



GEMEINDE MAUERSTETTEN

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 17

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„UNTERANGER II“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

08.11.2023
27.06.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
4.2	Erschließung	6
4.3	Altlasten	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulicher Nutzung	7
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
5.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	8
5.7	Garagen / Stellplätze	8
5.8	Einzäunungen / Einfriedungen	8
5.9	Grünordnung	9
6.	Baugrundgutachten	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	16
8.1	Grundwasser	16
8.2	Altlastenverdachtsflächen	16
8.3	Abwasserentsorgung	16
8.3.1	Häusliches Schmutzwasser	16
8.3.2	Industrieabwasser	17
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	17
9.	Umweltprüfung	17
	Anlagen	
	Baugrundgutachten	
	Immissionsgutachten	
	Umweltbericht	

1. Planungsanlass

Am 05.10.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Unteranger II“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 14 Unteranger wird in Teilbereichen durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 Unteranger II ersetzt.

Grund hierfür war der Wunsch des Grundstückseigentümers auf Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Mauerstetten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 - Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

Siedlungsstrukturen

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 17 „Unteranger II“ von Mauerstetten wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung folgende Aussage auf:

Siedlungsstrukturen

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifikierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Mit der Überplanung des Bebauungsplans „Unteranger II“ werden diese Ziele festgeschrieben.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.06.2000, Aktenzeichen V-610-6.

Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet (GE) eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Unteranger II“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 4,9 ha.

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut und kann als eben bezeichnet werden.

Das Gebiet wird im Westen und Norden durch Gewerbebebauung begrenzt. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Grünflächen an.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze als auch die Dachwässer werden über belebte Bodenschichten versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Gennach-Hühnerbach-Gruppe und ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung wurde das Gewerbegebiet um ca. 18.000 m² bebaubare Gewerbefläche erweitert. Der bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplans Unteranger II mit einer Fläche von ca. 30.000 m² wird im Bereich der Flurnummern 884/16, 884/17, 884/23 und 884/26 angepasst. Das städtebauliche Planungsziel ist die Vergrößerung des bestehenden Betriebs auf den Flurnummern 884/16 und 884/26.

Die Erweiterungsfläche der Flurnummer 884 wird zur besseren und wirtschaftlicheren Logistik innerhalb des Betriebsgeländes, als auch zur Schaffung einer besseren Anlieferungssituation, um die in den Schemaschnitten des Planteils dargestellten Höhen, aufgefüllt. Auf Grund der Flächengröße und Lage im Gebiet, geht von der Auffüllung keine negative Außenwirkung aus.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück nur eine Wohnung zugelassen. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass die Gewerbefläche ausschließlich rein gewerblichen Anlagen vorbehalten bleibt.

Nicht zugelassen sind

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

- Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe

Schrott ist eine Sammelbezeichnung für Metallabfälle aller Art, die bei der Metallbearbeitung anfallen oder als Altmaterialien aus dem Konsum zurückließen, die teilweise bei der Metallherstellung wiederverwendet werden.

- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 18.08.1984).

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ und GFZ in Nutzungsschablone 1 und GRZ in Nutzungsschablone 2 wurden Verhältniszahlen festgesetzt, die dem notwendigen Flächenbedarf der künftigen Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können.

Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen werden bodenschonende nicht versiegelte Flächen geschaffen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls in den dafür festgesetzten Nutzungsschablone 1 verankert und ist jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichen hiervon wurden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden fließende Baugrenzen festgesetzt, um einen größtmöglichen planerischen Spielraum zu konzipieren.

Die First- und Wandhöhe bestimmt sich nach dem natürlichen Gelände und wurde ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Diese wurde in Bezug auf die bestehende Straßenhöhe fixiert.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 2 Abs. 6 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die zum Teil bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan der 1. Änderung „Unteranger II“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

5.7 Garagen / Stellplätze

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Die Gemeinde Mauerstetten hat in der Sitzung vom 25.05.2023 die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Mauerstetten beschlossen. Diese ist in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden. Durch Beschluss vorgenannter Stellplatzsatzung sind die zuvor aufgeführten Festsetzungen gegenstandslos, da in der Satzung eingearbeitet.

5.8 Einzäunungen / Einfriedungen

Um im Bereich der Einzäunungen einen einheitlichen Gebietscharakter zu gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

5.9 Grünordnung

Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist es, das Gewerbegebiet durch eine umlaufende Eingrünung nach außen landschaftsgerecht einzugrünen. Zu diesem Zweck wurden die privaten und öffentlichen Grünflächen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne flächengleich in die hier vorliegende Bebauungsplanung übernommen und einheitlich mit Pflanzgeboten versehen. Gleichfalls wurde die bereits rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 884/23, Gemarkung Mauerstetten in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und nördlich davon auf Fl.Nr. 884 um eine weitere, ebenfalls 12 m breite Ausgleichsfläche ergänzt. Auf diese Weise ist der Planbereich im Osten durchgängig eingegrünt.

Indem die vorliegende Planung für die vorhandenen Baugrundstücke eine Nachverdichtung zulässt und den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Nutzung ihrer Grundstücke gewährt werden soll, können sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Eingrünung der inneren Erschließung im Nordosten und die Randeingrünung konzentrieren.

Darüber hinaus ist für Einfriedungen festgesetzt, dass diese nur auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Grün- und Ausgleichsflächen zulässig sind, wodurch sie von den an den Planbereich angrenzenden Weg- und Straßenflächen nicht sichtbar sind. Indem unter den Einfriedungen ein mindestens 10 cm großer Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche vorgesehen ist, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet.

