



---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	2
2.	Örtliche Lage .....	2
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006 .....	2
3.2	Regionalplan München (14).....	2
3.3	Flächennutzungsplan .....	2
4.	Planung.....	3
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	3
4.2	Festsetzungskonzept.....	3
4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.3	Grünordnung .....	5
4.3.1	Öffentliches und privates Grün .....	5
4.3.2	Topographie .....	6
4.3.3	Einfriedungen .....	6
4.4	Bebauung .....	6
4.4.1	Gebäude .....	6
4.4.2	Dächer.....	6
4.5	Werbeanlagen .....	7
4.6	Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen, Elektro und Hydranten .....	7
4.7	Schallschutz .....	7
4.7.1	Gewerbelärm .....	7
4.7.2	Verkehrslärm .....	9
5.	Flächenbilanzierung.....	10
6.	Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung .....	10

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung ist der Antrag eines Betriebsinhabers auf die Freigabe einer nicht überbaubaren Fläche im Osten des bestehenden Bebauungsplanes entlang der B17 zur Errichtung einer Maschinenhalle für die Unterbringung von LKWs.

Die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche resultierte in Teilbereichen aus den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (BFStrG). Danach sind Hochbauten bis zu einem Abstand von 20 m bei Bundesstrassen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahren, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen auf diesen Grundstücken, die bis zu einem Abstand von 40 m zur Bundesstraße errichtet werden, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde. Im Bebauungsplan wurde der Abstand von 40 m als nicht überbaubarer Bereich übernommen.

Durch den Neubau der B 17 (Neu) wird die jetzige B17, im Folgenden B 17 (Alt), zur Kreisstraße abgestuft werden. Voraussichtliche Fertigstellung der B 17 (Neu) ist das Jahr 2009.

Im Hinblick auf diese Abstufung wird auch die Notwendigkeit des Schutzabstandes nach BFStrG entfallen. Der Schutzabstand bei Kreisstraßen beträgt 15 m.

Somit kann die Fläche für eine Bebauung freigegeben werden.

Der Stadtrat hat sich dieser Argumentation angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 2 Am Texet“ aus dem Jahre 1983, im Gemarkungsgebiet der Stadt Landsberg am Lech, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern und zwar am nördlichen Stadteingang, direkt nördlich der A96 und entlang der B17 (alt).

## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006

Laut LEP 2003 liegt die Stadt Landsberg am Lech landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Dort sollen ausreichend gewerbliche Siedlungsfläche für bestehende Betriebe und zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden, um die Entwicklung/Bewahrung des ländlichen Raumes als eigenständigen, gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu gewährleisten (Vgl. A I 4.1.3).

Die Stadt Landsberg am Lech ist als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen (A II 2.1.7).

Gewerbliche Siedlungsfläche soll bevorzugt in zentralen Orten zur Verfügung stehen. (B VI zu 2.4).

### 3.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München (14) als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II Z 2.3). Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 10.08.2001 rechtsgültig.

Im Flächennutzungsplan ist der überbaubare Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Entlang der B17 (alt) ist ein 10 m bis 15 m breiter Streifen als Grünzone festgelegt.

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet 2 Am Texet“ entspricht dieser Darstellung. Der öffentliche Grünstreifen entlang der B 17 ist ca. 10m breit. Auf den Gewerbegrundstücken war bislang eine Bebauung erst mit einem Abstand von ca. 40 m zur Fahrbahn gestattet. Die freibleibende Fläche zur Straße wird in der Praxis momentan insbesondere für die Anlage von Stellplätzen genutzt.

Ziel des geänderten Bebauungsplanes ist es, die überbaubare Fläche bis auf 10 m zur Straßengrenzung der B 17 auszudehnen.

Ebenso wird die im Flächennutzungsplan gestrichelt eingezeichnete Straßenverbindung aus dem Gewerbegebiet zur B 17 im Süden nicht mehr benötigt.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend redaktionell geändert.

## **4. Planung**

### **4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept**

Der Geltungsbereich des Plangebiets ersetzt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet 2 Am Texet“ in diesem Bereich. Die ursprüngliche überbaubare Fläche wird bis an die Grenze der öffentlichen Grünfläche zur B 17 (alt) ausgedehnt, der Bereich muss aufgrund der Abstufung der B 17 zur Kreisstraße nicht mehr freigehalten werden.

