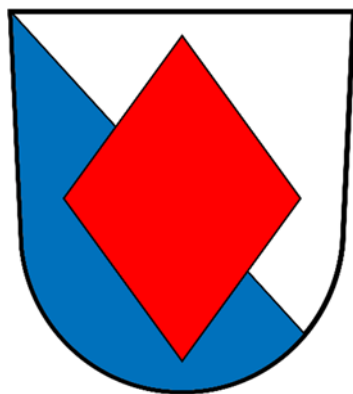




Gemeinde Niederaichbach

GE Mövenweg

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGE	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2.	Regionalplan	6
2.3.	Flächennutzungsplan	8
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL.....	9
3.1.	Städtebauliches Konzept	9
3.2.	Erschließung	9
3.3.	Grünordnerisches Konzept	10
3.4.	Immissionsschutz.....	10
4.	UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB	15
5.	WASSERWIRTSCHAFT.....	16
5.1.	Abwasserbeseitigung	16
5.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
5.3.	Hochwasser	17
6.	DENKMALSCHUTZ.....	18
7.	MÜLLBESEITIGUNG	19
8.	ENERGIEVERSORGUNG	19
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE.....	19

Anhang

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Umweltbericht
- Immissionsgutachten Nr. LA24-081-G01-E01-01 vom 03.07.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

1. LAGE

Die Gemeinde Niederaichbach grenzt unmittelbar östlich an das Stadtgebiet von Landshut an. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets.



Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Planungsgebiet siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 987 der Gemarkung Niederaichbach mit einer Fläche von ca. 2568 m² und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten durch die Isarstraße (Kreisstraße LA 11)
- Im Süden durch den Mövenweg
- Im Westen durch bestehende Bebauung am Mövenweg (Außenbereichssatzung Mövenweg aus dem Jahr 1991)
- Im Norden durch die Landstraße (Staatsstraße St 2074), nördlich der St 2074 bestehende Bebauung
- nordöstlich grenzt der Kreisverkehr an. Nordöstlich des Kreisverkehrs liegt das „Gewerbegebiet Landstraße“ aus dem Jahr 2000 (bebaut)
- nördlich des Baugebiets „Gewerbegebiet Landstraße“ verläuft die Bahnlinie Landshut – Plattling. Die Autobahn A 92 verläuft etwa 570 m nördlich des Plangebiets.

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichs gelb gestrichelt

Topographisch ist das Gelände nahezu eben, Höhenlage ca. 372 m. ü. NHN.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

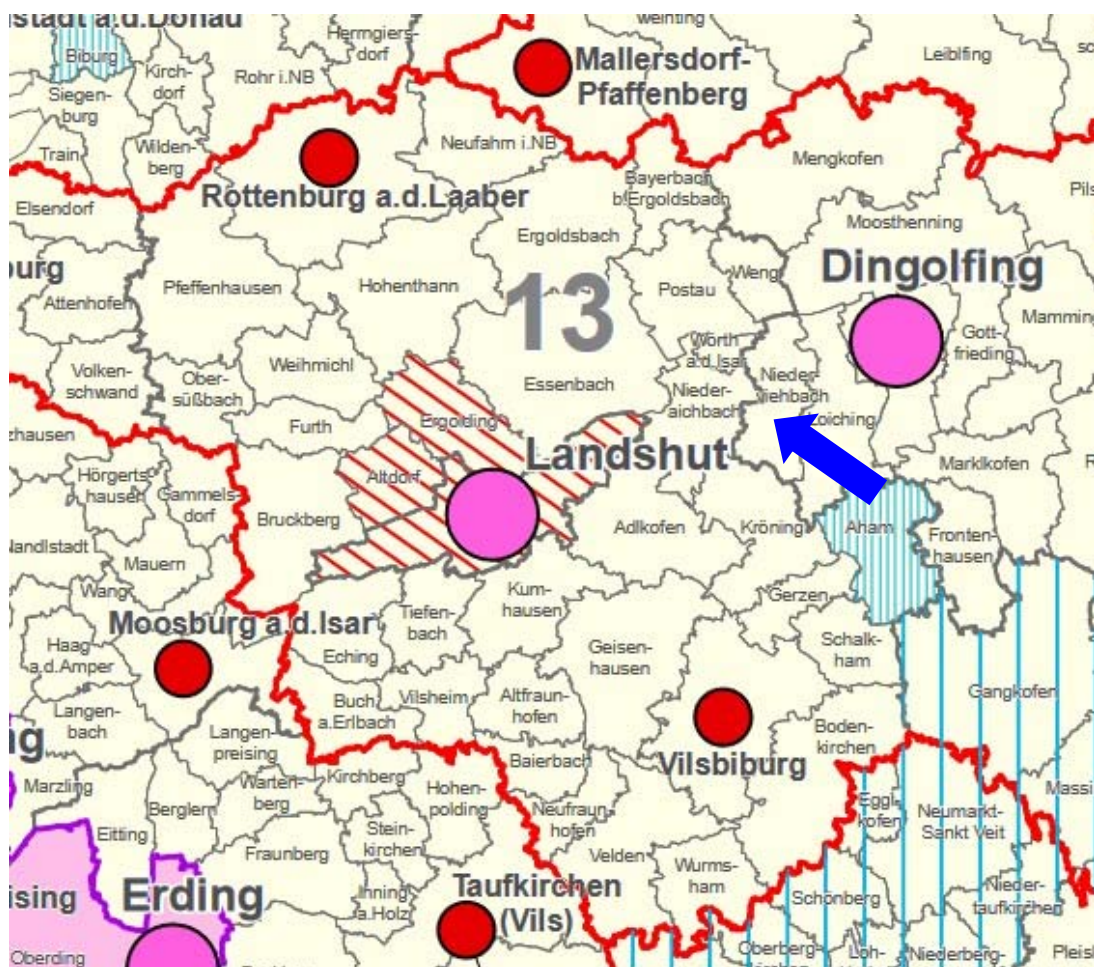
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Niederaichbach der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

(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,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

[...]

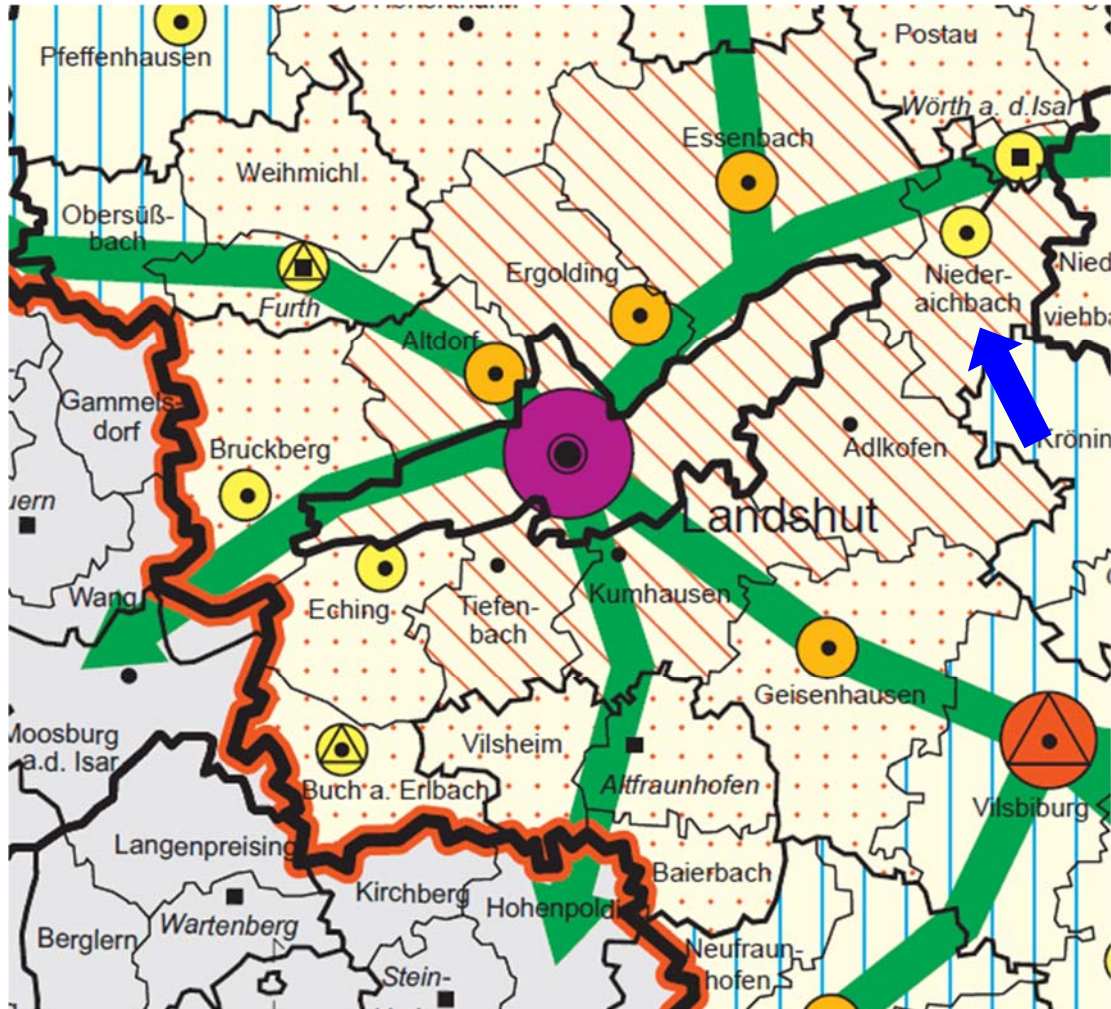


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022

Gemeinde Niederaichbach östlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

2.2. Regionalplan

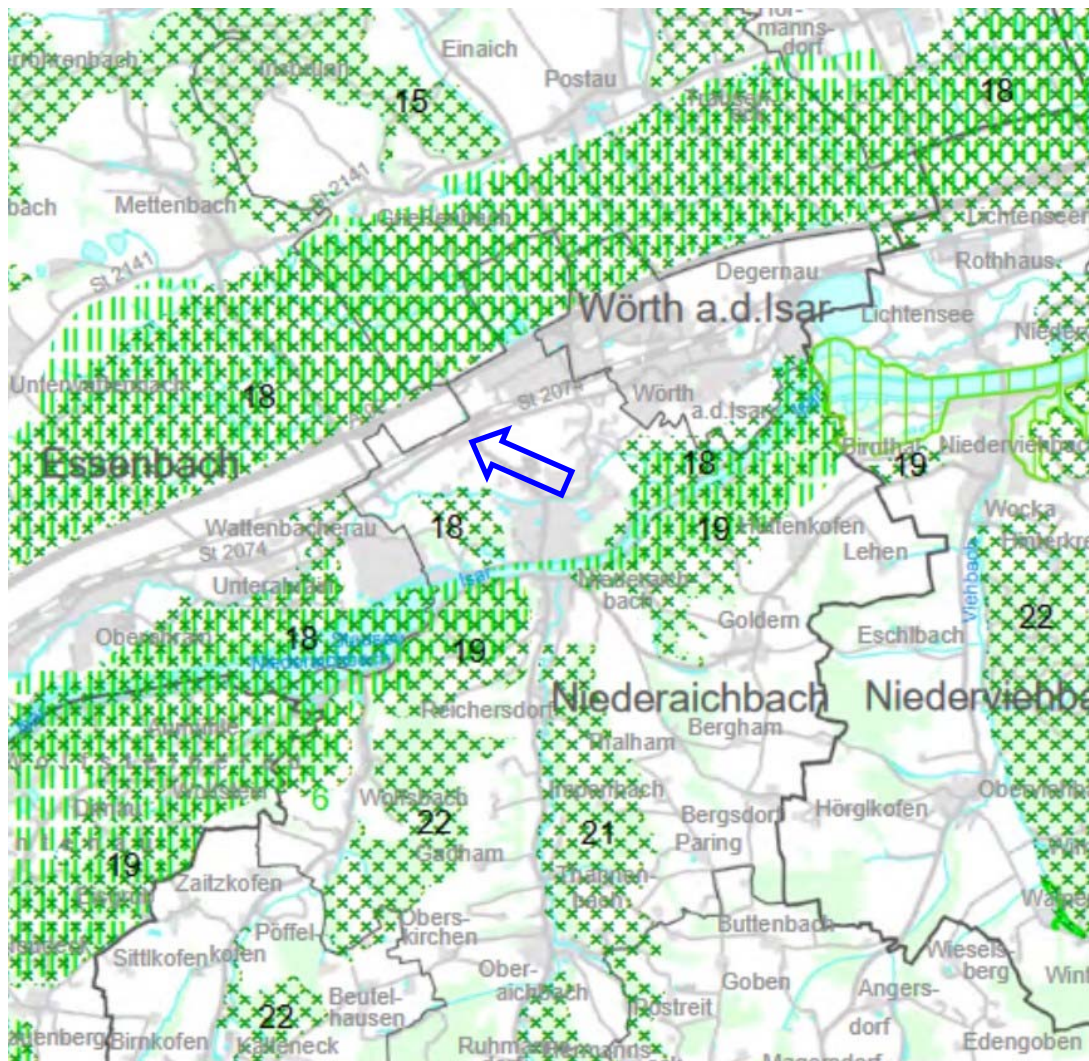
Die Gemeinde Niederaichbach gehört zur Region 13 Landshut. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Die Gemeinde Niederaichbach ist hier nach der Strukturkarte dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Niederaichbach, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

Die grundsätzliche Entwicklungsverpflichtung in struktureller Hinsicht wird für die Gemeinde Niederaichbach insbesondere aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse gestärkt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Regionalplan Landshut, Karte „B I Natur und Landschaft“, Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

Nach der Karte „B I Natur und Landschaft“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Teilflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“ liegen etwa 500 m südlich des Planungsgebiets bzw. nördlich der Autobahn.

Es sind auch keine regionalen Grünzüge durch die Planung betroffen, ebenso keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Wasserschutzgebiete.

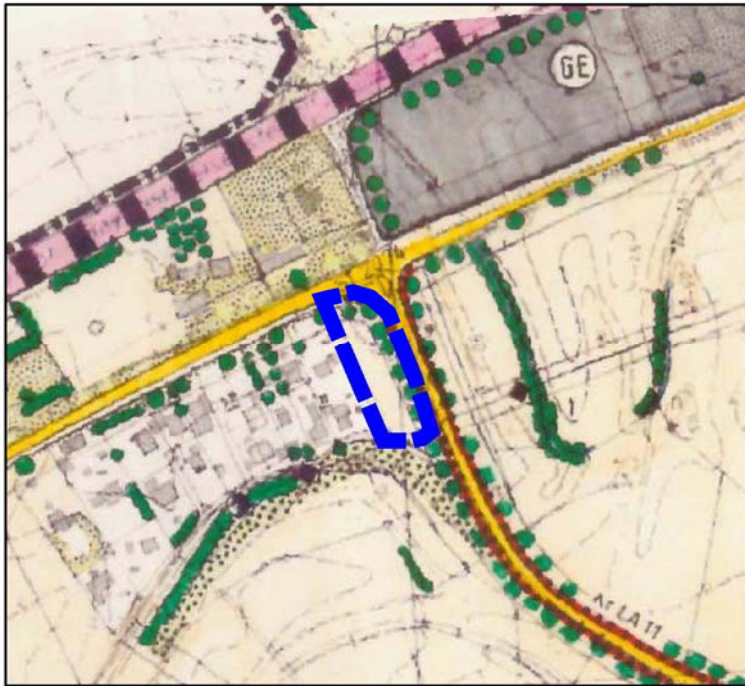
Die Fläche liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben. Darstellungen des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Niederaichbach, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet blau gestrichelt

Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch Deckblatt 5 geändert.

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Städtebauliches Konzept

Art der Nutzung

Geplant wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE) in offener Bauweise. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) werden ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungsstätten. (nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung) (Festsetzung 1.3.1.)

Maß der Nutzung, Bebauung

Geplant wird eine Gewerbeparzelle.

Zur Begrenzung des Maßes der Nutzung wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt (Festsetzungen 2.5. und 2.1.). Die festgesetzte GRZ darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (also Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 100 % überschritten werden, so dass in jedem Fall 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden müssen, wie in Gewerbegebieten üblich. (Festsetzung 0.1.7.)

Das Maß der Nutzung wird außerdem durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie durch Festsetzung der Gebäudehöhe begrenzt.

Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird ebenfalls festgesetzt, somit müssen durch die Gebäude zu allen Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen eingehalten werden (Festsetzung 0.1.8.). Über eine abweichende Bauweise wurde festgelegt, dass ein Vordach entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis an die Baugrenze herangebaut werden darf. (Festsetzung 0.1.1.2.)

Gebäude

Als Dachformen für die Gebäude werden flachgeneigte Pult- und Satteldächer (bis DN 15°, mit Metalldeckung) sowie Flachdächer (Kiesdach oder begrünt) zugelassen. Die Höhenfestsetzungen für die maximalen Wand- und Firsthöhen werden auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen (OK FFB EG). Für OK FFB EG wird wiederum ein Höchstwert bezogen auf NHN festgesetzt. Durch diese Festsetzungssystematik wird der Bestimmtheitsgrundsatz gewahrt. (Festsetzung 0.1.4.)

Die Höhe der Gebäude wird mit maximal 7,50 ab OK FFB EG festgelegt, um eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung sicherzustellen. Diese Höhe darf nur durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) oder durch Photovoltaikmodule überschritten werden. Letztere werden ebenfalls auf den Dachflächen zugelassen.

3.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Mövenweg von Süden. Zufahrten von der Staatsstraße oder der Kreisstraße sind nicht zulässig.

Auf dem Grundstück wurde der Bereich südlich des Baufensters als private Verkehrs- und Erschließungsfläche festgesetzt, hier sind auch private Stellplätze zulässig.

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass davon keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Staatsstraße und der Kreisstraße ausgehen können. Daher sind Wechsel- und Blinklichtanlagen, Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren, sowie Lichtkegel und Laserkegel unzulässig. (Festsetzung 0.1.5.)

3.3. Grünordnerisches Konzept

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze entsprechend der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut festgesetzt. (Festsetzung 0.2.1.)

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünfläche - Vegetationsflächen anzulegen. Ein Teil der Grünflächen wurde lagemäßig festgelegt (Planzeichen 9.2.), diese können natürlich angerechnet werden.

Einzelne Gehölzpflanzungen werden auch lagemäßig als Bäume der Wuchsklasse 2 festgesetzt (Planzeichen 13.2.1.), diese sind entsprechend zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. (Festsetzung 0.2.3.) Zur Straßenraumbegrünung sind entlang der Kreisstraße allerdings bereits Bäume vorhanden, daher mussten hier keine Gehölze zur Straßenraumbegrünung mehr festgesetzt werden.

Der Gehölzbestand entlang der LA 11 wurde als zu erhalten festgesetzt, obwohl er sich lagemäßig knapp außerhalb des Geltungsbereichs befindet. (Festsetzung 0.2.4.) Damit soll sichergestellt werden, dass auch bei Bauarbeiten im Baugebiet auf den Wurzelbereich der Gehölze besonders geachtet wird.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Kanal im Geltungsbereich, dieser Bereich wurde daher als öffentliche Grünfläche dargestellt. (Straßenbegleitgrün, Planzeichen 9.1.)

Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. (Festsetzung 0.2.5.)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen). (Festsetzung 0.2.6.)

3.4. Immissionsschutz

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).

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.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche gekennzeichnete Fläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

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 Genehmigungs-freistellungsverfahren 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

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere Bebauungspläne. Diese sind als Vorbelastung zu betrachten.

Innerhalb des Plangebietes soll ein einzelner Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Entsprechend der Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (3) ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit sind die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Analog werden die relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die Ermittlung der Emissionskontingente um 6 dB(A) reduziert.

Für das Plangebiet werden die Emissionskontingente so angesetzt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 6 dB(A) unterschritten werden. Somit sind die Vorgaben des Punktes 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm bei Ansiedlung eines Betriebes erfüllt.

Bewertung der ZusatzbelastungTagzeit/Nachtzeit:

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den relevanten Immissionsorten um mindestens 6 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.

Bewertung

Es kommt durch die Planungen zu keiner unzumutbaren Verschlechterung der Lärmsituation im Umfeld.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

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 planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegliedert.

Es befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Niederaichbach D 1“. Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird. Die Gemeinde Niederaichbach wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten.

Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde Niederaichbach der Gebietstypus eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt.

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-Wärme-Pumpen, 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 den Mövenweg.

Der Mövenweg mündet dann in die Isarstraße (Kreisstraße LA 11) und weiter in die Landstraße.

Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen.

Die Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandsituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. In Kapitel 8 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Das Vorhaben der Gemeinde Niederaichbach Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mövenweg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)*
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.*

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Insgesamt ist damit die Planung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 4 das Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern nachgewiesen. Detaillierte Angaben hierzu im Umweltbericht.

5. WASSERWIRTSCHAFT

5.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Niederaichbach-Wörth abgeleitet. Diese verfügt über genügend freie Kapazitäten.

5.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

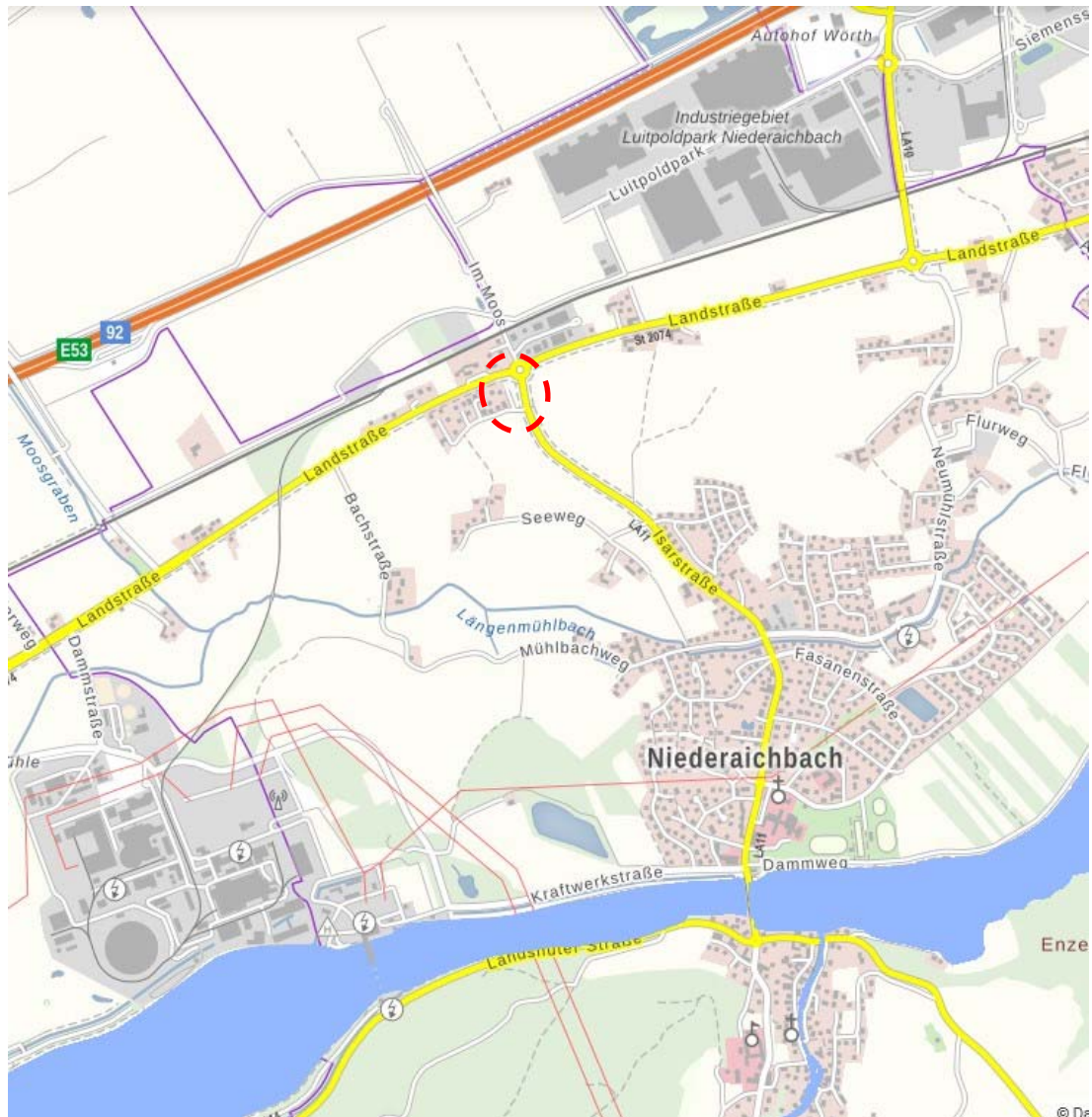
Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der gültigen Fassung erfüllt sind. Sind diese Voraussetzungen nicht oder zum Teil nicht gegeben, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 BayWG zu stellen. Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.

Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

5.3. Hochwasser

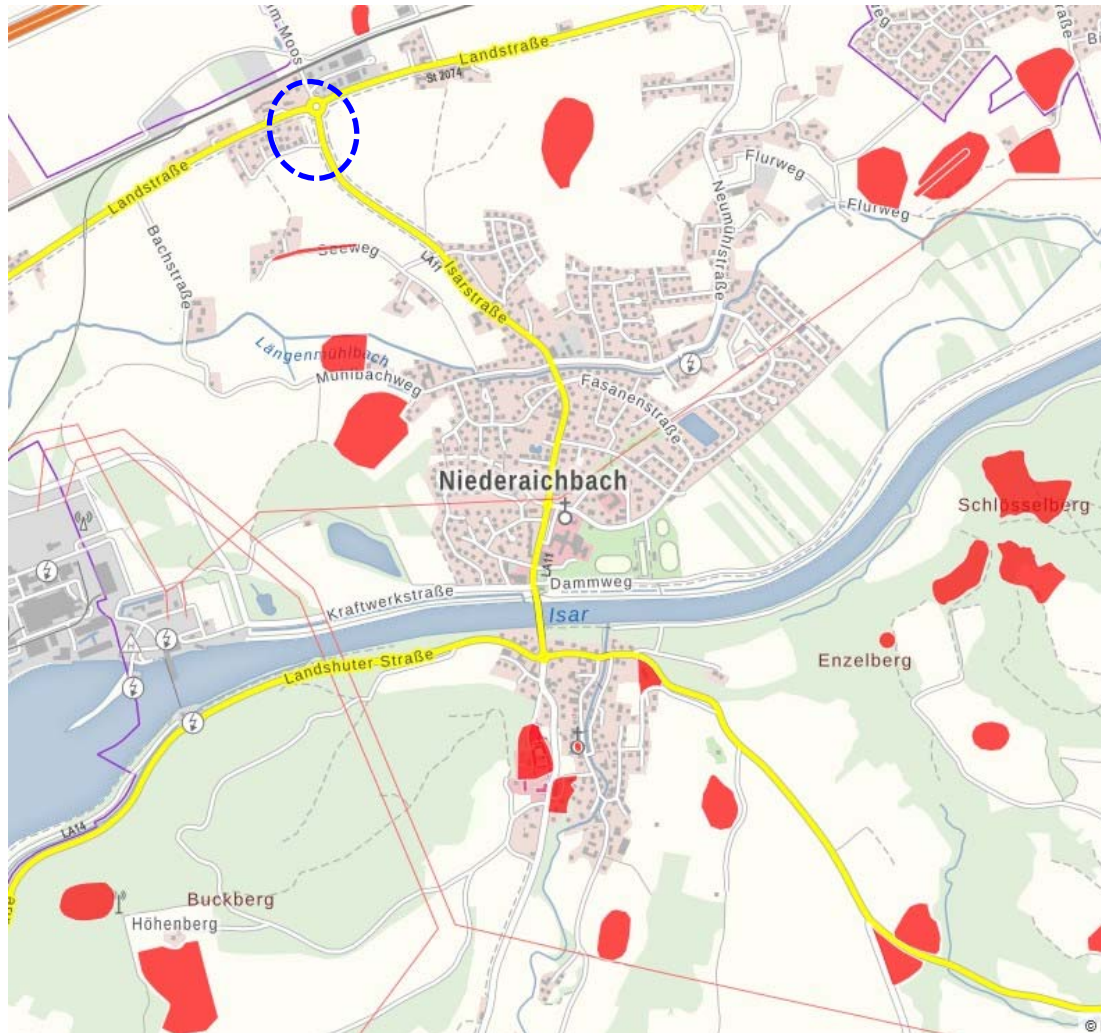
Überschwemmungsgefährdete Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU), überschwemmungsgefährdete Flächen blau, Planungsgebiet rot gestrichelt

6. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 04.04.2024, Bodendenkmäler rot schraffiert

7. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt.

8. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die ÜZW durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	2568 m²
davon	
öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün Kanal)	234 m²
Verbleibende Nettobauflächen	2334 m²

Landshut, den	04.07.2024	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf	04.04.2024	vom.....
Entwurf	04.07.2024	
		Niederaichbach, den
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut		 1. Bürgermeister Klaus

Anhang

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Umweltbericht
- Immissionsgutachten Nr. LA24-081-G01-E01-01 vom 03.07.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

Bauplannummer:

MERKBLATT**Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut**

Die nachfolgende Liste gibt die seit alters her im Landkreis Landshut einheimischen Baum- und Straucharten wieder. Besonders bei Verwendung in der freien Natur ist darauf zu achten, dass für das Vorkommensgebiet Alpenvorland autochthones und entsprechend zertifiziertes Pflanzgut verwendet wird.

Bäume Wuchsklasse I (großkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe	Anmerkungen
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>	801 08 ¹ 801 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland – kolline Stufe bis 600m Süddeutsches Hügel- und Bergland – montane Stufe über 600 m
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	811 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Grauerle, Weißerle	<i>Alnus incana</i>	803 02 ¹	Alpen und Alpenvorland südlich der Donau
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	805 04 ¹	- West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland - Nur auf Niedermoorstandorten im Isartal
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	810 24 ¹	Alpenvorland
Schwarzerle, Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>	802 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Silberweide	<i>Salix alba</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	824 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	800 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	817 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	818 13 ¹	- Süddeutsches Mittelgebirgsland sowie Alpen - Nur auf gut durchlüfteten, basenarmen Standorten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	851 21 ¹	Alpenvorland
Warzenbirke, Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	804 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland

Weißtanne, Edeltanne	<i>Abies alba</i>	827 11 ¹ 827 12 ¹	Alpen und Alpenvorland – submontane Stufe bis 900 m und hochmontane Stufe über 900 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	823 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume Wuchsklasse II (kleinkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ¹	Anmerkungen
Aspe, Espe	<i>Populus tremula</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Echte Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	6.1. ²	Alpenvorland
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	6.1. ²	Alpenvorland; nur in der Auwaldstufe des Isartals
Hainbuche, Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>	806 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Salweide	<i>Salix caprea</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	814 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (außer zur Verwendung im Obstbau)

Mindestpflanzgröße Solitärbäume: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)

Mindestpflanzgröße von Bäumen im Verbund: StB/Hei 1+1 oB 50 – 80 (Stammbusch/Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50 – 80cm hoch)

¹ **Herkunftsangabe für forstliches Vermehrungsgut in Bayern:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht in Teisendorf erarbeitet. Grundlage ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in Umsetzung der EU-Richtlinie 1999/105/EG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von Baumarten helfen. Nähere Informationen finden Sie unter:
<http://www.asp.bayern.de/074380/index.php>

Sträucher	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ²	Anmerkungen
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>	6.1.	Alpenvorland
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	6.1.	Alpenvorland
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6.1.	- Alpenvorland - möglichst durch <i>Crataegus laevigata</i> oder <i>Crataegus rhipidophylla</i> ersetzen!
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	6.1.	Alpenvorland
Gekrümmtzähniger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	6.1.	Alpenvorland
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6.1.	Alpenvorland
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	6.1.	Alpenvorland
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>	6.1.	Alpenvorland

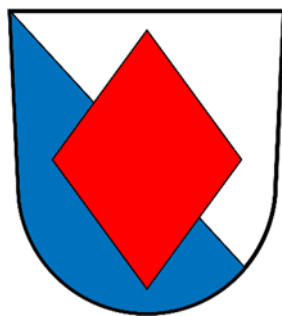
Heidewacholder	<i>Juniperus communis</i>	6.1.	Alpenvorland
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	6.1.	Alpenvorland
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	6.1.	Alpenvorland
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>	6.1.	Alpenvorland
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>	6.1.	Alpenvorland
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	6.1.	Alpenvorland
Mandelblättrige Weide	<i>Salix triandra</i>	6.1.	Alpenvorland
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	6.1.	Alpenvorland
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6.1.	Alpenvorland
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	6.1.	Alpenvorland
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	6.1.	Alpenvorland
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	6.1.	- Alpenvorland - nur auf Schotterstandorten im Isartal
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	6.1.	Alpenvorland
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	6.1.	Alpenvorland
Traubenholunder, Roter Holunder	<i>Sambucus racemose</i>	6.1.	Alpenvorland
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	6.1.	Alpenvorland
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	6.1.	Alpenvorland
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>	6.1.	Alpenvorland
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	6.1.	Alpenvorland

Mindestpflanzgröße Sträucher: Str 2xv 60-100 (Sträucher, zweimal verpflanzt, 60-100cm Höhe)

² **Herkunftsangabe für gebietseigene Gehölze:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erarbeitet. Grundlage ist der § 40 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von gebietseigenen Gehölzen helfen. Nähere Informationen finden Sie unter: http://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/gehoelze/index.htm

Streuobst			
Alle Sorten erlaubt	Halb- oder Hochstamm		

Mindestpflanzgröße Streuobst: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)



Gemeinde Niederaichbach

Umweltbericht nach § 2a BauGB

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„GE Mövenweg“

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans	3
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	3
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	4
2.1.	Schutzgut Boden	4
2.2.	Schutzgut Wasser.....	4
2.3.	Schutzgut Klima und Luft.....	4
2.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	4
2.5.	Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	5
2.6.	Schutzgut Landschaft	5
2.7.	Kultur- und Sachgüter	5
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	6
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	6
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter	6
4.2.	Ausgleich.....	6
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)	7
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	7
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	7
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7

Anhang

Abbuchung Ökokonto, Klaus und Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

Lageplan Ausgleichsfläche, Klaus und Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Im Norden von Niederaichbach sollen Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Niederaichbach ist nach der zentralörtlichen Gliederung der Region 13 (Landshut) zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist dem *allgemeinen ländlichen Raum* zugeordnet. Hieraus ergeben sich diverse Entwicklungsverpflichtungen für die Gemeinde, die in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan genauer aufgeführt sind.

1.2.2. Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

1.2.3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit:

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:	Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, somit ist dort eine Beeinträchtigung durch Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.
Auswirkungen:	Durch Festsetzung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird eine Bebauung geplant, die eine Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.
Ergebnis:	Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:	Im Planungsbereich sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Bereich nicht gegeben. Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.
Auswirkungen:	Durch die geplanten Bebauungen wird eine Versiegelung zugelassen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Versickerung vorgesehen. Infolge der Bebauung werden landwirtschaftliche Stoffeinträge reduziert.
Ergebnis:	Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:	Lage im Isartal und damit in einer bedeutsamen Frischluftschneise, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung.
Auswirkungen:	Durch die Festsetzung von Baugebieten werden kleinklimatische Bedingungen in Teilbereichen verändert, aber auch Verdunstungsflächen angelegt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung kein Einfluss auf die Frischluftschneise.
Ergebnis:	Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:	Ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölzbestand findet sich nicht im Geltungsbereich, lediglich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Kreisstraße LA 11. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte
---------------	---

	Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.
Auswirkungen:	Durch die Planung von Baugebietsflächen wird eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden verschiedene öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
Ergebnis:	Insgesamt wird durch die Planung eine Versiegelung ermöglicht und damit ein Flächenanteil, auf dem keine Vegetation mehr möglich ist. Gleichzeitig werden Grünflächen auch lagemäßig festgesetzt. Somit sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.5. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Beschreibung:	Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus dem Planungsgebiet. Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzenden Straßen St 2074 und LA 11.
Auswirkungen:	Durch die gewerblichen Nutzungen werden Emissionen erzeugt, die im Rahmen eines Immissionsgutachtens geprüft werden. Auf Grundlage des Gutachtens wurden Festsetzungen getroffen, so dass die Emissionen aus dem GE im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit bleiben.
Ergebnis:	Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:	Derzeit landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölzbestand in weitgehend bebautem Umfeld, damit Fläche ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist nicht exponiert und topographisch weitgehend eben.
Auswirkungen:	Ein Baugebiet bringt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Durch unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortsbebauung sowie durch die angrenzenden Straßen und die geplanten Baukörperhöhen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten.
Ergebnis:	Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
Auswirkungen:	Voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
Ergebnis:	Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Eine strukturelle Weiterentwicklung des Gemeindegebiets findet nicht statt.

Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich die Situation, dass bei weitergeführter landwirtschaftlicher Nutzung weiterhin Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet und die relative Strukturarmut im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleibt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Hier: Zaunsockel

4.2. Ausgleich

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 2021 in überarbeiteter Form herausgegeben. Der Leitfaden sieht für das hier angewandte Regelverfahren die folgenden Arbeitsschritte vor:

- o Schritt 1 - Bestandserfassung / -bewertung
- o Schritt 2 - Eingriffsschwere
- o Schritt 3 - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- o Schritt 4 - Auswahl geeigneter Maßnahmen.

4.2.1. Bestandserfassung und -bewertung

Eingriffsfläche

Geltungsbereich abzügl. festgesetzter öffentlicher Grünfläche 2334 m².

Ausgangszustand intensiv bewirtschaftete Äcker, Biotop- und Nutzungstyp (BNT) geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Pauschale Bewertung mit **3 WP**.

Eingriffsfläche 2334 m² x 3 WP = 7002 WP

4.2.2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Im Bereich des Gewerbegebiets wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, somit **Beeinträchtigungsfaktor = 0,4**

4.2.3. Planungsfaktor

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor festgesetzt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Summe **Planungsfaktor** **5 %**

4.2.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf

7002 WP x 0,4 x 0,95 = **2661 WP**

4.2.5. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird extern auf folgender Fläche nachgewiesen:
Fl.-Nr. 867/4 Gem. Niederaichbach, Gde. Niederaichbach, ÖFK-LfD-Nr. 1011486
Abbuchungsberechnung und Lageplan im Anhang des Umweltberichts.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)

Die Fläche eignet sich als „Restfläche“ in dieser Lage an Staats- und Kreisstraße sowie gegenüber bestehender gewerblicher Nutzungen gut für eine gewerbliche Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen aufgrund der Größe kaum Möglichkeiten für alternative Planungen, insbesondere nicht in Bezug auf die Erschließung.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Der Umweltbericht wurde auf Basis des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern im Dezember 2005.

Für die Bearbeitung wurde ein Schallgutachten erstellt, das der Begründung im Anhang beiliegt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist darauf zu achten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen (an der Kreisstraße) erhalten bleiben und die Wirkung der neu gepflanzten Gehölze nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren überprüft wird.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben der Gemeinde Niederaichbach, der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mövenweg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Insgesamt ist damit die Planung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht bekannt/nicht betroffen

Landshut, den 04.07.2024



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Anhang

Abbuchung Ökokonto, Klaus und Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

Lageplan Ausgleichsfläche, Klaus und Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Mövenweg
Gemeinde Niederaichbach

Abbuchung Ökokonto (ÖFK-Lfd-Nr. 1011486) auf Fl. Nr. 867/4 Gemarkung und Gemeinde Niederaichbach

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Ausgleichsbedarf **2.661 WP** (nachrichtl. Übernahme Büro Planteam)

Ausgleich:

Der Ausgleich des Eingriffs wird über das Ökokonto mit der Nummer ÖFK-Lfd-Nr. 1011486 auf der Flurnummer 867/4 Gemarkung und Gemeinde Niederaichbach ausgeglichen.

Im angehängten Plan Nr. 1 „Abbuchung Ökokonto“ werden die Flächen dargestellt.

Gesamtfläche von 29.867 m² - bisherige Abbuchungen von (3.039 m² + 692 m² + 1.737 m² + 1.031 m² = 6.499 m²) = 23.368 m²

Aufwertung ohne Zinsen: 23.368 m² x 10 WP (Aufwertung) = 233.680 WP

Verzinsung: 233.680 x 27% (3% Zinsen x 9 Jahre) = 63.094 WP

Wertzuwachs auf der Gesamtfläche = 233.680 WP + 63.094 WP = 296.774 WP

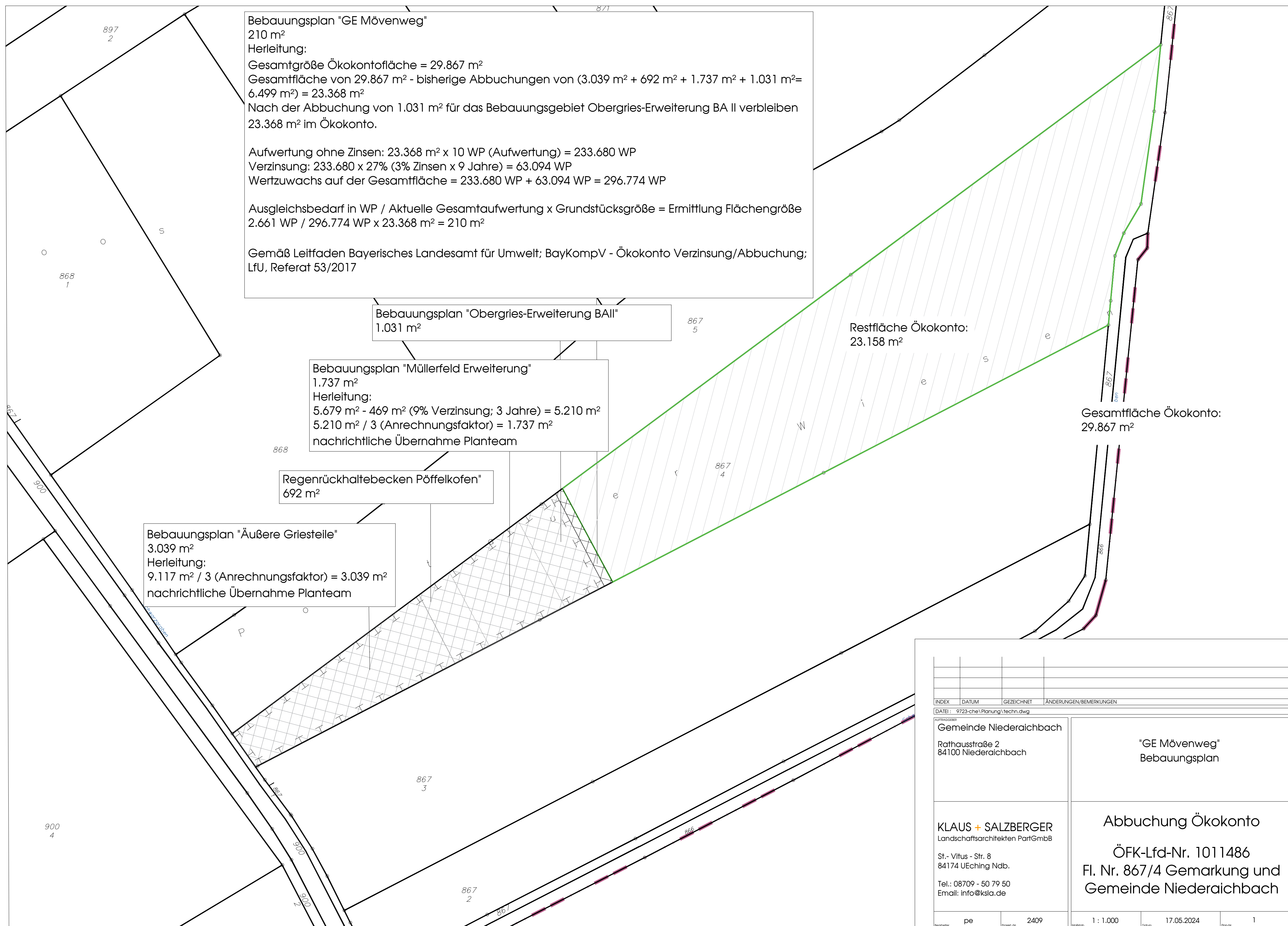
Ausgleichsbedarf in WP / Aktuelle Gesamtaufwertung x Grundstücksgröße = Ermittlung Flächengröße

2.661 WP / 296.774 WP x 23.368 m² = 210 m²

Gemäß Leitfaden Bayerisches Landesamt für Umwelt; BayKompV - Ökokonto
Verzinsung/Abbuchung; LfU, Referat 53/2017

Nach Abbuchung dieser Fläche von 210 m² stehen noch 23.158 m² Restfläche des Ökokontos zur Verfügung.

Die Gesamtgröße der Ökokontofläche beläuft sich auf 29.867 m².



Bebauungsplan "GE Mövenweg"
210 m²
Herleitung:
Gesamtgröße Ökokontofläche = 29.867 m²
Gesamtfläche von 29.867 m² - bisherige Abbuchungen von (3.039 m² + 692 m² + 1.737 m² + 1.031 m² = 6.499 m²) = 23.368 m²
Nach der Abbuchung von 1.031 m² für das Bebauungsgebiet Obergries-Erweiterung BA II verbleiben 23.368 m² im Ökokonto.

Aufwertung ohne Zinsen: 23.368 m² x 10 WP (Aufwertung) = 233.680 WP
Verzinsung: 233.680 x 27% (3% Zinsen x 9 Jahre) = 63.094 WP
Wertzuwachs auf der Gesamtfläche = 233.680 WP + 63.094 WP = 296.774 WP

Ausgleichsbedarf in WP / Aktuelle Gesamtaufwertung x Grundstücksgröße = Ermittlung Flächengröße
2.661 WP / 296.774 WP x 23.368 m² = 210 m²

Gemäß Leitfaden Bayerisches Landesamt für Umwelt; BayKompV - Ökokonto Verzinsung/Abbuchung; LfU, Referat 53/2017

Bebauungsplan "Obergries-Erweiterung BAII"
1.031 m²

Bebauungsplan "Müllerfeld Erweiterung"
1.737 m²
Herleitung:
5.679 m² - 469 m² (9% Verzinsung; 3 Jahre) = 5.210 m²
5.210 m² / 3 (Anrechnungsfaktor) = 1.737 m²
nachrichtliche Übernahme Planteam

Regenrückhaltebecken Pöffelkofen"
692 m²

Bebauungsplan "Äußere Griestelle"
3.039 m²
Herleitung:
9.117 m² / 3 (Anrechnungsfaktor) = 3.039 m²
nachrichtliche Übernahme Planteam

Restfläche Ökokonto:
23.158 m²

Gesamtfläche Ökokonto:
29.867 m²

INDEX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNGEN/BEMERKUNGEN
DATEI : 9723-che\Planung\techn.dwg			
AUFTRAGGEBER			
Gemeinde Niederaichbach		"GE Mövenweg"	
Rathausstraße 2		Bebauungsplan	
84100 Niederaichbach			
KLAUS + SALZBERGER		Abbuchung Ökokonto	
Landschaftsarchitekten PartGmbH		ÖFK-Lfd-Nr. 1011486	
St.- Vitus - Str. 8		Fl. Nr. 867/4 Gemarkung und	
84174 UEching Ndb.		Gemeinde Niederaichbach	
Tel.: 08709 - 50 79 50			
Email: info@ksla.de			
Beschalter	pe	Projekt-Nr.	2409
Maßstab	1 : 1.000	Datum	17.05.2024
Plan-Nr.			1

Titel: **Bebauungsplan "GE Mövenweg", Gemeinde Niederaichbach - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange**

Ort / Lage: Niederaichbach, Mövenweg

Landkreis: Landshut

Auftraggeber: Gemeinde Niederaichbach
Rathausstraße 2
84100 Niederaichbach

Bezeichnung: LA24-081-G01-E01-01

Gutachtenumfang: 25 Seiten

Datum: 03.07.2024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Manfred Plank

Telefon: +49 (821) 34779-12

E-Mail: Manfred.Plank@bekon-akustik.de

Fachlich Verantwortlicher: Dipl.-Ing. (FH) Manfred Plank

Inhaltsverzeichnis

1	Begutachtung	3
2	Grundlagen	4
3	Situation und Aufgabenstellung	4
4	Örtliche Gegebenheiten	4
5	Immissionsorte	5
6	Beurteilungszeiträume	6
7	Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen	6
7.1	Emissionskontingentierung	6
7.2	Planbedingter Verkehrslärm	6
8	Systematik der Lärmkontingentierung	6
9	Vorbelastung	7
10	Emissionskontingentierung	8
10.1	Ermittlung der Emissionskontingente	8
10.2	Berechnung der Immissionskontingente	8
10.3	Bewertung der Zusatzbelastung	9
11	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	9
12	Textvorschläge für den Bebauungsplan	10
12.1	Textvorschläge für die Satzung	10
12.2	Hinweise zur Festsetzung	11
13	Textvorschläge für die Begründung	12
14	Abkürzungen der Akustik	18
15	Literaturverzeichnis	19
16	Anlagen	20
16.1	Übersichtsplan	21
16.2	Bebauungsplan	22
16.3	Lage der Immissionsorte und der Bezugsfläche	23
16.4	Berechnung der Immissionskontingente	24

1 Begutachtung

Die Gemeinde Niederaichbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Mövenweg" für ein Gewerbegebiet in Niederaichbach.

Es sollen neue Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Um dies sicherzustellen, sollen für die maßgeblichen Flächen Schallemissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (1) festgesetzt werden.

Ergebnis

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den relevanten Immissionsorten um ca. 6 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.

Somit werden durch zukünftige Gewerbebetriebe keine schädliche oder unzumutbare Lärmimmissionen verursacht.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Augsburg, den 03.07.2024

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

Bearbeiter / Fachlich Verantwortlicher:

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Plank

2 Grundlagen

/A/ Bebauungsplan „GE Mövenweg“, der Gemeinde Niederaichbach, Stand 02.07.2024, erhalten vom Planungsbüro PLANTEAM per E-Mail am 02.07.2024

/B/ Außenbereichssatzung Mövenweg WA, inkraftgetreten am 05.06.1991, Download über Bayern-Atlas plus am 07.05.2024

/C/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach, erhalten vom Planungsbüro PLANTEAM per E-Mail am 01.03.2024

/D/ Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Niederaichbach D1, inkraftgetreten am 16.01.2001, Download über Bayern-Atlas plus am 20.06.2024

/E/ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

3 Situation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Niederaichbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Mövenweg"

/A/ für ein Gewerbegebiet in Niederaichbach.

Die hier vorliegende Begutachtung erfolgt zur Ermittlung und zur Bewertung der schalltechnischen Belange im Bebauungsplanverfahren.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Innerhalb des Plangebietes soll ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Entsprechend der Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (3) ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit sind die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Analog werden die relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die Ermittlung der Emissionskontingente um 6 dB(A) reduziert.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände ist annähernd eben und es bestehen keine natürlichen Abschirmungen.

Das Gelände wurde im Rechenmodell auf Grundlage der über die Bayerische Vermessungsverwaltung bezogenen Daten modelliert /E/.

5 Immissionsorte

Es wurden die Lärmimmissionen an folgenden Immissionsorten ermittelt:

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	Sch.w.	OW		red. OW	
				Gewerbe		Gewerbe	
				ta	na	ta	na
IO 01	Mövenweg 6	987/1	WA	55	40	49	34
IO 02	Mövenweg 4	986	WA	55	40	49	34
IO 03	Landstraße 45	931	AB	60	45	54	39

Tabelle 1: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte

Legende: IO : Immissionsort
Fl.Nr. : Flurnummer
Sch.w. : Schutzwürdigkeit
OW : Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
red. OW : reduzierte Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
WA : allgemeines Wohngebiet
AB : Außenbereich (entspricht Mischgebiet)
Alle Pegel in dB(A)

Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 16.3 zu entnehmen.

IO 01 bis IO 02

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde der Außenbereichssatzung /B/ entnommen.

IO 03

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung und stimmt mit dem Flächennutzungsplan /C/ überein.

Entsprechend der Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (3) ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit sind die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Da nur ein Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes angesiedelt werden soll, werden die relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die Ermittlung der Emissionskontingente um 6 dB(A) reduziert.

6 Beurteilungszeiträume

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Bezeichnung	von	bis
tags (ta)	06:00 Uhr	22:00 Uhr
nachts (na)	22:00 Uhr	06:00 Uhr

Tabelle 2: Beurteilungszeiträume

7 Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Mittelungspegel wurden mit dem Schallausbreitungs-Berechnungsprogramm SOUNDPLAN 9.0, Stand 18.04.2024, berechnet.

7.1 Emissionskontingentierung

Die Berechnung der Emissionskontingenten L_{EK} erfolgt nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (1) für die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Als Bezugsfläche ist die als Gewerbegebietsfläche (innerhalb der Baugrenzen) gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

7.2 Planbedingter Verkehrslärm

Die Berechnungen der Lärmemissionen und Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen wurden nach der RLS-19 (4) durchgeführt.

8 Systematik der Lärmkontingentierung

Die Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 (1) regelt, wie viel Lärm von den Flächen im Plangebiet ausgehen (Emission) und wie viel Lärm im Umfeld des Plangebietes einwirken (Immission) darf.

Es wird festgelegt, welche schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen, Büros, Praxen usw.) im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind und welche Lärmimmissionen dort ankommen dürfen. Es werden exemplarisch für einzelne Bereiche Immissionsorte festgelegt, an denen die Lärmimmissionen berechnet werden.

Nun wird geprüft, ob sich andere Lärmemittanten im Sinne der TA Lärm (3) im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden und wie hoch die eventuelle Vorbelastung durch diese ist. Auf Basis der Vorbelastung wird nun festgelegt, welche Lärmemissionen für die Nutzungen im Plangebiet zulässig sind.

Es werden für die relevanten Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgelegt und die sich ergebenden Lärmimmissionen an den Immissionsorten berechnet. In einem Iterationsprozess werden die Emissionskontingente dann so lange angepasst bis sich Immissionskontingente ergeben, die einerseits möglichst hoch sind um eine entsprechende Nutzung im

Plangebiet zu ermöglichen und andererseits die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen an allen Immissionsorten sicherstellen.

Da die Entfernungen der Immissionsorte zum Plangebiet verschieden sind und je nach baulicher Nutzung verschieden hohe Lärmimmissionen zulässig sind, ergibt sich an einigen Immissionsorten eine wesentliche Unterschreitung der zulässigen Lärmimmissionen. Um auch hier höhere Lärmemissionen aus dem Plangebiet zuzulassen, werden für einzelne Winkelsektoren Zusatzkontingente vergeben. Somit gilt innerhalb eines Winkelsektors das Immissionskontingent plus den jeweiligen Wert des Zusatzkontingentes.

Somit ergibt sich durch die Festsetzung, wie viel Lärm an den Immissionsorten durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet ankommen darf.

9 Vorbelastung

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere Bebauungspläne.

Diese sind als Vorbelastung vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Entsprechend der Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (3) ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit werden die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Analog werden die relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die Ermittlung der Emissionskontingente um 6 dB(A) reduziert.

Für das Plangebiet werden die Emissionskontingente so angesetzt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 6 dB(A) unterschritten werden.

Somit sind auch die Vorgaben des Punktes 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm bei Ansiedlung eines Betriebes erfüllt.

10 Emissionskontingentierung

10.1 Ermittlung der Emissionskontingente

Die Berechnung der Immissionskontingente erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (1).

Die Bezugsfläche ist der Anlage 16.3 und die Berechnung der Immissionskontingente der Anlage 16.4 zu entnehmen.

Folgende Emissionskontingente werden angesetzt:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE	tags $L_{EK} = 55$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 40$ dB(A)

Tabelle 3: Emissionskontingente

Legende: L_{EK} : Emissionskontingent nach DIN 45691:2006-12
Alle Pegel in dB(A)

10.2 Berechnung der Immissionskontingente

Die Berechnung der Immissionskontingente erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (1).

Es ergeben sich nachfolgende Immissionskontingente. Die Immissionskontingente stellen gleichzeitig die Beurteilungspegel für die zulässigen Lärmemissionen aus dem Bebauungsplanangebot dar.

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	L_{IK}	
			Gewerbe	
			ta	na
IO 01	Mövenweg 6	987/1	46,9	31,9
IO 02	Mövenweg 4	986	49,2	34,2
IO 03	Landstraße 45	931	40,1	25,1

Tabelle 4: Berechnung der Immissionskontingente

Legende: Alle Pegel in dB(A)

10.3 Bewertung der Zusatzbelastung

Nachfolgend werden die berechneten Immissionskontingente den reduzierten Orientierungswerten der Beiblattes 1 zur DIN18005 gegenübergestellt.

IO	red. OW		BP		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	49	34	46,9	31,9	+	+
IO 02	49	34	49,2	34,2	+	+
IO 03	54	39	40,1	25,1	+	+

Tabelle 5: Bewertung der Zusatzbelastung

Legende: OW : Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
 L_{IK} : Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 (1)
 Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 5 sind die berechneten Immissionskontingente (Beurteilungspegel) zu entnehmen.

Tagzeit/Nachtzeit:

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den relevanten Immissionsorten um ca. 6 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.

Bewertung

Es kommt durch die Planungen zu keiner unzumutbaren Verschlechterung der Lärmsituation im Umfeld.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

11 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mövenweg.

Der Mövenweg mündet dann in die Isarstraße (Kreisstraße LA 11) und weiter in die Landstraße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen.

Die Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

12 Textvorschläge für den Bebauungsplan

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplan "GE Mövenweg", Gemeinde Niederaichbach - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-081-G01-E01-01" vom 03.07.2024 können die nachfolgenden Texte als Festsetzung (12.1) und als Hinweise zur Festsetzung (12.2) übernommen werden.

Hinweise für die Übernahme in die Planzeichnung und in den Textteil:

- Die Kontingente sind in die Nutzungsschablone einzutragen

Folgende Normen sind bei der Auslegung, spätestens aber mit dem bekanntgemachten Bebauungsplan, zur Einsicht bereitzuhalten:

- DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006

Zugänglichkeit der Normen

Alle Normen können bei der Gemeinde Niederaichbach ...wann... und ...wo... zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12.1 Textvorschläge für die Satzung

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1,

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12

"Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Fläche GE

tags $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{EK} = 40 \text{ dB(A)}$

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche (innerhalb der Baugrenzen) gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

12.2 Hinweise zur Festsetzung

- 1.) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 2.) *Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_l_aerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.*
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

13 Textvorschläge für die Begründung

Es können die nachfolgenden Texte als Begründung übernommen werden:

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). 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.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche gekennzeichnete Fläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

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

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere Bebauungspläne.

Diese sind als Vorbelastung zu betrachten.

Innerhalb des Plangebietes soll ein einzelner Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Entsprechend der Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (3) ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit sind die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Analog werden die relevanten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die Ermittlung der Emissionskontingente um 6 dB(A) reduziert.

Für das Plangebiet werden die Emissionskontingente so angesetzt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 6 dB(A) unterschritten werden.

Somit sind die Vorgaben des Punktes 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm bei Ansiedlung eines Betriebes erfüllt.

Bewertung der Zusatzbelastung

Tagzeit/Nachtzeit:

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den relevanten Immissionsorten um mindestens 6 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.

Bewertung

Es kommt durch die Planungen zu keiner unzumutbaren Verschlechterung der Lärmsituation im Umfeld.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

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 planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegliedert.

Es befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Niederaichbach D 1“.

Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Gemeinde Niederaichbach wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten. Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde Niederaichbach der Gebietstypus eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt.

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-Wärme-Pumpen, 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 den Mövenweg.

Der Mövenweg mündet dann in die Isarstraße (Kreisstraße LA 11) und weiter in die Landstraße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen.

Die Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

14 Abkürzungen der Akustik

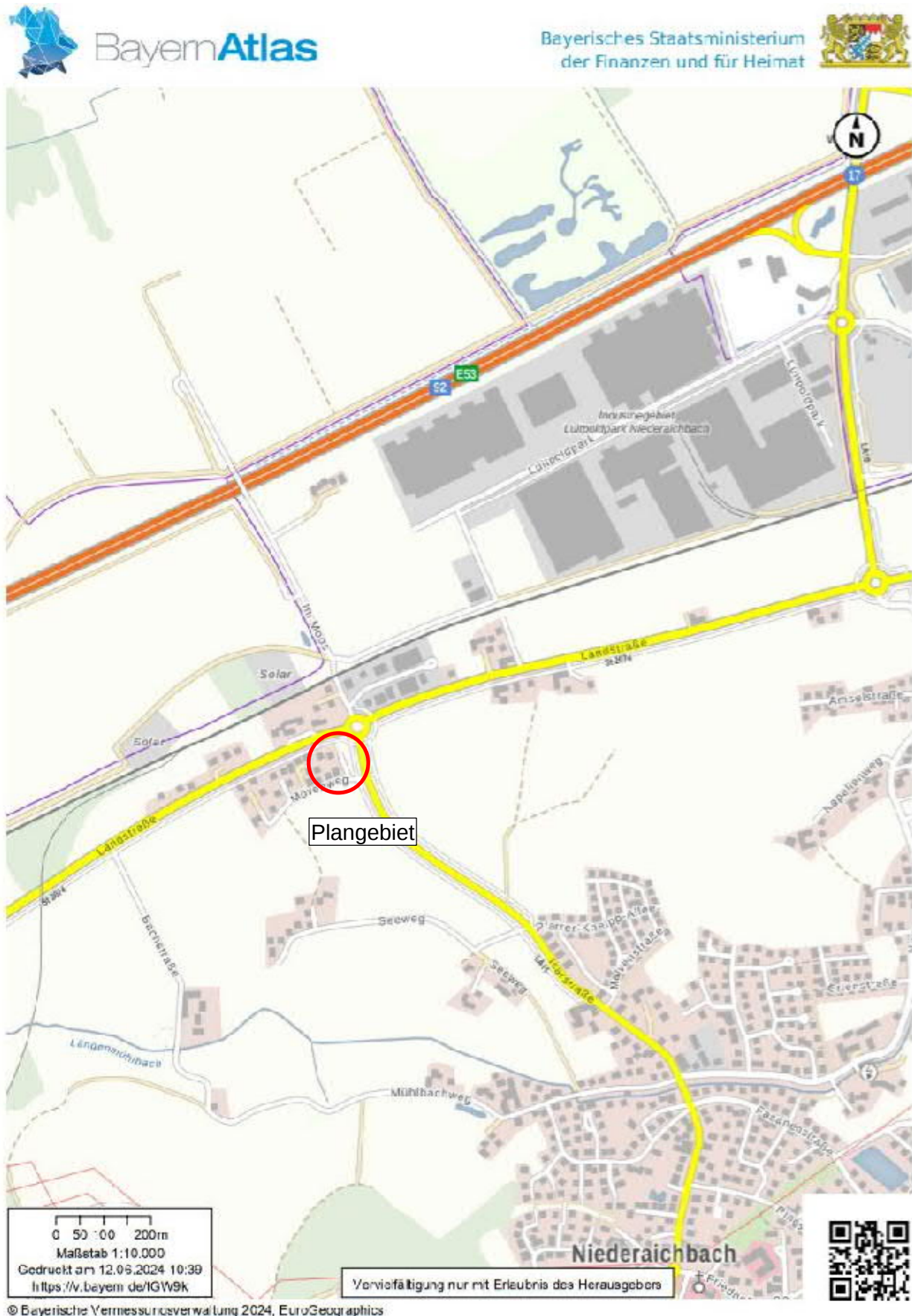
A_{at}	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
A_{ba}	Mittlere Einfügedämpfung
A_{div}	Mittlere Entfernungsminderung
A_{gr}	Mittlerer Bodeneffekt
A_m	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
A_w	Mittlere meteorologische Korrektur, Windeinfluss
B	Bezugsgröße nach der Parkplatzlärmstudie
Bewertung "+"	Anforderung eingehalten
Bewertung "Zahl"	entspricht Betrag der Überschreitung
C_{mN}	Meteorologische Korrektur, nachts
C_{mT}	Meteorologische Korrektur, tagsüber
D_l	Richtwirkungskorrektur
d_{Lw}	Emissionskorrektur für Einwirkdauer im Bezugszeitraum in dB
D_v	Pegelskorrektur für Geschwindigkeit in dB(A)
DZ	Abschirmmaß in dB(A)
F	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße nach Parkplatzlärmstudie
IGW	Immissionsgrenzwert
IRW	Immissionsrichtwert in dB(A)
K	Reflexionszuschlag in dB(A)
K_D	Durchfahranteil auf Parkplatz
K_i	Zuschlag für Impulshaltigkeit
K_O	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
K_{PA}	Zuschlag für Parkplatzart nach Parkplatzlärmstudie
K_{StrO}	Zuschlag für die Oberfläche der Fahrgassen
K_{VDI}	Korrekturglied für diffuses Schallfeld in der Halle in dB(A)
L	Länge der Quelle
L_{D1}	Immissionsortbezogenes Abschirmmaß in dB
L_{D2}	Immissionsortbezogene Korrektur in dB
L_m	Mittelungspegel in dB(A)
$L_{m,E25}$	Emissionspegel des PKW-Fahrverkehrs (RLS 90) in dB(A)
INS	Beurteilungszeitraum – lauteste Nachtstunde
L_r	Beurteilungspegel in dB(A)
L_{rN}	Beurteilungspegel nachts
L_{rT}	Beurteilungspegel tagsüber
L_S	Schalldruck am Immissionsort in dB(A) ohne Korrekturen
L_{TM}	Taktmaximalzuschlag in dB(A)
L_{WA}	Schallleistungspegel in dB(A)
$L_{WA'}$	Schallleistungspegel pro Meter in dB(A)
$L_{WA''}$	Schallleistungspegel pro Quadratmeter in dB(A)
$L_{WA,0}$	Ausgangsschallleistungspegel in dB(A)
$L_{WA/E}$	Schallleistungspegel in dB(A) pro Einheit (Einheit: m für Linien und m ² für Flächen)
L_Z	Schallquellenbezogener Zuschlag in dB(A)
M	mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h
N	Anzahl der Stellplätze
Na	Beurteilungszeitraum – Nacht
Nutz	Bauliche Nutzung
OW	Orientierungswert in dB(A)
P	LKW-Anteil in %
R_w	bewertetes Schalldämm-Maß in dB
Re	Reflexanteil
S	Länge der Fahrstrecke oder Entfernung Quelle-Immissionsort in m
S	Flächengröße in m ²
ta	Beurteilungszeitraum - Tag
v	Geschwindigkeit in km/h
Z	Zuschlag für Nutzungsart eines Parkplatzes
ZB	Zeitbereich
ZR	Ruhezeitenzuschlag in dB(A)

15 Literaturverzeichnis

1. **DIN 45691:2006-12.** "Geräuschkontingentierung".
2. **DIN 18005.** "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023 und DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023.
3. **TA Lärm.** Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.
4. **FGSV.** RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. 2019.

16 Anlagen

16.1 Übersichtsplan



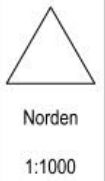
16.2 Bebauungsplan



Bebauungs- und Grünordnungsplan G E M ö v e n w e g

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Niederaichbach
Landshut
Niederbayern



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederaichbach erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 96) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 25.05.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSYSTEME

Landshut, den 2. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 04.04.2024
Entwurf: 02.07.2024
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2023-3560/Entwurf

16.3 Lage der Immissionsorte und der Bezugsfläche



16.4 Berechnung der Immissionskontingente

G01-E01-01-LIK RSPS0110.res	Berechnung der Beurteilungspegel	Seite 1 von 1 02.07.2024 / 14:57 Uhr
--------------------------------	---	---

Quelle	Li	R'w	L'w	I oder S	Lw	K0	s	Adiv	ADI	Agr	Aba	Aat	Re	Ls	dLw T	dLw N	ZR T	Lr T	Lr N	
	dB(A)	dB	dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Immissionsort IO 01 LrT 46,9 dB(A) LrN 31,9 dB(A)																				
G01-E01-01-Bezugsfläche			55,0	1950	87,9	0	36	-42,0	0,0	0,0	0,0		0,0	45,9	0,0	-15,0	0,0	46,9	31,9	
Immissionsort IO 02 LrT 49,2 dB(A) LrN 34,2 dB(A)																				
G01-E01-01-Bezugsfläche			55,0	1950	87,9	0	27	-39,7	0,0	0,0	0,0		0,0	48,2	0,0	-15,0	0,0	49,2	34,2	
Immissionsort IO 03 LrT 40,1 dB(A) LrN 25,1 dB(A)																				
G01-E01-01-Bezugsfläche			55,0	1950	87,9	0	78	-48,8	0,0	0,0	0,0		0,0	39,1	0,0	-15,0	0,0	40,1	25,1	

Das Gutachten darf ohne die schriftliche Zustimmung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Bei Veröffentlichung oder Vervielfältigung sind die Nutzungsbedingungen der bayerischen Vermessungsverwaltung sowie die Belange der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten.

LS03.07.24 15:17

LP03.07.24 15:17

G:\2024\LA24-081-Niederaichbach-GE-Moevenweg\1Gut\G01\LA24-081-G01-E01-01.docx

Änderung: 016 17.10..2023 JS