bestehenden Grünflächen weisen einen guten Baumbesatz an großteils heimischen Arten auf. Die als besonders wertvoll gekennzeichneten Exemplare wurden in die Planung integriert und sind weiterhin zu sichern. Die als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind so weit möglich zu erhalten, ansonsten zu ersetzen. Ein noch größerer Erhalt der bestehenden Gehölzflächen würde die geplanten Gewerbeflächen stark zerschneiden und zu erheblichen planerischen Einschränkungen auf den jeweiligen Gewerbeflächen führen.

Im Grünordnungskonzept wird die städtebauliche Planung unterstützt, in dem die Erschließungsstrassen durch eine beidseitige Bepflanzung mit starkwüchsigen Bäumen 1. Ordnung betont werden. Die Verbindungsstrassen werden einseitig mit Bäumen 1. Ordnung begrünt.

Da das Planungsgebiet von drei Seiten von altem Baumbestand umgeben ist und somit in den Randbereichen sehr gut durchgrünt ist wird auf eine umlaufende Umgrünung in diesen Bereichen teilweise verzichtet. Im Norden und Westen ist eine zusätzliche Eingrünung geplant. Weitere Vegetationsflächen ergeben sich aus der Festsetzung A 11.4 in der festgelegt wird das 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen auszubilden sind. Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen ergibt sich daraus ein Grünflächenanteil von 24,4 % des Baugebietes.

Der von Nord nach Süd verlaufende Grünzug im Westen des Planungsgeländes bleibt erhalten um das Biotopverbundsystem zu erhalten.

Für den Bereich der Magerrasenfläche im Nordosten des Quartiers 6 wurde eine Erhebung der Bläulinge und weiterer Schmetterlingsarten vorgenommen. Sie kam zu dem Ergebnis das in der untersuchten Magerrasenfläche aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu erhalten ist.

## **10. Ausgleich**

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige

Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens, sowie der Verlust und die Beeinträchtigung von Waldflächen und Biotopen, lt. der im Umweltbericht durchgeführten Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Das bedeutet, dass eine Fläche von 47.736 m<sup>2</sup> von der Stadt Landsberg am Lech als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Hiervon können 4595 m<sup>2</sup> innerhalb des Planungsgebietes auf der Fläche des entsiegelten Parkplatzes ausgeglichen werden.

Ansonsten werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen mehr durchgeführt. Die in der Satzung des Bebauungsplanes festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben.

Als Ausgleich für die projektbedingte Rodung des Waldes wird in der Gemarkung Erpfting ein standortspezifischer, naturnaher Laubmischwald aufgebaut und durch eine naturnahe Bewirtschaftungsform unterhalten. Diese Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Sie hat einen Flächenumfang von ca.16.700 m<sup>2</sup> und übersteigt damit den erforderlichen Ausgleichsbedarf, von 8.240 m<sup>2</sup> für die Eingriffe in Waldlebensräume um ca. 8.460 m<sup>2</sup>. Der zum Ausgleich nicht benötigte Flächenanteil soll dem Ökokonto der Stadt Landsberg am Lech gutgeschrieben werden.

Die verbleibende Ausgleichsfläche von 34.901m<sup>2</sup> wird standortnah, nordwestlich des Planungsgebietes gemäß § 1a Abs. 3 S 4 BauGB von der Stadt Landsberg am Lech zur Verfügung gestellt und gesichert. Für die projektbedingt verursachten Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen werden bisher teils extensiv genutzte Flächen zu Schotterheiden umgewandelt.

Ziel der Maßnahme ist es verloren gegangene Lechheideflächen zu regenerieren. Dies entspricht dem Ziel der Entwicklung und Erhaltung von mageren Trockenstandorten, das im Biotopverbundkonzept der Stadt Landsberg am Lech ausgewiesen ist.