6. Baugrundgutachten

Durch das Büro Blasy + Mader GmbH wurde ein Baugrundgutachten, Projekt Nr. 13273, mit Datum 09.06.2023 erstellt. Dieses ist als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Immissionsschutz

~~Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet wird als höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel „nachts LWA“ = 50 dB(A)lm² festgesetzt.~~

~~Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149b der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AIIIMBl. S. 117 über den Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zu beachten.~~

~~Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ nicht überschreiten. Bei lärmintensiven Betrieben mit Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ nachweist.~~

~~Immissionsort ist das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 875/8 der Gemarkung Mauerstetten, am Mühlweg in etwa 500 m Entfernung. Für die Schallausbreitungsrechnung sind die VDI-Norm 2714 und VDI-Norm 2720 zu verwenden.~~

Durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH wurde eine Prüfung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm) mit Bericht Nr. LA24-062-G01-01 vom 23.04.2024 durchgeführt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohngebiet östlich).

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Zulässiges Immissionsniveau

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 Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am 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 sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

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

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

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 $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Dies ist die im Plan blau umrandete Fläche.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

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 Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel 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.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente 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 TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente 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.

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.

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.

Vorbelastung

Es werden bestehende Gewerbegebietsflächen (TF01 u. TF02) überplant. Es wird zusätzlich eine weitere Teilfläche ausgewiesen (TF03).

Für die Teilflächen TF01 und TF02 sind im Bestand Emissionsbeschränkungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts pro m² festgesetzt. Es werden die Lärmemissionskontingente für diese beiden Teilflächen so angesetzt, dass keine relevante Veränderung der Lärmbelastung entsteht.

Für die neu hinzukommende Teilfläche TF03 wird das Lärmemissionskontingent so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den übrigen Teilflächen TF01 und TF02 zur Tagzeit die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) im Umfeld eingehalten werden.

Zur Nachtzeit werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bereits durch die beiden bestehenden Teilflächen TF01 und TF02 um bis zu 4,4 dB(A) überschritten. Es wird das Emissionskontingent hier so gewählt, dass es zu keiner relevanten Pegelanhebung (unter 1 dB(A)) und somit zu keiner relevanten Verschlechterung an den Immissionsorten kommt.

Auf Grund dieses Vorgehens kann auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.

Bewertung der Zusatzbelastung

Tagzeit:

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA24-062-G01-01 vom 23.04.2024 aufzeigt, kommt es durch die Planung (der hinzukommenden Teilfläche TF03) zu einer Pegelanhebung um bis zu 4,2 dB(A) am IO 01. An den übrigen Immissionsorten kommt es zu einer Pegelanhebung von bis zu 1,2 dB(A).

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den relevanten Immissionsorten in Summe von allen 3 Teilflächen weiterhin um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Es kann auf Grund dieses Ergebnisses davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung einer möglichen Summenbelastung mit der Vorbelastung keine unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Nachtzeit:

Zur Nachtzeit kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandssituation zu einer Pegelanhebung von 0,7 dB(A) am unmittelbar angrenzenden Immissionsort IO 01 (Gewerbegebiet). An den übrigen Immissionsorten (Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet) kommt es zu einer Pegelanhebung von maximal 0,2 dB(A).

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Bewertung

Es kommt durch die Planungen zu keiner unzumutbaren Verschlechterung der Lärm-situation im Umfeld.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Schalltechnische Begründung der Zulässigkeit der ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen

Die BauNVO sieht gemäß der Definition in § 8 in einem Gewerbegebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, explizit im Abs. 3 Nr. 1 vor. Auch die TA Lärm gibt einen, gegenüber dem Tagesimmissionsrichtwert um 15 dB(A) strengeren Immissionsrichtwert für schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) vor und geht somit auf diese ausnahmsweise zulässige Nutzung ein.

Herauszuheben ist neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit insbesondere, dass die Grundfläche gegenüber der Baumasse untergeordnet ist. Dies bedeutet, dass kein Wohnen im Gewerbegebiet entsteht, sondern das Wohnen der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist und die wesentliche Gebietsdefinition in Abs. 1 „der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gewahrt bleibt.

Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A) nachts an Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes einzuhalten. Dies hat zur Folge, dass ggf. die Lärmemissionskontingente in der Nachtzeit nicht ausgeschöpft werden können, da der Nachweis nach TA Lärm gegenüber der Lärmemissionskontingentierung die höhere Anforderung im Baugenehmigungsverfahren darstellen kann.

Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebiets

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt, eingeteilt. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$ vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche TF01 wird ein Emissionskontingent von $LEK = 63 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 53 \text{ dB(A)}$ nachts vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Graf-Zeppelin-Straße und verteilt sich dann weiter auf die Neugablonzer Straße (und weiter auf den Unterangerweg) und die Straße „Am Ring“. Entlang der Straße am Ring befinden sich gewerbliche Flächen. Im weiteren Verlauf verteilt sich der Verkehr zunehmend. Eine Betrachtung des planbedingten Fahrverkehrs auf der Straße am Ring erfolgt nicht.

Es zeigte sich, dass bei angenommenen 328 KFZ-Fahrten tags und 29 KFZ-Fahrten nachts auf dem Unterangerweg die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden.

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.

8. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

8.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8.3 Abwasserentsorgung

8.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

8.3.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Mauerstetten) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

9. Umweltprüfung (Zusammenfassung)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergegeben. Auf die ausführlichen Erläuterungen des Umweltberichtes, erstellt durch das Planungsbüro U-Plan, wird hier verwiesen:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Ortsrandeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 28420 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der ÖkoAgentur Bayern im gleichen Naturraum durch Entwicklung von artenreichem Grünland.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister