

# GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



## BEBAUUNGSPLAN MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BERGENDORF“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FL. NR. 163, 5/2, 5/3, UND  
TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 164/1 UND 163/1 DER GEMARKUNG  
BERGENDORF, SOWIE DIE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF DEM GRUNDSTÜCK FL. NR. 180  
DER GEMARKUNG RIEDHEIM

### A) BEGRÜNDUNG

### B) PLANZEICHNUNG MIT AUSGLEICHSFLÄCHEN, GELÄNDESCHNITTE, ZEICHENERKLÄRUNG

### C) SATZUNG

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT:

#### UMWELTBERICHT (Begründung Teil 2)

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten, Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim

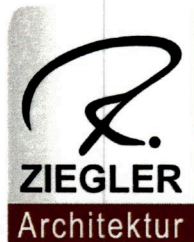
#### SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

(Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Schätzlerstraße 9, 86150 Augsburg)

**ENTWURF VOM: 30.10.2012**

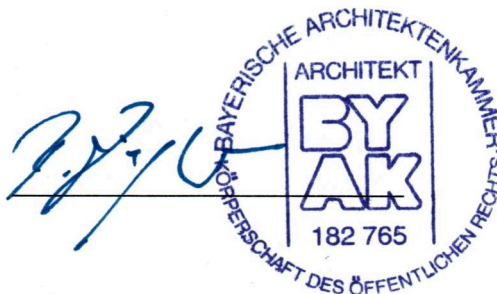
**letztmals geändert am: 08.10.2013**

ENTWURFSVERFASSER:



beratung.  
planung.  
umsetzung.

Richard Ziegler  
Dipl. Ing. (FH), Architekt



R. Ziegler Architektur GmbH  
Hauptstraße 20  
86684 Holzheim-  
Pessenburgheim

Geschäftsführer  
Richard Ziegler

Sitz der Gesellschaft  
Holzheim  
Amtsgericht Augsburg  
HRB 24682

Telefon: 08276 / 519777  
Mobil: 0171 / 6462930  
Telefax: 08276 / 519273  
E-Mail:  
[richard\\_ziegler@hotmail.com](mailto:richard_ziegler@hotmail.com)

# GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES



## BEBAUUNGSPLAN MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BERGENDORF“

### A) BEGRÜNDUNG (Teil 1)

#### 1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Auf einer Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 163 der Gemarkung Bergendorf wurde von Herrn Peter Ottillinger bei der Gemeinde Holzheim ein Antrag für die Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle gestellt. Das Grundstück ist bereits mit einer Halle bebaut und wird zu Lagerzwecken genutzt.

Herr Peter Ottillinger ist Geschäftsführer der Fa. Ottillinger Bau GmbH, einem mittelständischem, alteingesessenem und familiengeführtem Bauunternehmen mit über 50-jähriger Tradition und Hauptsitz in Bergendorf. Die Firma bietet in der Region Donauwörth - Augsburg - München - Ingoldstadt ein ganzheitliches Angebot von der Planung und Bauausführung eines Wohnungs-, Gewerbe- oder Landwirtschaftlichen Baus bis hin zu Altbausanierungskonzepten. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in der Gemeinde Holzheim bzw. in näherer Umgebung.

Die Firma möchte sich am Standort erweitern. Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen, die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude und eine neue maßvolle Bauflächenausweisung dienen als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Im Wesentlichen sprechen die innerbetriebliche Organisationsstruktur, sowie insbesondere die zwingend erforderliche Anbindung an den Standort gegen eine Neuausweisung. Der Betrieb wurde bereits mehrfach erweitert und ist aufgrund der Investitionen der letzten zwei Jahrzehnte an den Betriebsstandort gebunden, so dass eine komplette Verlagerung wirtschaftlich und standorträumlich ausscheidet. Aufgrund von Betriebsabläufen, Betriebsorganisation und Eigentumsverhältnissen eignen sich ausschließlich die südlich und südwestlich des bestehenden Firmengeländes befindlichen Flurnummern 163 und 164/1 für die Firmenerweiterung.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung des Betriebes, zudem soll der bauliche Eingriff der Betriebserweiterung in die Hanglage so gestaltet werden, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die überplante Fläche soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes einer geordneten baulichen Nutzung und Eingrünung zugeführt werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, welcher seit 05.05.2000 wirksam ist.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nur zum Teil als Bauflächen (MD-Gebiet) dargestellt, die sonstigen überplanten Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dargestellt. Die vorgesehene Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Es ist vorgesehen, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2006- zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

## 3. Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich in der Gemeinde Holzheim, Gemarkung Bergendorf. Es liegt am südlichen Ortsrand von Bergendorf und ist ca. 14.450 m<sup>2</sup> groß. Durch die Integration der bestehenden Bebauung und die Gestaltung einer naturnahen Eingrünung fügt sich das Baugebiet in das gewachsene Ortsbild ein.

