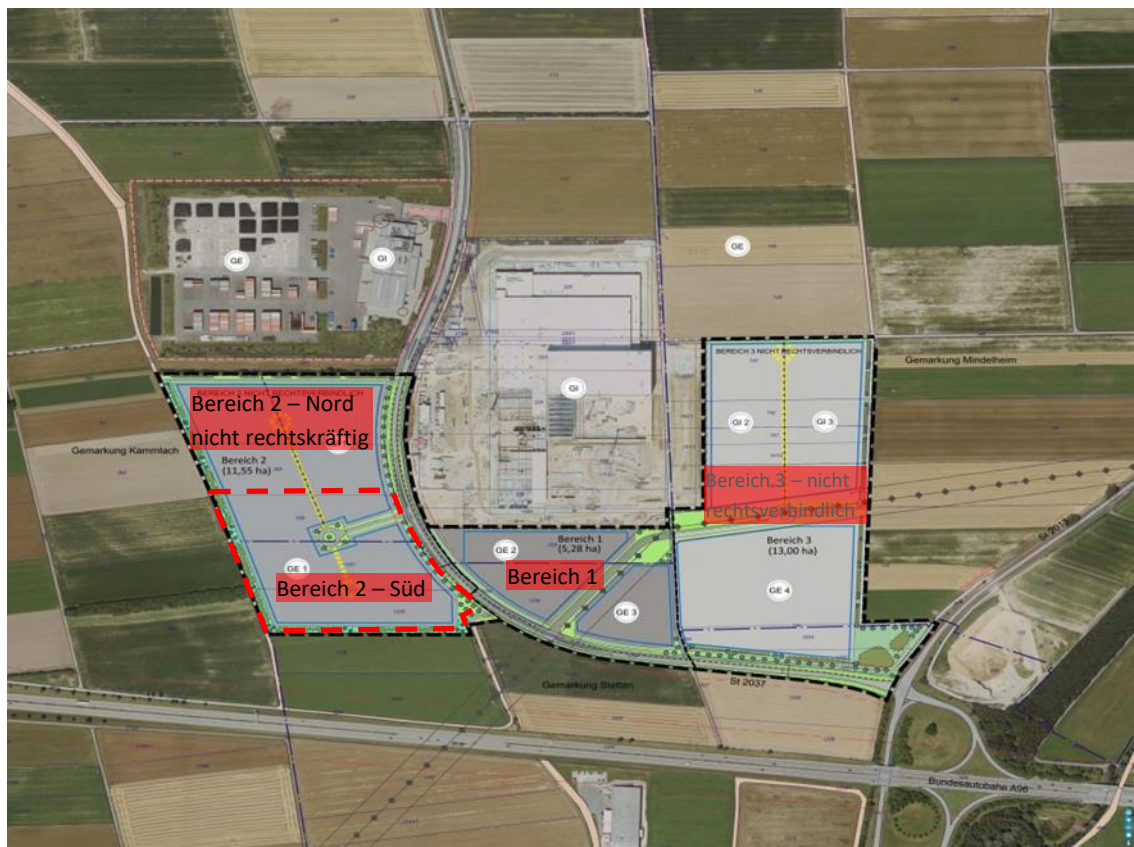


Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu

Bebauungsplan mit Grünordnung "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt", Bereich 2 - Süd

Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt", Bereich 2
- Süd
Begründung

AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Industrie-
und Gewerbepark Unterall-
gäu**

Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim



Telefon: 08261/9915-0

Telefax: 08261/9915-59

E-Mail: info@gewerbepark-unterallgaeu.de

Web: www.gewerbepark-unterallgaeu.de

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender Dr. Winter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 31.05.2022

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Übergeordnete Vorgaben	6
1.2.1	Landesentwicklungs- und Regionalplan	6
1.2.2	Flächennutzungsplan	7
1.2.3	Geprüfte Alternativstandorte und Erschließungsvarianten	8
1.3	Lage / Räumlicher Geltungsbereich	8
1.4	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	10
1.4.1	Bestehende Nutzungen	10
1.4.2	Natürliche Grundlagen	11
2	Planung	11
2.1	Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept	11
2.1.1	Erschließung und städtebauliche Ordnung	12
2.1.2	Grünordnung	13
2.1.3	Ver- und Entsorgung	14
2.1.4	Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen	14
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.2.3	Bauweise, Baugrenzen	16
2.3	Verkehrsflächen	17
2.3.1	Übergeordnete Erschließung	17
2.3.2	Derzeitige Verkehrssituation	17
2.3.3	Erwartete Verkehrserzeugung und Straßenverkehrslärm	20
2.3.4	Feldwegenetz	22
2.3.5	Fußwege und Plätze	22
2.3.6	Flächen für Stellplätze	22
2.4	Schallschutz	22
2.4.1	Lärmkontingentierung nach DIN 45691	23
2.4.2	Schallschutz gegen Verkehrslärm	23
2.4.3	Schallschutz gegen Gewerbe- und Industrielärm	24
2.4.4	Bereich Gemeinde Oberkammlach; Bebauungsplan „Grüntenstraße Süd“	24
2.5	Baugestalterische Festsetzungen	25
2.5.1	Dachformen und Dachneigung	25
2.5.2	Bodenmodellierung	25
2.5.3	Einfriedungen und Stützmauern	25
2.6	Freiflächengestaltung / Grünordnung	25

2.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
2.8	Baugrundverhältnisse	30
2.9	Immissionen / Emissionen	30
2.10	Flächenkennzahlen	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bestehende Verkehrsbelastung (Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, Daten der Straßenverkehrszählung 2010 und 2015, veröffentlicht im Internet unter www.baysis.bayern.de)	17
Tabelle 2:	Verkehrsentwicklung von 2014 bis 2019 (Quelle: MODUS CONSULT ULM GmbH, 2018/19)	18
Tabelle 3:	Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m ²	22
Tabelle 4:	Ausgleichsflächenbedarf in den Entwicklungsbereichen	27
Tabelle 5:	Übersicht externe Ausgleichsflächen	29
Tabelle 6:	Flächenkennzahlen Geltungsbereich 3. Bauabschnitt	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu	9
Abbildung 2:	Unterabschnitte	10
Abbildung 3:	Zielvorgaben des Rahmenplanes	12
Abbildung 4:	Zulässige Nutzungsarten des Rahmenplanes	13

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Die vier Gemeinden Apfeltrach, Kammlach, Stetten, Unteregg und die Stadt Mindelheim als „Zweckverband Gewerbe und Industriepark Unterallgäu“ planen eine weitere Teilfläche des Industrie- und Gewerbeparks Unterallgäu zu entwickeln. Seinen Ursprung hat der Interkommunale Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu in der Regionalen Landentwicklung des Kneipp-Landkreises Unterallgäu.

Im Rahmen der Leitbildstudie und der Regionalen Landentwicklung Unterallgäu haben der Landkreis mit seinen politischen Gremien, die Bürgermeister und Gemeinden und die Bürger des Landkreises Unterallgäu die Ziele und das Leitbild für den Landkreis erarbeitet.

Als Ergebnis wurde das „Unterallgäuer-Programm“ verabschiedet. In diesem wurde die interkommunale Zusammenarbeit als eines der wesentlichen Ziele der Zukunft formuliert.

Gleichzeitig wurden insgesamt für den Bereich der Wirtschaft Vorgaben formuliert. Für den Bereich der Industrie- und Gewerbeansiedlung lauten diese zusammengefasst:

„Förderung der Wirtschaft auf den geeigneten Standorten unter Vermeidung des Landschaftsverbrauchs und der Zersiedlung“.

Auf der Basis dieser Zielsetzung haben sich die vier Gemeinden und die Stadt Mindelheim im Laufe verschiedenster Gespräche und Diskussionen auf Bürgermeisterebene geeinigt, einen gemeinsamen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark zu errichten, der ca. 15 ha umfasst und als Bauabschnitt I rechtskräftig wurde. Aus der Vorplanung geht der Rahmenplan hervor, der vom Zweckverband am 27.07.04 genehmigt wurde.