Die mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept aus naturschutzfachlicher und forstwirtschaftlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

## **11. Schallschutz**

In Gewerbegebieten ist auch von der Ansiedlung geräuschemittierender Betriebe auszugehen. Das Plangebiet liegt etwa 1000m von geschlossenen Wohnsiedlungen entfernt. Im näheren Umfeld befinden sich bewohnte Einzelanwesen im Außenbereich.



Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen werden die Teilflächen des Plangebietes als schalltechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Dez. 2006) festgesetzt. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet gleichzeitig die, hinsichtlich der Geräuschemission, strukturierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Durch die konkrete Zuordnung von Emissionspotential zu Teilflächen wird die Ausschöpfung der an bestimmten Immissionsorten insgesamt zulässigen Geräuschimmissionen durch die zuerst angesiedelten Betriebe („Windhundprinzip“) verhindert.

Die Höhe der Emissionskontingente orientiert sich an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Als Beurteilungsmaßstab wurden, getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum, die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Planungsbegleitend wurde eine Untersuchung zur schalltechnischen Verträglichkeit durch das Büro hcon, Kaufering, vorgenommen (Bericht: 07046\_gu02 vom 02.08.2008).

Auf dieser Grundlage wurden in der Satzung Emissionskontingente festgesetzt, die den einzelnen Quartieren im Plangebiet ein konkret bestimmtes Emissionsverhalten zuweisen. Mittelbar wird damit gleichzeitig ein Immissionskontingent für die umliegende Bebauung festgeschrieben.

Die Satzung bestimmt damit die Maßstäbe für jedes geräuschemittierende Vorhaben im Geltungsbereich, um erhebliche Geräuschimmissionen an der im Einwirkungsbereich des Vorhabens befindlichen, schutzwürdigen Bebauung zu verhindern.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente sollte, ausgehend von einem vorhandenen Betrieb innerhalb der Teilfläche 5, eine schalltechnische Abstufung innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Als Vorbelastung durch Gewerbelärm war insbesondere das nördlich von Friedheim gelegene Werk der Fa. Schwenk zu berücksichtigen. Dies erfolgte, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, durch Unterschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 am Immissionsort 3 im Süden von Friedheim um mindestens 6 dB(A).

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden sieben Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes herangezogen, die jeweils die Betroffenheit bzw. den Schutzanspruch von Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm aus dem Plangebiet repräsentieren.

Zur Ermittlung des Schutzanspruches wird für die im Außenbereich gelegenen Einzelanwesen von einem Schutzanspruch analog zu einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet ausgegangen.

Für Friedheim wird aufgrund der engen räumlichen Zuordnung zu dem Industriebetrieb der Fa. Schwenk maximal der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt. Die Wohnbebauung im Süden von Friedheim

liegt gemäß Bebauungsplan „Friedheim Süd“ in einem allgemeinen Wohngebiet.

Der Immissionsort in Ellighofen befindet sich in einem ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiet.

Der Schutzanspruch für die in Pitzling gelegenen Immissionsorte wird ebenfalls analog zu einem allgemeinen Wohngebiet angesetzt. Bebauungspläne im Umfeld der beiden Immissionsorte bzw. für den IO 5 weisen jeweils allgemeine Wohngebiete aus.

Die Untersuchung zeigt, dass die festgesetzten Emissionskontingente, selbst bei Ausschöpfung auf allen Teilflächen des Bebauungsplanes, in der Summe zu einer deutlichen Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 führen. An nahezu allen untersuchten Immissionsorten (Ausnahme: ein Einzelanwesen im Außenbereich) liegen die gemäß Bebauungsplan in der Summe zulässigen Immissionspegel über 10 dB(A) unter den Orientierungswerten. Im Sinne von Ziffer 2.2 TA Lärm liegen diese Immissionsorte damit nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Für den durch Gewerbelärm vorbelasteten Immissionsort Friedheim ist damit die Einhaltung der Orientierungswerte auch im Hinblick auf die summarische Wirkung von Vorbelastung und planbedingter Zusatzbelastung gewährleistet.