An der verkehrstechnischen Erschließung ändert sich nichts.

Die Planung einer Verbindungsstraße im südlichen Bereich von der Graf-Zeppelin-Str. zur B 17 (alt) wird nicht mehr weiterverfolgt, da sie nicht benötigt wird.

### **4.2 Festsetzungskonzept**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet

Die Ausweisung dieser Fläche kann nur für eine gewerbliche Nutzung erfolgen.

Eine Wohnnutzung ist wegen der schalltechnischen Belastung aus dem Verkehrslärm der B17 (alt) im Bereich GE 2 ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind dort unzulässig, da es sich um den Bereich entlang der Ortszufahrt nach Landsberg am Lech handelt.

Die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet ist als konsequente Fortführung des westlichen Bereiches zu werten.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

##### II

Im Bereich des GE 1 sind Gebäude mit bis zu zwei Geschossen möglich. Diese Festsetzung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, da sich auf der Fläche des Bereiches GE 1 bereits bestehende Gebäude befinden.

##### GRZ 0,8

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich mit 0,8 als Höchstmaß angegeben.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen aber auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus, um die Flächen, die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Diese Regelung resultiert aus der Tatsache, dass sich bereits gewerblich genutzte Stellplatzanlagen auf den Grundstücken befinden, die sich teilweise auf das gesamte Grundstück ausdehnen.

##### GFZ 1,6

Die zulässige maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,6. Dies wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und ist auch für die erweiterte Fläche GE 2 gültig.

#### Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe

Im Bereich der erweiterten überbaubaren Fläche (GE 2) wurde auf die Festsetzung der Anzahl der Geschosse verzichtet und stattdessen eine maximale First- und Traufhöhe festgelegt, um die Ausstrahlung der Gebäude auf die B17 zu begrenzen. Für die Außenwirkung eines Gebäudes ist es unerheblich wie viele Geschosse es aufweist. Entscheidend ist die Wirkung, die das Gebäude durch die Kubatur und die Gestaltung der Wandflächen ausübt. Die für den Bereich des GE 2 festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhen sorgen für einen Übergang zwischen dem Bereich des Gewerbegebiets zur Straße hin.

In dem Bereich der Ortseinfahrt Landsberg am Lech ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Höhenbegrenzung der Gewerbebauten erforderlich. Die Auswirkung auf den Straßenraum durch die Baukörper soll durch eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 6 m begrenzt werden.

#### Bauweise und Baugrenzen

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen der Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den einzelnen Betrieben eine möglichst variable Ausnutzung der einzelnen Parzellen zu ermöglichen.

Nicht genehmigungspflichtige Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, davon ausgenommen sind Terrassen, Müllhäuschen und Einfriedungen. Stellplätze müssen lediglich zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Vordächer dürfen die Baugrenze um maximal 2 m überschreiten.

Die Zulässigkeit dieser Ausnahmen erfolgt aus den bereits bestehenden baulichen Anlagen und muss auch nicht in Zukunft eingeschränkt werden.

#### Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Form.

#### Verkehrsflächen

##### • Erschließung

Die Zufahrten zu den Grundstücken des Planungsgebietes erfolgen über die Graf-Zeppelin-Straße.

Von der B17 aus ist keine weitere Zufahrt in das Baugebiet erwünscht. Die Grenze entlang der B17 wurde deshalb mit einem Ein- und Ausfahrtverbot versehen.

Für die Zufahrt der Fl.Nr. 2942 zur B17 besteht Bestandsschutz.

##### ▪ Sparten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)

In der Graf-Zeppelin-Straße sind bereits alle wesentlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Es ist somit kein zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand für die Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser und Abwasser erforderlich. Lediglich für die privaten Grundstücksanschlüsse sind entsprechende Leistungen aufzuwenden.