Der Gesamtumfang des Industrie- und Gewerbeparks liegt deutlich über dem Schwellenwert für die zulässige, überbaubare Grundfläche von 10 ha, ab dem eine UVP-Pflicht gemäß Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ besteht (UVPG vom 12.02.1990, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist). Aus diesem Grund wurden die wesentlichen Inhalte einer Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung (Plan-UVP) für das Gesamtvorhaben bereits in vorangegangenen Planungsschritten durchgeführt (siehe „Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept zum Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu“ vom November 2004 sowie Umweltbericht zum BP „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu BA 1 – 1. Änderung“ vom Juni 2008). Unabhängig davon wurde für den gegenständlichen Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die wesentlichen Auswirkungen des Projektes auf Natur und Umwelt zusammenfassend dargestellt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine weitere Teilfläche des Rahmenplanes (Bauabschnitt III) auf dem Gebiet der Gemeinde Kammlach, der Stadt Mindelheim und der der Gemeinde Stetten mit einer Größe von 29,84 ha vorbereitet werden. Der Bauabschnitt III ist in seiner zeitlichen Entwick-

lungsabfolge wiederum in den Bereich 1 bis 3 unterteilt. Der Zweckverband hält sich das Recht vor für die einzelnen Realisierungsabschnitte die Rechtskraft durch Satzungsbeschluss zu regeln. Der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu hat am 25.09.2016 den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ gefasst.

Der Gesamtbebauungsplan mit Grünordnung „ Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ mit den Unterbereichen 1 bis 3 hat die Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchlaufen. Der mittlere Bereich 1 des 3. Bauabschnittes wurde mit Beschluss des Zweckverbandes am 17.12.2019 zur Rechtskraft geführt (Bekanntmachung am 14.05.2020).

Aufgrund des dringenden Bedarfes für die Ansiedlung von weiterem produzierenden Gewerbe und der erlangten Grundstücksverfügbarkeit wird nun auch der Bereich 2 – Süd im Südwesten des Geltungsbereiches des Bauabschnittes 3 zur Rechtskraft geführt.

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2013)

Im LEP (2013) liegt das Plangebiet im Allgemeinen ländlichen Raum an der bedeutsamen Entwicklungsachse entlang der A 96 zwischen München, Memmingen und Lindau. Im Bereich östlich des Plangebietes soll der ländliche Raum besonders durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen gestärkt werden. Nach dem am 1. September 2013 gültigen Landesentwicklungsprogramm sollen durch Kooperation und Vernetzung sowie interkommunale Zusammenarbeit vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, regionale Potentiale gemeinsam genutzt und Synergien im Hinblick auf die teilsräumliche Entwicklung geschaffen werden. (LEP 1.4.4)

Weiterhin ist es im LEP ein wichtiges Ziel, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird. Deswegen soll eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Flächen sollen an schon bebaute Flächen angeschlossen werden. Die Kriterien für den Anschluss erfolgen dabei unter Berücksichtigung der Größe des Vorhabens, dem Bedarf an Infrastruktur (wie z.B. ein Autobahnanschluss) und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Fremdenverkehrsgemeinden (LEP 3.3).

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP 4.1.1).

Der Zusammenschluss der Mitgliedsgemeinden im Zweckverband verfolgt das Ziel, an diesem günstigen Standort, direkt an der überregionalen Erschließungsachse der BAB 96 diese landesplanerischen Vorgaben interkommunal umzusetzen. Mit der nachhaltigen Ausweisung des Gewerbeparks im Plangebiet wird die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für den regionalen Bedarf der am Zweckverband beteiligten Gemeinden vermindert und damit ein Beitrag gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft in den einzelnen Mitgliedsgemeinden geleistet. Mit der vorliegenden Planung können bei

gleichzeitiger Schonung der Ressourcen (Boden) auch Synergieeffekte für die Erschließung, als auch bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes genutzt werden.

Der Zweckverband und die Gemeinden verfolgen ebenfalls das Ziel eine mögliche Kumulation von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, die zu einer raumbedeutsamen Agglomeration führen können. Dieses Szenario wird dadurch verhindert, dass primär Einzelhandelsbetriebe im Industrie- und Gewerbepark ausgeschlossen werden.

Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller (2015), liegen für das vorgesehene Bebauungsplangebiet im Wesentlichen nur die allgemeingültigen, raumplanerischen Aussagen vor. Dabei soll entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten gem. Ziffer 1.1.2 im Teil B II (Siedlungswesen) berücksichtigt werden, da dies zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu" beiträgt. Insbesondere soll der ländliche Raum der Region Donau-Iller u.a. durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. Laut Regionalplan Donau-Iller soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da sich der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu an bestehende gewerbliche Bauflächen im Westen angliedert. Außerdem ist das Plangebiet durch das vorhandene Straßennetz (BAB 96, ST 2037, ST 2015) bereits angebunden.

Der Geltungsbereich liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Als allgemeines Ziel wird im Regionalplan (1987) unter BX 1.1 formuliert, dass der Anteil der Energieerzeugungsanlagen mit umweltfreundlichen Energiearten erhöht werden soll. Mit der Zulassung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen entspricht der Bebauungsplan auch diesen Zielvorgaben. Weitere relevante raumplanerischen Aussagen werden für das vorgesehene Bebauungsplanplangebiet nicht getroffen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kammlach liegt ein am 08.12.1986 genehmigter Flächennutzungsplan vor, der bereits das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet ausweist, in dem auch der vorliegende 3. Bauabschnitt liegt. Die Teilflächen des 3. Bauabschnittes von ca. 10,6 ha auf der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) sowie der Gemeinde Stetten von ca. 10,0 ha werden zurzeit noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Aus diesem Grund werden parallel zum Bebauungsplanverfahren die Flächennutzungspläne durch die Stadt Mindelheim mit Beschluss vom 25.04.2016 sowie durch die Gemeinde Stetten mit Beschluss vom 23.05.2016 geändert.

1.2.3 Geprüfte Alternativstandorte und Erschließungsvarianten

Die Standortsuche und Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans, der von allen Mitgliedsgemeinden beschlossen wurde, durchgeführt. Dabei wurden auf Landkreisebene mögliche Standortpotenziale auf ihre Eignung hin zur Entwicklung von gemeinsamen Gewerbegebieten untersucht.

1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Kammlach, der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) und der Gemeinde Stetten im Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Der Industrie- und Gewerbepark liegt nördlich der Autobahn A96 Lindau-München auf der Hochterrasse zwischen den Gemeinden Oberkammlach und Oberauerbach und ist durch die Autobahnanschlussstelle Stetten und der Staatsstraße 2037 an den überregionalen Verkehr angebunden. Die Gesamtfläche des Rahmenplanes befindet sich im Wesentlichen in der Gemarkung Oberkammlach, zum Teil in der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim), und in der Gemarkung Stetten (Gemeinde Stetten).

Somit befindet sich der zukünftige Industrie- und Gewerbepark geographisch optimal zwischen den beiden Städten Mindelheim und Memmingen, mit direktem Anschluss an die A96, in geringer Entfernung zur A7 und zur B17 Augsburg-Landsberg. Die Staatsstraße 2037 verläuft direkt durch den geplanten Industrie- und Gewerbepark, d.h. der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu liegt an der Achse Prag-Zürich mit bestem Anschluss in alle Regionen Bayerns und gleichzeitig zu den Nachbarbundesland Baden-Württemberg und den Ländern Schweiz, Österreich und Italien.

Der Geltungsbereich für den 3. Bauabschnitt hat eine Fläche von ca. 29,8 ha. Er liegt mit ca. 9,24 ha in der Gemarkung Oberkammlach (Mitterfeld) auf den Flurnummern 357, 358, 359, und 207/2, 228 und Teilflächen entlang der ST 2037 mit 221/2*, 229* und 230* sowie ca. 10,57 ha in der Gemarkung Oberauerbach (Stadt Mindelheim) auf den Flurnummern 143*, 142*, 141*, 14/2*, 140*, 135*, 139/1 und 134 sowie mit ca. 10,03 ha in der Gemarkung Stetten auf den Flurnummern 1233, 1232, 1231*, 1234, 1230, 1236, 1237, 1238, 1241* und 1241/1* (* teilweise).

Der Bereich 2 – Süd hat eine Teilfläche von ca. 5,59 ha und liegt im Bereich der Flurstücksnummer 359 der Gemarkung Oberkammlach und den Flurstücksnummern 1237 und 1238 der Gemarkung Stetten.