Der überplante Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bergendorf:

Fl. Nr. 5/2, Fl. Nr. 5/3, Fl. Nr. 163 und Teil- Fl. Nrn. 164/1 und 163/1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch folgende Grundstücke:

- im Norden Fl. Nr. 127/2 und 127/4 (Dorfstraße mit Gehweg)
- im Westen Fl. Nr. 4 (bebautes Grundstück, Mischgebiet)  
Fl. Nr. 163/1 (Flurweg)  
Teil- Fl. Nr. 164/1 (unbebautes Grundstück, Mischgebiet)  
Fl. Nr. 164 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Süden Fl. Nr. 161 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Osten Fl. Nr. 6 (bebautes Grundstück, Mischgebiet)  
Fl. Nr. 162 (landwirtschaftliche Nutzung)

Ein Teil der Ökologischen Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 180, Gemarkung Riedheim. Das Grundstück hat eine Fläche von 2.710 m<sup>2</sup>.

A) Begründung zum Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan  
„GEWERBEGBIET BERGENDORF“, Stand 08.10.2013

#### 4. Beschaffenheit des Baugebietes

##### 4.1 Topographie

Das Gelände steigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südlicher Richtung zum Teil stark an. Das Höhenniveau liegt zwischen 432,50 m ü. NN und 455 m ü. NN. Um eine sinnvolle Nutzung des geplanten Gewerbegrundstücks GE 2 zu ermöglichen ist es erforderlich einen Geländeabtrag vorzunehmen. Die zulässigen Geländeänderungen sind in Schnittzeichnungen auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude wird festgesetzt.

##### 4.2 derzeitige Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im südlichen Bereich der Fl. Nr. 163 derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 163 ist das Grundstück bereits mit einer Halle bebaut und wird zu Lagerzwecken genutzt. Die Grundstücke Fl. Nr. 5/2 und 5/3 werden gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Hier befindet sich der Firmensitz Fa. Ottillinger Bau GmbH und Wohngebäude. Das unbebaute Grundstück Teil- Fl. Nr. 164/1 wird derzeit zu Lagerzwecken genutzt.

##### 4.3 Boden/Gründung

Die genaue Beschaffenheit des Bodens ist nicht bekannt. Der Baugrund erscheint ausreichend tragfähig, so dass zur Gründung vermutlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. Die Standfestigkeit des Bodens ist aber vor Baubeginn ausreichend zu prüfen, Baugrunduntersuchungen sind durchzuführen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

##### 4.4 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Hangwässer oder weitere wasserführende Schichten können aufgrund der geographischen Lage des Gebietes auftreten. Gebäudeteile, die unter Geländeoberkante einbinden, müssen deshalb wasserdicht ausgebildet werden.

##### 4.5 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Planungsgebiet und die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches sind im Eigentum von Peter Ottillinger, dem Geschäftsführer der Fa. Ottillinger Bau GmbH.

#### 5. Geplante Bebauung

##### 5.1 Bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebiete werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO und als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Die Gewerbegebiete sind in Teilflächen mit unterschiedlich zulässigen Lärmemissionen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Dabei wurde die bestehende schützenswerte Bebauung berücksichtigt. Das im west-

lichen Bereich des Geltungsbereiches liegende Gebiet auf Teil- Fl. Nr. 164/1 wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Lärmemissionen ausgewiesen. Die Einschränkung berücksichtigt die vorhandene nahe gelegene Wohnbebauung. Die festgesetzten zulässigen Emissionskontingente sind in der Nutzungsschablone der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschosse, der max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, sowie der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.

Die Baugrenzen wurden durchgehend angelegt, neue Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht dargestellt, so dass auch alternative Grundstücksaufteilungen möglich sind.

## 5.2 Bebauung und Gestaltung der Gebäude

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Auf den noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung durch ein Baufeld auf eine ortstypische Dimension der Baukörper begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher auf der gekennzeichneten Fläche nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Es werden Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen getroffen.