An dem unmittelbar im Südosten des Plangebietes gelegen Einzelanwesen im Außenbereich führen die durch die Planung fixierten Geräuschemissionen zu Immissionspegeln, die um mindestens 4 dB(A) unter den Orientierungswerten liegen. Da in dieser Stelle nicht von einer Vorbelastung durch sonstigen Gewerbelärm auszugehen ist, werden auch hier die Orientierungswerte sicher eingehalten.

Selbst wenn für den Stadtteil Pitzling der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes herangezogen würde, würden von der Summe aller im Plangebiet zulässigen Geräuschemissionen auch die Orientierungswerte für WR um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Gleichzeitig ist die schalltechnische Vorbelastung durch Gewerbelärm hier kaum relevant.

Teilfläche	LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]		IO 1 Heuweg 9 (Außenbereich) [dB(A)]		IO 2 Ellighofen Mittelstettener Feld 2 [dB(A)]		IO 3 Friedheim Nikolsburger Straße 21 [dB(A)]		IO 4 Lechrainstraße 1 (Außenbereich) [dB(A)]		IO 5 Pitzling Seestraße 82 [dB(A)]		IO 6 Pitzling Seiferstetter Straße 19 [dB(A)]		IO 7 Lechalpe 1 (Außenbereich) [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	GEe 1	64	45	29,7	10,7	25,8	6,8	31,9	12,9	31,4	12,4	29,0	10,0	27,6	8,6	35,4
GEe 2	64	45	31,9	12,9	28,4	9,4	34,7	15,7	36,4	17,4	33,7	14,7	32,2	13,2	40,3	21,3
GEe 3	65	50	33,5	18,5	29,7	14,7	35,4	20,4	37,0	22,0	34,9	19,9	33,3	18,3	42,5	27,5
GEe 4	65	52	33,1	20,1	29,1	16,1	34,3	21,3	35,8	22,8	34,3	21,3	32,6	19,6	42,9	29,9
GEe 5	65	52	36,8	23,8	32,6	19,6	36,8	23,8	38,4	25,4	37,6	24,6	35,8	22,8	47,8	34,8
GEe 6	64	45	36,4	17,4	32,8	13,8	38,0	19,0	41,5	22,5	40,1	21,1	38,2	19,2	50,8	31,8
GEe 7	64	45	34,2	15,2	30,1	11,1	33,7	14,7	36,2	17,2	36,6	17,6	34,7	15,7	52,2	33,2
	Summe		42,7	27,3	38,8	23,3	43,8	28,1	46,0	30,0	44,7	28,7	42,9	27,0	56,0	39,2
	ORW DIN 18005		60	45	55	40	55	40	60	45	55	40	55	40	60	45
	Unterschreitung		17,3	17,7	16,2	16,7	11,2	11,9	14,0	15,0	10,3	11,3	12,1	13,0	4,0	5,8

Tabelle: Gegenüberstellung von zulässigen Gesamt-Immissionswerten und Immissionskontingenten, verursacht durch das Plangebiet



Abbildung: Übersichtslageplan zu den Immissionsorten

Zusammenfassend bestehen gegen die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Auf der Grundlage der Begutachtung durch das Büro hcon wurden in der Satzung Kontingente festgesetzt, die klar abgegrenzte Teilflächen auf ein konkret bestimmtes Emissionsverhalten festlegen. Auch bei Ausschöpfung aller Emissionskontingente des Bebauungsplanes ist eine deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte gewährleistet.

Im Baugenehmigungsverfahren ist, bei Nutzungen mit Lärmrelevanz, jeweils die Einhaltung der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nachzuweisen.

Detaillierte Angaben zum Festsetzungskonzept sind dem als Anlage der Begründung beigefügten schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum Mün-  
chen)

.....  
(Grünordnung: Judith Lang, Landschaftsarchitektin)