Seite 9 von 31

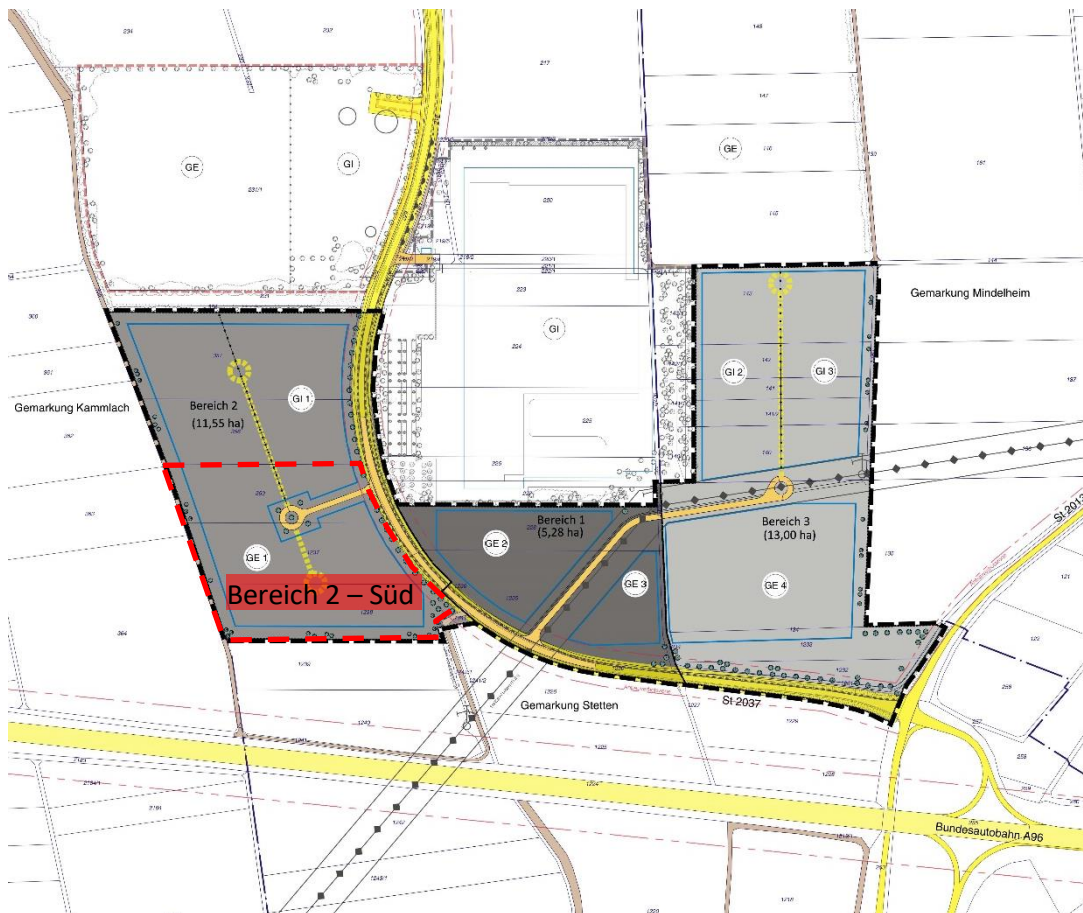


Abbildung 2: Unterabschnitte

1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

1.4.1 Bestehende Nutzungen

Der Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu liegt auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Hochterrasse südlich der beiden Ortschaften Oberkammlach und Oberauerbach und wird durch die ST 2037 weitgehend mittig in Nord-Südrichtung durchzogen. Das betroffene Teilstück der ST 2037 stellt eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an die Autobahn-Anschlussstelle Stetten zur A 96 im Süden und an die B 18 im Norden dar.

Im Bauabschnitt I siedelte sich die Fa. Genan westlich auf einer ca. 10 ha großen Fläche an, und wird durch die ST 2037 erschlossen. Die Fa. Genan bereitet Altreifen auf und recycelt den Gummi als Zuschlagsstoff für Sportböden und lärmreduzierende Asphaltbeläge. Die Belieferung mit Altreifen, sowie die Abfuhr des Gummigranulats, erfolgt mit Containern und LKW hauptsächlich über die A96.

Im Bauabschnitt II siedelte sich die Fa. Bettenwelt auf der ca. 15 ha großen, mittig liegenden Fläche an, welche ebenfalls durch die St 2037 erschlossen ist. Bettenwelt ist das Logistikzentrum des Fach-

marktfilialisten Dänisches Bettenlager. Beide sind dem JYSK-Konzern zugehörig, einer dänischen Handelskette, die unter anderem Möbel und Einrichtungsgegenstände verkauft. Der Standort im Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu wird als ein weiteres deutsches Zentrallager und Logistikzentrum genutzt. Die Ausfuhr der Waren in die 400 - 600 Vertriebe in Süddeutschland und Österreich sowie in JYSK-Filialen im europäischen Ausland erfolgt ebenfalls über die BAB A 69.

1.4.2 Natürliche Grundlagen

Das Vorhaben befindet sich auf der risseiszeitlichen Hochterrasse, die durch das angrenzende Kamm-lachtal im Westen und dem Westernachtal / Auerbachtal im Osten begrenzt wird. Naturräumlich gehört das Vorhabengebiet zur Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, die im Wesentlichen charakterisiert ist durch eine Abfolge von weitgehend ebenen, leicht in nördliche Richtung abfallende Tallagen bzw. Terrassenflächen und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Höhenzüge (Riedel).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Hochterrasse wirkt diese auf den Betrachter als offene, ausgeräumte Feldflur ohne bedeutsame Grünstrukturen. Die Grünstrukturen im Plangebiet werden durch Straßenbaumpflanzungen sowie einer Streuobstwiese entlang der ST 2037 und durch zwei Flurbereinigungshecken, die in Ost-Westrichtung verlaufen sowie der Ausgleichsfläche auf der Süd- und Westseite der Fa. Genan gebildet. Das Planungsgebiet ist weitgehend ebenflächig und fällt leicht von Süden (622 NN) nach Norden (617 NN) mit einem mittleren Gefälle von 0,6% ab. Der Untergrund besteht aus Kiesen und Sanden, die unter einer ca. 3-6 m tiefen Lößlehmüberdeckung liegen, aus denen sich meist tiefgründige Braunerde-Böden entwickelt haben. Die Sickerfähigkeit der Deckschicht wird als gering eingestuft. Das Grundwasser wird im Vorhabengebiet in einer Tiefe von 18 bis 20 m unter Gelände erwartet. Im Bereich des Plangebiets erfolgte am 23. März 2005 durch das IB Bosch eine Baugrunduntersuchung.

Im Süden wird das Plangebiet von einer 220 KV- Freileitung durchquert. Um die jeweiligen Schutzabstände zu den Leiterseilen sicherstellen zu können wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die zulässigen Unterbauhöhen im Bebauungsplan festgelegt.

2 Planung

2.1 Städtebaulich-strukturelles Gesamtkonzept

Unter Beachtung der vorgegebenen Rahmenbedingungen des Rahmenplans ergeben sich grundsätzliche bauplanerische Absichten und Entwicklungsmöglichkeiten des Industrie- und Gewerbeparks Unterallgäu.