##### ▪ Radweg

Der bestehende Bebauungsplan enthält im östlichen Bereich, entlang des östlich gelegenen Grünstreifens die Festsetzung für einen Radweg mit 2,50 m Breite. Der Radweg wurde nicht gebaut, da für ihn keine Notwendigkeit gesehen wurde. Man ging davon aus, dass Radfahrer in Höhe der Kreuzung B17/Lechwiesenstraße auf die östliche Seite der B17 wechseln können und der westliche Radweg deshalb entbehrlich ist. Der Radweg hätte auch nicht nach Süden fortgesetzt werden können, da wegen der Autobahnzufahrt große verkehrstechnische Probleme entstanden wären. Er wurde deshalb im Bebauungsplan nach Westen in das Baugebiet verschwenkt und hätte über das

Straßennetz des Gewerbegebietes fortgeführt werden müssen. Der Entfall bzw. die Nichtausführung ist in verkehrstechnischer Hinsicht folgerichtig, der Radweg wird ersatzlos gestrichen.

- Fußweg

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan führt entlang der Graf-Zeppelin-Straße ein ca. 1,50 m breiter Fußweg. Dieser ist bereits Bestand.

- Zufahrt Hotel

Im Süden des Planungsgebietes wurde auf Wunsch der Hotelbetreiber eine Zufahrt in das Gewerbegebiet geplant. Die Stadt hatte seinerzeit Grundstücksanteile für die Zufahrt erworben. Mit der Zuwegung über den neuen Kreislauf der B17 und der Industriespange ist nunmehr auch von Westen her die Erschließung möglich. Auf die Zufahrt wird dementsprechend verzichtet und die Fläche zur Bebauung freigegeben. Der FNP wird dahingehend geändert.

### 4.3 Grünordnung

Die Grünordnung soll eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes auch im Hinblick auf seine Lage an der nördlichen Stadteinfahrt von Landsberg gewährleisten.

Wie allgemein im Stadtgebiet üblich ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Um die Versiegelung möglichst zu reduzieren, sind Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen, wie z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine und Pflasterrassen oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden, ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig, um die natürliche Topographie zu erhalten. Die Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht geändert werden.

Flachdächer über 100 m<sup>2</sup> sind im Geltungsbereich als Gründächer auszubilden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen (s. u.).

#### 4.3.1 Öffentliches und privates Grün

Entlang der B 17 (alt) erstreckt sich ein ca. 5 bis 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen, der das Gewerbegebiet zur Stadteinfahrt hin eingrünen soll. Für den öffentlichen Grünstreifen ist ein Grünkonzept zu erstellen, das eine ausreichende und ansprechende Eingrünung vorsieht. Hierbei ist auf eine stadträumliche Wirkung der Eingrünung zu achten. Eine entsprechende Bepflanzung soll den Straßenraum raumbildend begleiten.

Die bereits bestehende Bepflanzung an Bäumen und Gehölzen ist zu erhalten bzw. entsprechend dem Grünkonzept auszubauen.

Der öffentliche Grünstreifen wird in den schmälere Bereichen auf eine einheitliche Tiefe von 10 m erweitert, um eine hinreichende Eingrünung des Gewerbegebietes und der Ortszufahrt zu erreichen. Pflege und Unterhaltung werden im Zusammenhang mit dem öffentlichen Grünstreifen erbracht, um die Durchgängigkeit zu garantieren.

Der Grünstreifen entlang der B 17 Augsburgs Straße hat insgesamt eine Tiefe von 10m gemessen von der Grundstücksgrenze der Straße. Der tatsächliche Verlauf des Fahrbahnrandes liegt ca. 2m entfernt von der Grundstücksgrenze. Somit ergibt sich ein Abstand von insgesamt 12 m vom Fahrbahnrand bis zur Grenze der überbaubaren Fläche. Allgemein werden bei Kreisstraßen 15 m Abstand von der Bebauung zum Fahrbahnrand vorgeschrieben.

Zu erhalten sind weiterhin die bestehenden Bäume entlang der Graf-Zeppelin-Straße, deren Pflege unterliegt der Stadt Landsberg am Lech.

Das Baugebiet wird im nördlichen Bereich durchtrennt durch einen in Ost-West Richtung verlaufenden, bereits bestehenden Grünzug, der sich im angrenzenden Gewerbegebiet fortsetzt.

Der dort bestehende Gehölz- und Baumbestand ist zu erhalten und von den betreffenden Grundstückseigentümern zu pflegen und unterhalten.

Auf die Festsetzung eines privaten Grünstreifens entlang des öffentlichen Grüns wurde verzichtet, da vor allem im mittleren Planungsbereich bereits Parkplatzflächen bis an den Rand des öffentlichen Grüns ausgebaut wurden.