Die Bauweise wurde landschaftstypisch für ländliche Gewerbebereiche festgesetzt. Als Dachformen für die Gebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Sollten große Gewerbebauten (über 50 m Länge) entstehen, so wird auf eine gegliederte Fassadengestaltung oder eine ausreichende Eingrünung besonderer Wert gelegt.

## 5.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen des Betriebsbestandes angepasst werden. Um dieses zu erreichen ist im südlichen Plangebiet eine Geländeanpassung durch Geländeabtrag erforderlich. In der Satzung sind differenzierte Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer höchst zulässigen Wand- und Gebäudehöhe festgelegt.

Die Höhenangabe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche und im Bereich GE 2 von der festgesetzten Höhenlage des OK FFB, beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegungen bewirken, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 6.1 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Holzheim.
- 6.2 Das Baugebiet erhält verkehrsmäßig über die Dorfstraße Anschluss an das bestehende örtliche und überörtliche Wegenetz der Gemeinde Holzheim. Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebietes liegt innerhalb geschlossener Ortschaften, bei der Einmündung in die Dorfstraße beträgt die Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h, so dass die Verkehrssicherheit ausreichend gewährleistet ist. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Erschließung ausschließlich über private Verkehrsflächen auf den Grundstücken. Die Zu- und Abfahrten sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.
- 6.3 Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Thierhauptener Gruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 6.4 Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Schmutzwässer werden über vorhandene öffentliche Mischwasserkanäle zur sanierten Kläranlage in Pessenburgheim abgeleitet. Es ist ein modifiziertes Mischsystem mit Rückhaltung und Drosselung von Oberflächenwasser geplant. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.
- 6.5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist analog den Vorgaben in der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV), soweit dies möglich ist, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Es ist auf den Baugrundstücken zu prüfen, ob ausreichend versickerungsfähiger Untergrund ansteht. Es wird davon ausgegangen, dass versickerungsfähiger Untergrund anzutreffen ist. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, falls sie der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung –NWFreiV- entspricht. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die geplanten Gewerbegebiete sind in der Einzugsfläche der bestehenden Regenwasserkanalisation nicht enthalten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien vorgesehen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

- 6.6 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- 6.7 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser:  
Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
- 6.8 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke.  
Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt aus den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Transformatorenstationen.
- 6.9 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverbandes.
- 6.10 Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist nicht geplant.

## 7. Grünordnung

Die Planung sieht zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft den Aufbau eines mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Ortsrandes vor.

Hierfür sind vorhandene Gehölzstrukturen aus heimischen und standortgerechten Arten einzubeziehen, die restlichen Flächen neu zu bepflanzen. Vorhandene standortfremde Pflanzungen sind zu entfernen. In geringem Umfang befindet sich erhaltenswerter Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke, dessen Erhalt festgesetzt ist.

Südlich des Gewerbegebietes wird eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme angeordnet, die zusätzlich zur Gestaltung eines angemessenen Überganges in die Landschaft beiträgt. Der restliche Ausgleich erfolgt auf einem Grundstück bei Riedheim (Flur-Nr. 180, Gemarkung Riedheim) durch Extensivierung einer Wiese.

Um den Rechtsbezug zu dieser Ausgleichsfläche herzustellen lautet die Bezeichnung „Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan Gewerbegebiet Bergendorf“. Die Fläche ist auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Weitere Angaben enthält der Umweltbericht des Büros Vogl+Kloyer (Begründung, Teil 2).

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 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 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 Mischgebiet und 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".

## 8.2 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 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, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TALärm 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.



### 8.3 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.

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  $L_{K,i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert 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-, Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist von der als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Fläche auszugehen. Dies ist die im Plan braun (Mischgebiet) bzw. grau (Gewerbegebiet) dargestellte Fläche (ohne Grünflächen).

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

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt 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 und im Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen:  
Da von wenig Fahrverkehr auszugehen ist und sich dieser sofort mit dem Verkehr auf der Dorfstraße vermischt, ist von keinen unzumutbaren Lärmimmissionen auszugehen. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.


Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren:  
In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:  
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt oder können im Landratsamt Donau-Ries eingesehen werden.  
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).  
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

#### 8.4 Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

An das Baugebiet grenzen westlich, südlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nicht vermeidbaren, teilweise zu erwartenden Lärm-, Staub- und Geruchs-Belästigungen, welche von der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung, auch vor 6 Uhr morgens, bzw. nach 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

Gemeinde Holzheim, den 11.10.2013

  
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