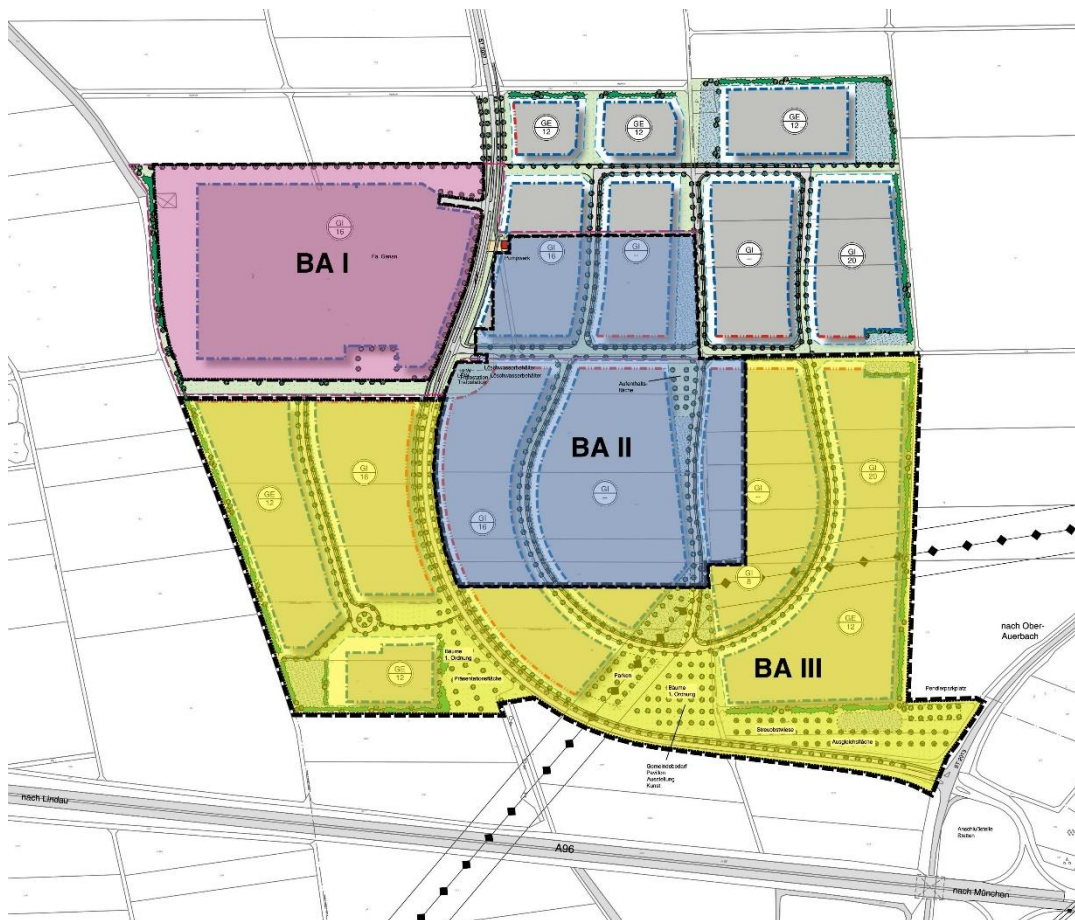


Abbildung 3: Zielvorgaben des Rahmenplanes

2.1.1 Erschließung und städtebauliche Ordnung

Die ursprüngliche Planung die Bauquartiere östlich und westlich der ST 2037 über einen gemeinsamen Kreisverkehr zu verbinden wurde im Zuge der Ansiedlungen der Fa. Genan und der Fa. JYSK in dieser Form nicht weiter realisiert. Es wurde, bei weiteren Ansiedlungen die Erschließung über 2 weitere Einmündungen in die ST 2037 festgelegt. Für den 3. Bauabschnitt ergeben sich demnach zwei mögliche Erschließungsstellen, die jeweils mit Linksabbiegespuren realisiert werden sollen.

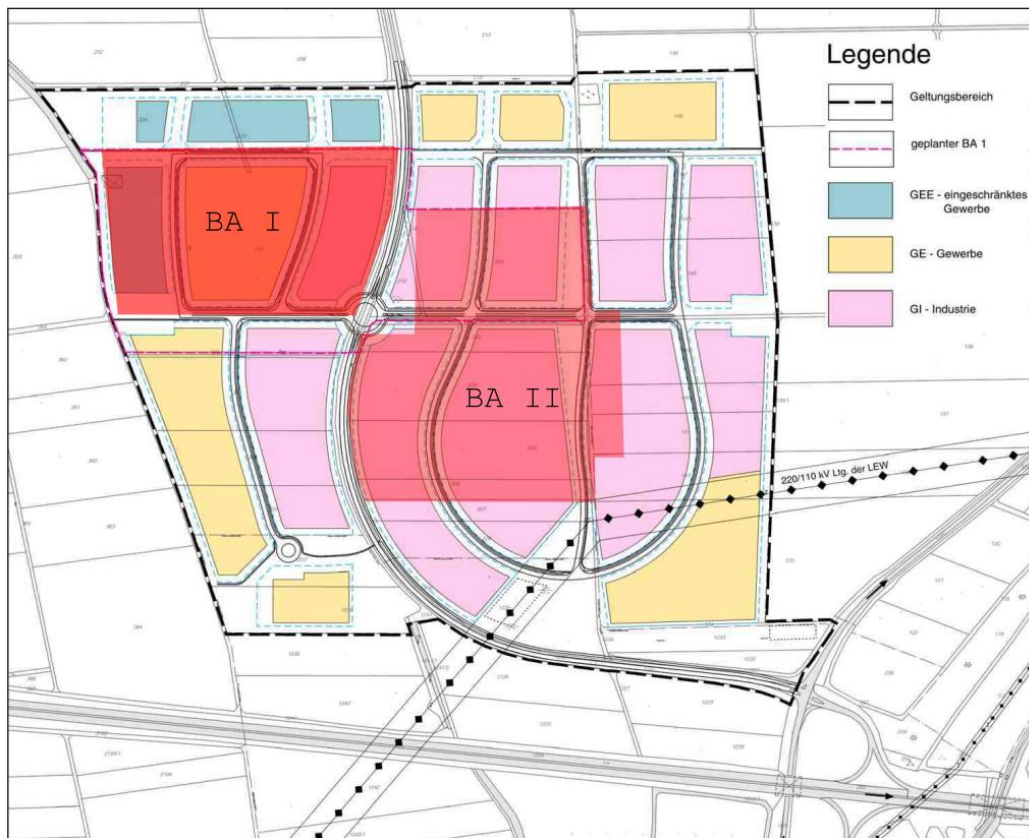


Abbildung 4: Zulässige Nutzungsarten des Rahmenplanes

Anmerkung: Mit Beschluss des Zweckverbandes werden die eingeschränkten Gewerbegebiete in Richtung Kammlach (blaue Darstellung) aus Immissionsschutzgründen nicht weiterverfolgt.

2.1.2 Grünordnung

Der Industrie- und Gewerbepark wird durch einen übergeordneten Grünzug entlang der ST 2037 in Nord-Südrichtung gegliedert. In diesem Bereich konzentrieren sich grünordnerische Maßnahmen wie z. B. die Anlage von Baumreihen, Streuobstwiesen sowie die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen. Die jeweiligen Übergänge werden durch eine abgerückte Bebauung aufgeweitet, um eine wirksamere Durchlässigkeit des Grünzugsystems zu erzielen.

Um eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbeparks in den Landschaftsraum zu ermöglichen ist allseitig eine ausreichend breite Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen auch soll durch die Bepflanzung des Baugrundstücks und eventuell bepflanzter Anschüttungen dies unterstützt werden. Dadurch soll einerseits die Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen soweit als möglich verhindert und andererseits eine Anreicherung der relativ ausgeräumten Landschaft mit strukturbildenden Elementen sowie Biotopstrukturen erreicht werden.

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt direkt aus Oberauerbach durch die bereits verlegte Hauptwasserleitung der Stadt Mindelheim damit ist die Versorgung mit Trinkwasser gesichert.

Brandschutz: Die Gesamtmenge des notwendigen Löschwasserbedarfs wird vom Zweckverband über das öffentliche Hydrantennetz bzw. unterirdischen Löschwasserbehältern, in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat, vorgehalten.

Die Abwässer aus dem Industrie- und Gewerbepark werden im Freispiegelkanal zum vorhandenen Pumpwerk und der vorh. Druckleitung im Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 207 und 144) direkt an den Sammler zwischen Stetten und Oberauerbach geleitet. Die Kläranlage der Stadt Mindelheim hat ausreichend Leistungsreserven um die Abwässer aufnehmen zu können.

Niederschlagswasser: Um die Grundwasservorräte zu schützen und die Vorfluter nicht mit zusätzlichen Einleitungen zu belasten wird das Niederschlagswasser aus öffentlichen Freiflächen sowie aus öffentlichen Verkehrsflächen seitlich in die angrenzenden Grünflächen über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone in den anstehenden Boden oder in einer darunterliegenden Rigole versickert. Niederschlagswasser aus privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet, sondern ist entsprechend der TrennGW auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen ist.

Die Stromversorgung ist über die bestehende Trafostation im Westen und das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Die Fernmeldeversorgung ist durch das bereits vorhandene Fernmeldeleitungsnetz der Telekom gesichert.

Das Glasfasernetz liegt an der Trasse der ehemaligen B18 im Norden des Plangebiets und ist in der Lage das Baugebiet zu versorgen.

2.1.4 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen

Im Umfeld des Vorhabens sind keine Altlasten bekannt.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Da die Attraktivität und damit die zukünftige Realisierung eines Vorhabens in dieser Größenordnung maßgebend vom Regelungsgehalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes abhängt, wurde darauf verzichtet zu enge Restriktionen im Bebauungsplan festzuschreiben. Dies erscheint auch deshalb als sinnvoll, da abgesehen von dem jeweiligen einzelbetrieblichen Genehmigungsverfahren selbst, der

Zweckverband über die Zulassung des neuen Betriebes und deren Standort innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks entscheidet.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Regelung der zulässigen Nutzungsart sollen mögliche erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen und Ortschaften vermindert werden. Insgesamt soll damit eine Abstufung/ Reduzierung der Nutzungsintensität zum Rand des Industrie- und Gewerbeparks bewirkt werden. So werden entsprechend den Festlegungen im Rahmenplan vorwiegend in den Randbereichen Gewerbebetriebe festgesetzt. Die Flächen im Bereich der ST 2037, die künftig auch das Zentrum des Gesamtplanes so auch im geplanten Bereich, werden aus Immissionsschutzgründen als Industriegebiet ausgewiesen. Um eine bestmögliche Ausnutzung des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks an diesem Standort zu gewährleisten wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen.