#### **4.3.2 Topographie**

Das Gelände liegt im Norden auf ca. 589 m ü. NN im Süden auf ca. 591,50 m ü. NN. Der mittlere Bereich ist nahezu eben auf einer Höhe von 590 m ü. NN.

#### **4.3.3 Einfriedungen**

Die Grundstücke sind mit Metallzäunen oder Maschendraht mit dichtwachsenden Hecken hinterpflanzte einzufrieden, um die ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,80 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 1,0 m sein.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege kann diese Grundstückseinfriedung als Abschluss für die Gehsteigdecke mit einer 10 cm hohen Sockelmauer aus Ort beton, Betonbrettern oder dergleichen versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der Straße geführt werden.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech und an der ortsüblichen Gestaltung der Einfriedungen in Gewerbegebieten.

#### **4.4 Bebauung**

Hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden im Gewerbegebiet wird Bezug genommen auf die Liberalisierung des Baurechts. Der Gesetzgeber stellt bewusst die Verantwortung des Architekten in den Vordergrund und wirkt auf dessen Gestaltungskompetenzen hin. Auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich Dachüberstände, Fassadengliederungen, Kniestockhöhe etc. wurde deshalb verzichtet. Nicht verzichtet werden konnte allerdings auch im Gewerbegebiet auf die Festsetzung von Traufhöhen, sowie auf Dachformen und Dachneigungen. Der Städtebau muss die Struktur eines Gebietes im Auge behalten. Dachformen, -neigungen und Höhen prägen entscheidend und vor allem deutlich sichtbar nach außen die Stadtgestalt. Ihre städtebauliche Dimension muss bewahrt und durch Begrenzung gesteuert werden.

Im Einzelnen wurde auf folgende Festsetzungen besonderen Wert gelegt:

##### **4.4.1 Gebäude**

- Erdgeschossenebene

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der Eingangsseite nicht mehr als 0,20 m über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Ausgestaltung von Hochparterre-Ebenen soll so verhindert werden.

- Gestaltung

Im Hinblick auf die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren werden hier nur Rahmenbedingungen festgesetzt. Da es sich um eine Lage an einer Stadteinfahrtsstraße handelt, soll ein gewisses Maß an Homogenität erreicht werden.

Aus dem bestehenden Bebauungsplan wurde die Festsetzung übernommen, dass innerhalb der überbaubaren Fläche die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten sind.

Es wurde die Maßgabe hinzugefügt, dass für geschlossene Fassadenbereiche reflektierende Materialien unzulässig sind. Generell sind helle und matte Farbtöne zu verwenden.

Dadurch soll die Auswirkung auf die B 17 (alt) begrenzt und Störungen des Fahrzeugverkehrs vermieden werden.

##### **4.4.2 Dächer**

- Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich Flachdächer und Pultdächer, in GE 1 auch Satteldächer. Mit der Einschränkung der Dachneigung auf 20 ° bzw. 15 ° für Pultdächer wird ein ausrei-

chender Spielraum für Gewerbe- und Industriebauten eingeräumt. Es sind homogene Dachlandschaften möglich, die sich auch für Grün- oder Solardächer eignen.

Im Bebauungsplan werden Gründächer für Flachdächer mit mehr als 100 m<sup>2</sup> vorgeschrieben (s.o), auch um das Mikroklima zu verbessern und die Versiegelung zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen erwünscht und im Planungsgebiet zulässig sind.

- **Ausnahmen von Dachform, Trauf- und Firsthöhe**

In GE 2 können ausnahmsweise die vorgegebene Trauf- und Firsthöhe überschritten werden und auch Satteldächer zugelassen werden, wenn es sich bei dem Bauvorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, bei der Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform dieses Gebäudes fortgeführt werden.

Eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes in dieser Form stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar, die sich nicht negativ auf die Ortseinfahrt auswirkt. Für den Straßenraum entsteht eine homogene Gebäudekante.

#### **4.5 Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen wird durch Festsetzungen zur Gestaltung und Art der Anlagen reglementiert.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der städtebauliche Charakter des Ortsrandes sowie des interörtlichen Erscheinungsbildes nicht gestört oder überprägt wird.

Sie dienen auch der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der B 17 (alt), sowie der Gewährleistung eines hinreichenden Lichtimmissionsschutzes.