Um eine weitere unnötige Einschränkung des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks zu vermeiden, wird der Ausschluss von Betrieben, die unter die 4. BImSchV fallen gesondert geregelt. Hierbei sind besonders emissionsträchtige Nutzungen nach dem Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im GE / GI-Gebiet des Bebauungsplanes ausgeschlossen, um mögliche Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden. Aus diesem Grund sind Anlagen gemäß den Nummern 4, 5 und 8 des Anhangs zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) nicht zulässig. Die in im Anhang zur 4. BImSchV enthaltenen Größenangaben finden keine Anwendung. Es kommt lediglich auf die Art des Gewerbebetriebes an (4-Chemische Erzeugnisse, 5-Farben und Lacke, 8-Verwertung von Abfällen).

Zur Vermeidung von raumbedeutsamen Agglomerationen werden Einzelhandelsbetriebe im Industrie- und Gewerbepark ausgeschlossen. Um den Industrie- und Gewerbepark nicht zu stark zu beschränken werden Verkaufsstätten der Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen, zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige überbaubare Grundfläche der Geschossflächenzahl und der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Zulässige Grundfläche

Durch die Festsetzung des Höchstmaßes der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baufensters, wird die Grundfläche des geplanten Bauvorhabens begrenzt, und eine weitere Überbauung und somit auch Versiegelung der zur Verfügung stehenden Flächen vermieden. Deshalb wurde für das Industriegebiet GI 2 und GI 3 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In den übrigen Quartieren wird eine GRZ von 0,7 festgelegt.

Geschoßflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind wobei die festgesetzte Gebäudehöhe zwingend bleibt. Entsprechend der BauNVO §17 gilt als Obergrenze für Gewerbe und Industriegebiete die GFZ 2,4 wobei die Bereiche für die geplante GFZ im zeichnerischen Teil über die Nutzungsschablone abzulesen ist.

Zulässige Wandhöhe

Durch die Abstufung der zulässigen Wandhöhe vom Zentrum zum Rand (siehe Rahmenplan) des zukünftigen Gesamtgebietes des Industrie- und Gewerbegebietes wird das Höchstmaß der Gebäudehöhe geregelt und somit die Baumasse auf ein für die Umgebung verträgliches Maß begrenzt. Damit wird eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sichergestellt. In diesem Bereich des BA III darf die max. Gebäudehöhe von 35 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Baukörper über 50 m Gebäudelänge erlaubt sind (abweichende Bauweise), diese Festsetzung ist bei Industriebauten notwendig.

Baugrenze

Die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt die bauliche Entwicklung innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks so, dass eine über das Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert wird.

Die Anordnung der Baukörper wird innerhalb der inneren Bauflächen des Industrie- und Gewerbeparks weitgehend nicht reglementiert, um eine höhere Flexibilität für die ansiedelten Betriebe zu erreichen.

Des Weiteren berücksichtigen die festgesetzten überbaubaren Grundflächen (Baugrenzen und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung) die Schutzabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung der LVN. Die zulässigen Unterbauhöhen in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die festgesetzten maximalen Geländehöhen (Grundstückshöhen) im Bereich der erlaubten Bebauung unter der Freileitung, können max. bis zu einer Höhe von 5,0 m der Bebauung, in Abstimmung mit dem Betreiber der Hochspannungsleitung, abgesenkt werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Übergeordnete Erschließung

Anbindung an die St 2037

Der anfallende Verkehr aus der ST 2037, wird über zwei öffentliche Erschließungsstraßen direkt zu den geplanten Gewerbeflächen geführt. Die Anbindung an die ST 2037 erfolgt über Linksabbiegespurten zum geplanten Gewerbegebiet in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde.

2.3.2 Derzeitige Verkehrssituation

Im Folgenden wird die derzeitige Verkehrssituation anhand eines Verkehrsmonitorings und den amtlichen Verkehrsdaten für das Plangebiet beschrieben.

Tabelle 1: Bestehende Verkehrsbelastung (Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, Daten der Straßenverkehrszählung 2010 und 2015, veröffentlicht im Internet unter www.baysis.bayern.de)

Straße	Zählstelle	Verkehrswerte 2010	Verkehrswerte 2015
ST 2037	Oberkammlach Mindelheimerstraße	DTV ges. 3.713 Kfz/24h, davon SLV 191 Kfz/24h	DTV ges. 3.919 Kfz/24h, davon SLV 209 Kfz/24h
ST 2037	im Bereich des Bebauungsplanes (Richtung Stetten)	DTV ges. 2.346 Kfz/24h, davon SLV 234 Kfz/24h	DTV ges. 2.307 Kfz/24h, davon SLV 223 Kfz/24h
ST 2013	Oberauerbach Richtung Süden	DTV ges. 1.811 Kfz/24h, davon SLV 100 Kfz/24h	DTV ges. 1.787 Kfz/24h, davon SLV 104 Kfz/24h
A 96	südlich des Geltungsbereiches	DTV ges. 32.964 KFZ/24h, davon SLV 4.214 (12,8 %)	DTV ges. 38.448 KFZ/24h, davon SLV 5.061 (13,2 %)

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

SLV = Schwerlastverkehr

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auf Anregung ein Verkehrsmonitoring durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählungen können die nachfolgenden Rückschlüsse auf die künftige verkehrliche Situation im Plangebiet getroffen werden.

Im Zuge des Monitorings zu den Verkehren zwischen Kammlach und BA3 und A 96 wurden bereits Verkehrszählungen an mehreren Verkehrsknoten im Auftrag des Zweckverbands durch das Büro Modus Consult Ulm GmbH, 2018 durchgeführt. Es wurden einerseits in 2014 vor Errichtung des 2. Bauabschnitts (JYSK Holding) eine Verkehrszählung durchgeführt, und neuerlich in 2019, in welcher die hinzugekommenen Verkehre aus dem 2. Bauabschnitt miterfasst sind. Dabei wird jeweils die Anzahl der Fahrten für Pkw und Lkw untereinander dargestellt, wie bei Zähldaten gebräuchlich auf jeweils 100 Fahrten / 24 h arithmetisch gerundet.

Tabelle 2: Verkehrsentwicklung von 2014 bis 2019 (Quelle: MODUS CONSULT ULM GmbH, 2018/19)

Straße	Zählstelle	Verkehrswerte 2014	Verkehrswerte 2019
ST 2037	Oberkammlach Mindelheimerstraße	4.500 Kfz/24h, davon 300 SV/24h	5.100 Kfz/24h, davon 300 SV/24h
ST 2037	Südlich Mindelheimer- straße St 2037	1.800 Kfz/24h, davon 200 SV/24h	2.000 Kfz/24h, davon 200 SV/24h
ST 2037	Oberkammlach Obere Hauptstraße	3.800 Kfz/24h Davon 400 SV/24h	4.400 Kfz/24h, davon 500 SV/24h
St 2058	Östlich Einmündung zu IGP	2800 Kfz/24h Davon 100 SV/24h	3500 Kfz/24h Davon 100 SV/24h
MN37	Westlich Einmündung Obere Hauptstrass	3.400 Kfz/24h Davon 300 SV/24h	5.200 Kfz/24h Davon 400 SV/24h

Aus Tabelle 1 und 2a ist ersichtlich, dass sich in den vergangenen 5 Jahren die Zahl der Pkw-Fahrten durchweg erhöht hat, in Richtung Süden von und zur A 96 aber nur relativ unwesentlich. Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung kann als Faustformel davon ausgegangen werden (Grundlage RAS-Q 96), dass der Verkehr jährlich um etwa 1 % gegenüber dem Vorjahr zunimmt, was zumindest in etwa mit den Zählraten an der St 2037 Süd stimmig ist. Es ist auch ersichtlich, dass die relative Zunahme der Pkw-Fahrten auf der südlichen St 2037 am geringsten von allen betrachteten Straßen ist. Weiter kann festgestellt werden, dass sich der von Süden kommende und dorthin fahrende Schwerverkehr im Rahmen der Rundungsgenauigkeit nicht erhöht hat.

Ferner kann der Tabelle 2a entnommen werden, dass der Schwerverkehr von und nach Kammlach um 100 Fahrten zugenommen hat, welche sich in westlicher Richtung orientieren, was insofern relativ plausibel ist, als von der Verknüpfung der St 2037 mit der MN 37 aus tatsächlich kaum etwas an Fahrzeit gewonnen wäre, wenn man in östlicher Richtung auf die A 96 führe, statt über Erkheim auf die A 96 zu fahren. Das lässt den Schluss zu, dass die bisherige Entwicklung des Gewerbeparks nach Norden hin nicht verkehrswirksam ist, und die Zunahmen des Schwerverkehrs nicht über die Achse MN37-West -St2037-Nord verursacht wird.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich das projektbedingt verursachte Verkehrsaufkommen weit überwiegend zur A 96 hin orientieren wird, insbesondere, was den Schwerverkehr angeht.

Gleichwohl kann nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, dass sich Fahrten auch nach Norden hin in Richtung ehemaliger B 18 orientieren, insbesondere wenn der Verkehr auf der A 96 temporär gestört ist. Dies dürfte jedoch eher die Ausnahme sein und nur an manchen Tagen und für einige Stunden (in stärkerem Maße) vorkommen. Da Logistikunternehmen in aller Regel die Fernstraßen eher suchen als meiden, und durch einen Umweg über Kammlach die Zeitverluste die Mautgewinne zumindest ausgleichen, wenn nicht gar überwiegen, erscheint es wenig plausibel, dass der Umweg über das Hinterland attraktiver sein sollte als der direkte Weg über die Autobahn.

Selbstverständlich gibt es keine Garantie, dass sich die Verkehre nicht mehrheitlich ins Hinterland verlagern könnten, wobei dann immer noch nicht klar wäre in welche Richtung. Im vorliegenden Fall drängt es sich jedoch auf, dass die A 96 die übergeordnete Erschließungsfunktion des Gewerbeparks übernehmen wird. Die Erschließungsfunktion der A 96 ergibt sich auch aus dem städtebaulich-strukturellen Gesamtkonzept zum Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu aus dem Jahr 2004, welches als Standortvorteil die Anbindung des Gewerbeparks über die A 96 an die A 7 und die B 17 sowie den Memminger Flughafen hervorhebt.

Ist an einzelnen Tagen aus besonderer Veranlassung heraus dennoch der Umstand gegeben, dass verstärkt Verkehrsbewegungen Richtung Norden auftreten (z. B. wg. Unfall gesperrte Autobahn), und würde dieser Zustand einen längeren Zeitraum andauern, so könnte über das Tagesmittel ein Anteil von 10 bis 20 % der Fahrten in Richtung Norden führen, bis die Störung behoben ist. In dem Fall kommen und gehen möglicherweise 20 % der Fahrten über die St 2037 in nördlicher Richtung zur ehemaligen B18 (jetzt ST 2037) und ST 2518. Dort teilen sich die Verkehre in Richtung Oberkammlach und Oberauerbach statistisch gesehen gleichmäßig auf, da Ziele in beide Richtungen angesteuert werden könnten.

Hinsichtlich der abgeschätzten Ausweichreaktionen bei Stausituationen ist zu sehen, dass ein entsprechendes Ereignis, das zu Umfahungsverkehren führt in aller Regel nicht 24 h dauert und außerdem außer bei relativ schweren Unfällen nur in jeweils einer Fahrtrichtung Behinderungen auftreten. Wenn man also davon ausgeht, dass eine Richtungsfahrbahn 6 h totalgesperrt ist entspricht dies in erster Näherung einem Achtel der Verkehrsmenge, also rechnerisch 12,5 % des Tagesverkehrs, wenn alle bei Stetten die Autobahn verlassen. Erfahrungsgemäß sind nach Unfällen oder ähnlichen Ereignissen die betroffenen Abschnitte deutlich schneller geräumt als erst nach 6 h.

Bezüglich verkehrslenkender Maßnahmen trifft das schalltechnische Gutachten vom Ingenieurbüro „EM Plan - Planung + Beratung im Immissionsschutz“ folgende Aussage:

„Verkehrslenkende Maßnahmen nach Punkt 7.4 TA Lärm werden nicht erforderlich, da die Erschließung auf kürzestem Weg von der A 96 über die St 2037 erfolgt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich wesentliche Verkehre in Richtung Norden orientieren, da eventuelle Mautersparnisse bezüglich der A 96 mit einem Zeitverlust auf dem untergeordneten Wegenetz einhergehen. Sollte sich zeigen, dass dennoch nennenswerte Verkehre von Norden zu- oder abfließen kann dies durch ein Monitoring auf seine Relevanz hin geprüft werden und im Bedarfsfall können auch nachträglich noch verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen werden.“

Es wird deshalb weiterhin davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden günstigen Verkehrsanbindung an die St 2037 und der kurzen Entfernung zur Anschlussstelle „Stetten“ (BAB 96) maßgeblich das vorhabensbedingte Verkehrsaufkommen für die Zu- und Anlieferung außerhalb von Ortsdurchfahrten erfolgen wird.

2.3.3 Erwartete Verkehrserzeugung und Straßenverkehrslärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens wurde zur Beurteilung des Verkehrslärms, neben den verfügbaren Verkehrszahlen aus Kap. 2.3.2 die zu erwartende Verkehrserzeugung des 3. Bauabschnittes berücksichtigt (EM Plan Neusäss, 03.10.2019).

Nach dem Heft 42 - 2000 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung ist mit der Vollentwicklung des 3. Bauabschnitts auf Grundlage der vorgesehenen Bruttobaufläche von 12,5 ha Gewerbegebiet und von 6,3 ha Industriegebiet mit einer zusätzlichen Anzahl von 2.400 Pkw- und 200 Lkw-Fahrten / 24 h zu rechnen. Diese verteilen sich im Wegenetz, wobei bei den Schwerverkehren nach den bisherigen Entwicklungen nachweislich davon ausgegangen werden muss, dass sich auch diese überwiegend zur A 96 orientieren werden. Wäre Mautflucht hier ein wesentliches Thema, so wäre dies aus den Zählraten auf der St 2037 Süd und der MN37 Richtung Westen zu entnehmen.

Ignoriert man dies ergibt sich gleichverteilt in alle Richtungsbeziehungen eine Zunahme von etwa 600 Pkw-Fahrten und von 50 Lkw-Fahrten / 24 h. Im Mittel würde die vollständige Entwicklung des 3. Bauabschnitts bedeuten, dass sich die Verkehre auf der Memminger Straße im Westabschnitt von 5.200 auf 5.800 Pkw-Fahrten und von 400 auf 450 Lkw-Fahrten in 24 h erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und man heute noch nicht wissen kann, welche Betriebe und Nutzungen sich in dem Gewerbepark ansiedeln und in welche Richtungen sich die Verkehre verteilen werden, zumal dies einem stetigen Wandel unterliegen wird, wenn sich Nutzungen in dem Gewerbepark ändern. Nach den vorgenommenen Verkehrszählungen müsste im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass sich im Südosten von Kammlach allenfalls eine Zunahme an Pkw-Fahrten einstellt, und sich der Schwerverkehr nicht oder nur marginal erhöht.

Unter Zugrundelegung der Straßengattung „Kreisstraße“ und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km / h auf konventionellem Asphalt ergeben sich nach den RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, folgende Beurteilungspegel LrTag (T) und LrNacht (N):

ohne 3. Bauabschnitt: LrT = 65,2 dB(A) LrN = 54,9 dB(A)

mit 3. Bauabschnitt: LrT = 65,7 dB(A) LrN = 55,4 dB(A)

Damit ist eine Pegelzunahme um ca. 0,5 dB(A) tags und nachts als Folge der Realisierung des 3. Bauabschnitts zu erwarten. Pegelerhöhungen < 1 dB(A) sind grundsätzlich nicht hörbar. Zudem liegen in beiden Fällen die Beurteilungspegel in etwa im Bereich der Grenzwerte der Lärmvorsorge für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts. Um die Grenzwerte der Lärmsanierung zu erreichen, die für Mischgebiet bei 72 dB(A) tags und bei 62 dB(A) nachts liegen, müssten sich die Verkehre insgesamt in etwa vervierfachen, woraus man dann ggfs. ableiten könnte, dass zwar keine unmittelbare Betroffenheit gegeben ist, jedoch eine Mittelbare, da in dem Fall die geltenden Regelwerke keinen Handlungsbedarf erkennen lassen, aber möglicherweise Gesundheitsgefahren gegeben sein

könnten. Anhand der o. a. Sachverhalte ist dies jedoch auszuschließen, da eine Vervielfachung des Verkehrs im gesamten zulaufenden Netz auftreten müsste wovon nicht auszugehen ist.

Beurteilung der Verkehrsemissionen aus dem Gewerbepark

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Ausdruck eines Planungsziels in der städtebaulichen Planung. Da es sich um Orientierungswerte handelt kann von diesen im Zug der städtebaulichen Abwägung nach oben oder unten abgewichen werden. Dies ist stets das Ergebnis einer Abwägung aller relevanten Belange mit- und gegeneinander. Die DIN 18005 verweist normativ zur Beurteilung gewerblicher Anlagen auf die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Danach ist ein geplanter Betrieb bzw. ein geplantes Gebiet mit gewerbeartigen Nutzungen nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, welche identisch sind zu den Orientierungswerten der DIN 18005, zu beurteilen. Dies bezieht sich jedoch nur auf die zu beurteilende Anlage bzw. das zu beurteilende planungsgegenständliche gewerblich und / oder industriell genutzte Gebiet, nicht auf die Gesamtlärmsituation im Umfeld der Anlage bzw. des Gebietes.