#### **4.6 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen, Elektro und Hydranten**

Für die das Planungsgebiet überquerende 110 KV-Freileitung, sowie eine 20 KV-Leitung besteht ein Schutzabstand von 3,0 m zur Leitung. Innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Leitung besteht in Abhängigkeit zum Hochspannungsmasten eine Bauhöhenbeschränkung.

Die Leitungen sind bereits Bestand, auch die Lage der Masten ist festgeschrieben.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind so anzuordnen, dass sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Die Trafostationen sind gestalterisch der Umgebung anzupassen und intensiv einzupflanzen.

Die Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

#### **4.7 Schallschutz**

##### **4.7.1 Gewerbelärm**

Die Festsetzung von Lärmkontingenten nach DIN 45691 (Stand Dez. 2006) erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere zur Rücksichtnahme auf vorhandene Wohngebiete.

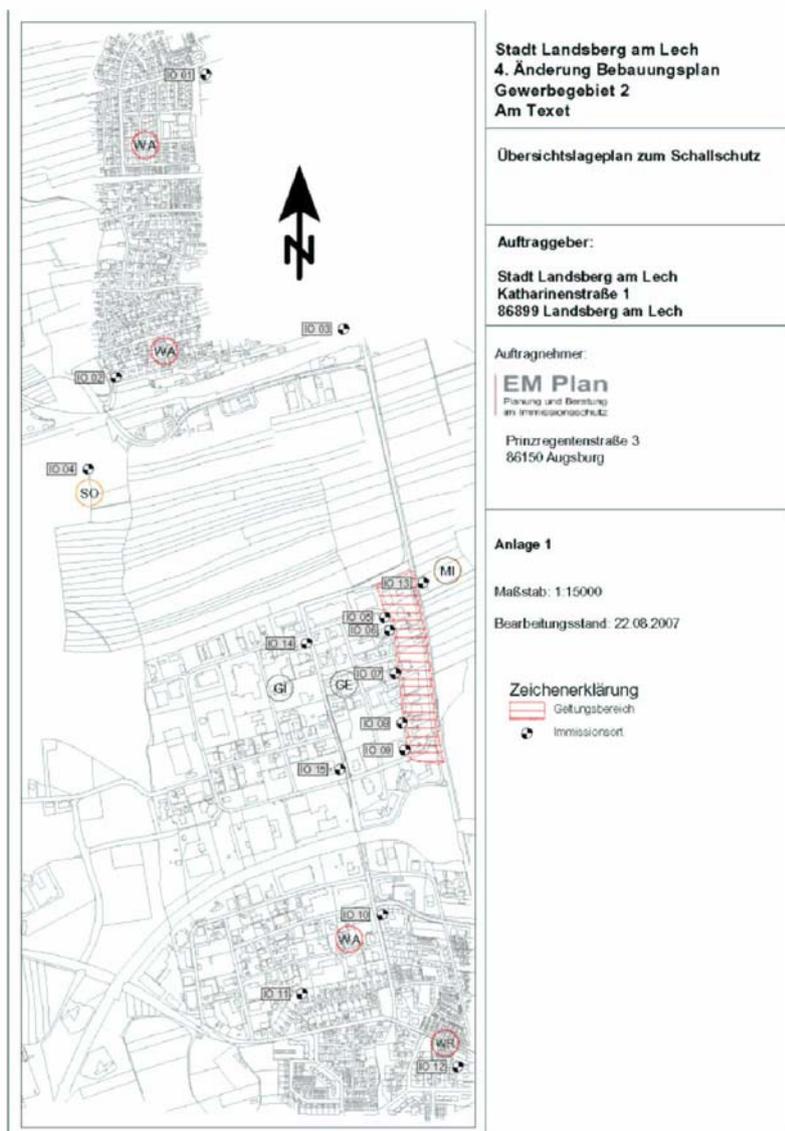
Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet werden, dass eine strukturierte Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung erfolgen kann und nicht bereits durch die ersten Betreiber alle „zulässigen Emissionen“ ausgeschöpft werden (Vorbeugung „Windhundprinzip“).

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die heutigen Schallemissionen und Schallimmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe, unter Berücksichtigung der vorliegenden Genehmigungslage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, berechnet.