Das Schallgutachten zum Bebauungsplan weist nach, dass nach den Beurteilungsmaßstäben der TA Lärm die Anforderungen für den 3. Bauabschnitt eingehalten sind.

Die TA Lärm sieht unter Punkt 7.4 weiterhin vor, dass dann verkehrslenkende Maßnahmen zu prüfen sind, wenn:

- sich als Folge einer Maßnahme die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm um zumindest 3 dB(A) erhöhen,
- die Grenzwerte der Lärmvorsorge (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten sind und
- sich die gewerblich erzeugten Verkehre noch nicht mit den sonstigen Verkehren durchmischt haben.

Die Anforderungen gelten kumulativ. Gewerbe- und Industriegebiete sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Prüfung hat in einem Umkreis von 1 km zum Rand eines Gewerbegebiets bzw. zu dessen Anbindung an das öffentliche Wegenetz zu erfolgen.

Grundsätzlich durchmischen sich die erzeugten Verkehre unmittelbar nach der Aus- bzw. Einfahrt aus bzw. in den 3. Bauabschnitt mit den sonstigen Verkehren auf der St 2037, womit der oben dargestellte Regelungskontext in dieser Hinsicht nicht greift und schließlich entstehen die Verkehre inmitten eines Industrie- und Gewerbeparks, wofür die Anforderungen ebenfalls nicht gelten.

Summarisch sind damit keine weiteren Anforderungen nach der hier anzuwendenden TA Lärm zu ergreifen.

2.3.4 Feldwegenetz

Das vorhandene Feldwegenetz wird durch die Neuparzellierung geringfügig verändert. Die sichere und wirtschaftliche Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird über die vorhandenen Feldwege, sowie über den neuerschlossenen, parallel zwischen Baugebiet und St 2037 verlaufenden Wirtschaftsweg gesichert.

2.3.5 Fußwege und Plätze

Parallel östlich der ST 2037 führt ein ehemals begleitender landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von ca. 3.50 m, der die Erschließung der Geh- und Radverbindungen für das Baugebiet gewährleistet, sowie die Anbindung an das übergeordnete Geh- und Radwegenetz darstellt.

2.3.6 Flächen für Stellplätze

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien (z.B. Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies, etc.) für sämtliche Stellplatzflächen bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten.

2.4 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten.

Tabelle 3: Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m²

Teilfläche	Größe in ha	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A) / m ²]	
		Tag	Nacht
BA 3, GE 1	5,8	60	45
BA 3, GE 2	2,0	60	45
BA 3, GE 3	1,1	60	45
BA 3, GE 4	3,6	60	45
BA 3, GI 1	2,3	65	50
BA 3, GI 2	2,1	65	50
BA 3, GI 3	1,9	65	50

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

2.4.1 Lärmkontingentierung nach DIN 45691

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, 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 die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$ (dB) (1)

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Rechenvorschriften nach DIN 45691, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Gleichung (1) auf diesen Teil der Teilfläche anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen, oder Teile von Teilflächen, oder eine Kombination aus einer oder mehreren Teilflächen und Teilen von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (1):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 10^{0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ (dB) (2)}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation). Die Summation wird ausdrücklich zugelassen und gilt sowohl für die Erstgenehmigung von Betrieben und Anlagen, als auch für alle Arten von Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen von Betrieben und Anlagen.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.

2.4.2 Schallschutz gegen Verkehrslärm

Grundlage zur Berücksichtigung der baulichen Anforderungen bezüglich Verkehrslärm, ist das Schallgutachten des Büros em plan vom 7.3.2017, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Im Nachtzeitraum sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise lärmabgewandt nach Norden zu orientieren, insoweit sich diese innerhalb der 50-dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens befinden.

Mit dem Bauantrag ist für schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb der 50 dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Ausgabe 1989, einzureichen. Zur Bemessung der Umfassungsbauteile kann auf Anlage 7 des Schallgutachtens zurückgegriffen werden, aus der die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung hervorgehen.

Für Schlafräume im Gewerbegebiet mit Überschreitung des Nachtrichtwerts für Gewerbegebiete sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

2.4.3 Schallschutz gegen Gewerbe- und Industrielärm

Der zur Bemessung erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel beträgt in Gewerbegebieten 65 dB(A), in Industriegebieten und in Randlagen von Gewerbegebieten zu Industriegebieten 70 dB(A). Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt nach DIN 4109, Ausgabe 1989.

2.4.4 Bereich Gemeinde Oberkammlach; Bebauungsplan „Grüntensteinstraße Süd“

Siehe Schalltechnische Untersuchung EM-Plan von 1/2020

Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Belange des Vorhabens abschließend und bestimmt zu regeln.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich aller erkennbaren schalltechnisch relevanten Belange untersucht und beurteilt.

Gegenständlich waren hierbei die gewerblichen Schallimmissionen aus dem Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu, sowie die Schallimmissionen aus Straßenverkehr, hier gegenständlich die Verkehrswege A 96 und die Staatsstraße St 2037.

Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte nach den Bewertungsmaßstäben der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und den dort genannten Orientierungswerten, welche sich auch in der TA Lärm bezüglich Gewerbelärm widerspiegeln.

Die Immissionsprognose ist für alle Lärmarten konservativ durchgeführt, insofern ist in der Umsetzung des Bebauungsplangebiets mit geringeren Lärmbelastungen zu rechnen als im Rahmen des Schallgutachtens als ungünstigster Fall ermittelt. Voraussetzung für das Eintreten der Lärmprognose wäre die restlose Ausschöpfung der schalltechnischen Emissionsmöglichkeiten des Industrie- und Gewerbeparks Unterallgäu einerseits, was für sich betrachtet zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führte, was aber zugleich bedingte, dass die bei freier Schallausbreitung beurteilten Verkehrsräusche durch die entstehenden Hallen zur Wohnbebauung hin abgeschirmt würden, das Ergebnis der Verkehrslärmberechnung mithin zwangsläufig niedrigere Beurteilungspegel zeigen würde.

Die Untersuchung kommt mithin zu dem Ergebnis, dass sowohl bezüglich Gewerbelärm, als auch bezüglich Straßenverkehrslärm keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich werden, da die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, wie hier vorgesehen, durchweg in allen zu beurteilenden Aspekten eingehalten sind.

2.5 Baugestalterische Festsetzungen

2.5.1 Dachformen und Dachneigung

Planungsgrundlage des gesamten Gewerbe- und Industrieparks ist das Flach- und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 28°, wobei auch andere Dachformen zulässig sind. Dies gewährleistet je nach Gewerbe, wirtschaftlich und optisch gute Gebäude zu erhalten. Firstrichtungen sind nicht vorgegeben.

2.5.2 Bodenmodellierung

Die Einschränkung von Geländeänderungen und Einfriedungen der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Anschüttungen innerhalb dem Grundstück sind erlaubt sofern keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten sind, dies gilt auch für die späteren Anpflanzungen. Abgrabungen zur Einbindung des Gebäudes ins Gelände sowie zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Zweckverband und dem Landratsamt zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5.3 Einfriedungen und Stützmauern

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich. Deshalb sind, ausgenommen der Mauerpfeiler von Zugängen und Toren, Mauern als Einfriedungen nicht zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO). Darüber hinaus sollten Einfriedungen ohne Sockel mit ca. 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden (Durchgängigkeit für Kleintiere).

2.6 Freiflächengestaltung / Grünordnung

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen. Es liegen keine wertvollen Grünbestände vor.

Grundsätzlich sind bei der Freiflächengestaltung im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß Artenliste in Ziff 5.6 der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

Aus diesem Grund wird deshalb für alle Baugesuche ein Freiflächengestaltungsplan/ Bepflanzungsplan gefordert, der die wesentlichen Inhalte gem. Ziff. 3.2.10 der Satzung behandeln muss.

Öffentliches Grün

Die geplante Freiflächenkonzeption zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebietes durch Laubbaumpflanzungen mit einheimischen Arten (nach Liste Pflanzgebot im Kapitel 3.6 der Satzung). Die bestehende Bepflanzung entlang der St 2037 wird durch die geplanten Baumpflanzungen sinnvoll zu einer Baumallee ergänzt. Die Ausweisungen von bepflanzten Straßenbegleitflächen (u.a. auch Streuobstwiesen) konzentrieren sich auf den Bereich der St 2037, da diese künftig die Funktion des übergeordneten Grünzuges übernehmen soll.