Hierzu wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplangebiets festgelegt und eine Schallausbreitungsrechnung nach TA Lärm durchgeführt. Die kennzeichnenden Betriebsabläufe wurden im Rahmen einer Ortseinsicht qualitativ erhoben.

Anhand des so ermittelten Immissionsbedarfs wurden Emissionskontingente für die einzelnen Gewerbeflächen des Bebauungsplans festgelegt.

Nachfolgender Plan zeigt die berücksichtigten Immissionsorte:



Die Berechnungen ergaben, dass mit einem Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von  $L_{E,K} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$  tags (6:00 h – 22:00 h), sowie mit einem Emissionskontingent von  $L_{E,K} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$  nachts (22:00 h – 6:00 h)

die vorhandenen Betriebe in gleicher Weise wie derzeit emittieren können, wobei mit diesen Kontingenten gegenüber dem heutigen Zustand zusätzliche Emissionsreserven geschaffen werden. Die Untersuchung zeigt, dass die Kontingente mit den Belangen des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung und den Anforderungen nach TA Lärm vereinbar sind.

Aus den Emissionskontingenten resultieren folgende Immissionskontingente:

#### Pegelvergleich Immissionsrichtwert – Kontingentpegel, Angaben in dB(A)

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert		Kontingent		Pegeldifferenz Richtwert - Kontingent	
		LrT	LrN	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
IO 01	WR	50	35	29,6	14,6	-20,4	-20,4
IO 02	WA	55	40	33,3	18,3	-21,7	-21,7
IO 03	WA	55	40	35,0	20,0	-20,0	-20,0
IO 04	SOS	55		34,0		-21,0	
IO 10	WA	55	40	38,3	23,3	-16,7	-16,7
IO 11	WA	55	40	35,1	20,1	-19,9	-19,9
IO 12	WR	50	35	33,7	18,7	-16,3	-16,3
IO 13	MI	60	45	51,3	36,3	-8,7	-8,7
IO 14	GI	70	70	44,4	29,4	-25,6	-40,6
IO 15	GI	70	70	44,3	29,3	-25,7	-40,7

Aus der Untersuchung ergibt sich folgende Festsetzung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von  $L_{E,K} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$  tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von  $L_{E,K} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$  nachts (22:00 h – 6:00 h) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  der Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{i,j}$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5“. Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt:

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) / \text{dB}} \text{ dB}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

#### 4.7.2 Verkehrslärm

Durch die Nähe zur Ortsstraße B 17 (alt) ist der östliche Teil des Planungsgebietes erheblich durch Verkehrslärm belastet.

Schützbedürftige, gewerbliche Nutzungen wie Büroräume und Aufenthaltsräume müssen deshalb von der Fahrbahnmitte der B 17 (alt) ein Abstand von mind. 25 m einhalten. Bis zu einem Abstand von mind. 40 m von Fahrbahnmitte ist bei Sichtverbindung zur B 17 ein Nachweis zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind Betriebswohnungen im Bereich des GE 2 ausgeschlossen.

## 5. Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
<b>Grundstücksflächen</b>	<b>61.213 m<sup>2</sup></b>	77,51%
davon Fläche innerhalb der Baugrenzen	55.195 m <sup>2</sup>	69,89%
davon maximal überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	48.970 m <sup>2</sup>	62,00%
davon als private Grünfläche festgesetzt	1.479 m <sup>2</sup>	1,87%
davon nicht überbaubare Fläche	6.018 m <sup>2</sup>	7,62%
bisherige überbaubare Grundstücksfläche	35.806 m <sup>2</sup>	45,34%
neu dazu gekommene überbaubare Grundstücksfläche	19.413 m <sup>2</sup>	24,58%
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>10.996 m<sup>2</sup></b>	13,92%
davon Straßenverkehrsfläche	10.194 m <sup>2</sup>	12,91%
davon Fußweg	802 m <sup>2</sup>	1,02%
davon Straßenbegleitgrün mit Stellplätzen	1.664 m <sup>2</sup>	2,11%
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>6.913 m<sup>2</sup></b>	8,75%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>78.979 m<sup>2</sup></b>	100%

## 6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Mit einer raschen Realisierung von Baumaßnahmen in Teilbereichen ist zu rechnen.

aufgestellt: Stückler  
ergänzt 29.10.2007 404

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 01.02.2008

Michler  
Baurätin