Privates Grün

Um die Funktion des übergeordneten Grünzuges entlang der St 2037 zu stärken, werden angrenzend an diese auch umfangreiche private Grünflächen ausgewiesen. Neben offenen Wiesenflächen ist die Anlage von Baumreihen und Streuobstbeständen vorzunehmen. Um eine bessere Einbindung des Industrie- und Gewerbeparks in den Landschaftsraum zu ermöglichen ist allseitig eine ausreichend breite Randeingrünung auf privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Flächen in Bauverbotszonen der BAB

Gebäudeteile dürfen in keinem Fall innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) liegen.

Bis zu einer Entfernung von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) dürfen keine Funktionsflächen erstellt werden. Parkplätze können bis 20 m an die bestehende Autobahn herangebaut werden. Sollten aufgrund des Bauvorhabens passiven Schutzmaßnahmen bzw. Schutzeinrichtungen an der Autobahn notwendig werden, so hat der Vorhabenträger die Kosten zu übernehmen.

Innerhalb der Bauverbotszone darf generell keine Werbeanlage errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere keine bewegliche Werbung zugelassen werden kann, da diese in hohem Maße verkehrsgefährdend wirkt.

Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden.

Vom Plangebiet dürfen im Allgemeinen und vor allem während der Bauzeit keine die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdenden- Immissionen wie Rauch, Staub, etc. ausgehen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist Kap. 4.2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier wird eine Beurteilung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes auf Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Für den 3. Bauabschnitt ergibt sich nach dem Leitfaden der nachfolgende Ausgleichsbedarf:

Tabelle 4: Ausgleichsflächenbedarf in den Entwicklungsbereichen

Ausgleichsflächenbedarf in den Entwicklungsbereichen			
Gebiet	Nr.	Ausgleichsbedarf: (ca. in ha)	Zuordnung Ausgleichsfläche Nr. FINrn. siehe Tabelle 5
Bereich 1 (Mitte)	GE 2	1,22	A1, ges. 0,81 ha, A2, TF 0,41 ha
	GE 3	0,73	A2, TF 0,73 ha
	Öffentl. Verkehrsflächen	0,25	A2, TF 0,18 ha
	Summe:	2,20	2,13 ha
Bereich 2 (West)	GE 1	3,18	A4-A6, ges. 2,77 ha A Intern, TF 0,41 ha
	GI 1	1,30	A7, TF 1,30 ha
	Öffentl. Verkehrsflächen	0,27	A Intern, TF 0,27 ha
	Summe:	4,75	4,75 ha
Bereich 3 (Ost)	GE 4	2,27	A8, TF 2,27 ha
	GI 2	1,36	A8, TF 1,36 ha
	GI 3	1,31	A7, TF 1,31 ha
	Öffentl. Verkehrsflächen	0,27	A7, TF 0,27 ha
	Summe	5,21	5,21 ha
	Gesamtfläche Ausgleichsbedarf:	12,16	
	Externer Ausgleichsbedarf:	11,48	

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch die Festlegung von internen, als auch auf externen Ausgleichsflächen, die dem Bebauungsplan und den einzelnen Baugebieten zugeordnet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,68 ha nachgewiesen. Somit ergibt sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 11,48 ha.

Für den Bereich 2 – Süd ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2,46 ha.

Teilgebiet	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Öffentliche Verkehrsfläche	0,26 ha	0,5	0,13 ha
Baufläche GE1	4,23 ha	0,5	2,12 ha
Baufläche GI1	0,42 ha	0,5	0,21 ha
Gesamt:	4,91 ha		2,46 ha

Dieser wird anteilig auf der externen Ausgleichsfläche A4, A5, A6 sowie über die Randeingrünung A Intern im Westen des Bereiches 2 – Süd wie folgt kompensiert:

A Intern, FINrn. TF 355, TF 359, Gmkg. Oberkammach, FINrn. TF 1237, TF 1283 Gmkg. Stetten	0,492 ha
A4, FINr. Teilfläche 545/2, Gmkg. Markt Rettenbach von 1.037 ha mit	0,233 ha
A5, FINr. 545, Gmkg. Markt Rettenbach mit	0,994 ha
A6, FINr. 545/3, Gmkg. Markt Rettenbach mit	<u>0,741 ha</u>
anrechenbare Gesamtfläche Bereich 2 – Süd:	2,460 ha

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der beigefügten saP sind entsprechend zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen (V, CEF) sind unter der Ziff. 2.6.3 und Ziff. 2.6.4 der textlichen Festsetzungen formuliert. Erst mit Verortung der CEF 1-Maßnahme können die Belange des Artenschutzes abgewickelt werden.

Die naturschutzfachliche Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt mit nachfolgenden Ausgleichsflächen. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen in eine gegenüber dem Bestand höhere ökologische Qualität überführt. Die Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Zweckverbandes und werden durch Grundbucheintrag gesichert.

Tabelle 5: Übersicht externe Ausgleichsflächen

Nr.	FINr./Gmkg.	anrechenbare Fläche / Zuordnung Eingriffsflächen (ca. in ha)	Bilanz	Beschreibung
A1	1770, Hausen	0,81/ davon zugeordnet: GE2 TF 0,81	-	Entwicklung von Pfeifengraswiesen mit Totholzstuben und wechselfeuchten Mulden.
A2	1749, Hausen	1,32/ davon zugeordnet: GE2 TF 0,41 GE3 TF 0,73 Öffentl. Verkehrsfläche Bereich 1 TF 0,18*	- 0,07	Entwicklung von Pfeifengraswiesen mit wechselfeuchten Mulden und extensiv genutzten artenreichem Grünland.
A3	1547, Unterkamm-lach	0,83/ davon zugeordnet: Ökokonto	+ 0,83	Aufwertung Landschaftsbild durch Einzelbäume und den Aufbau stufiger Waldmantelsäume mit artenreicher Heckenstruktur; Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland.
A4, A5, A6	545/2, 545, 545/3, Markt Rettenbach	2,77/ davon zugeordnet: GE1 TF 1,63 GI 1 TF 0,21 Öffentl. Verkehrsfläche Bereich 2 – Süd TF 0,13 Ökokonto	+ 0,80	Aufwertung des Talraumes und der Uferrandstreifen des Auerbachs durch Aufbau naturnaher Waldmantelsäume und Uferbegleitgehölze; Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland; Anlage von wechselfeuchten Mulden zur Wiedervernässung.
A7	1609, Hausen	2,89/ davon zugeordnet: GI1 TF 1,30 GI3 TF 1,31 Öffentl. Verkehrsfläche Bereich 3 TF 0,27	+ 0,01	Aufbau eines Feldgehölzes (Waldmantel); Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Verbesserung der Habitatsituation für Arten der offenen Agrarlandschaft (ca. 2,0 ha) für Feldlerche, Wiesen-schafstelze (CEF 1).
A8	2024, Loppenhäusen	3,77/ davon zugeordnet: GE4 TF 2,27 GI2 TF 1,36	+ 0,14	Aufbau eines Feldgehölzes, Einzelbäume, Grabenbegleitgehölz und Aufbau einer Streuobstwiese; Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland.
Externe Ausgleichsflächen gesamt:		12,39		

*es verbleibt ein restlicher Ausgleichsflächenbedarf von 0,07 ha der in den weiteren Ausgleichsflächen (A3 bzw. A8) erbracht werden muss

Demnach stehen dem Zweckverband insgesamt 12,39 ha externe Ausgleichsflächen für die naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung. Der Ausgleichsflächenüberschuss in Höhe von ca. 1,71 ha wird in ein Ökokonto des Zweckverbandes überführt.

2.8 Baugrundverhältnisse

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (Lehmboden mit kiesig-sandigen Beimengungen) der näheren Umgebung, Lößlehme wurden bis in einer Tiefe von 1,7 bis 2,7 m unter Gelände angetroffen. Diese sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen Schluffe liegen in einer steifen Konsistenz vor. Sie weisen durchwegs eine mittlere Plastizität auf. Dadurch ist die Bebaubarkeit im überplanten Bereich gewährleistet. Grundwasser bis in Tiefen von mindestens 15 m nicht zu erwarten.

2.9 Immissionen / Emissionen

Immissionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen sind deshalb nicht auszuschließen.

Emissionen

- Das Vorhaben entfaltet Außenwirkung dahingehend, dass in der Nachbarschaft gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet herausgegeben sind. Diese sind nach Maßgabe der Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, dahingehend zu beschränken, dass die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sichergestellt ist.
- Zu diesem Zweck wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006 vorgenommen. Hierzu wurden gebietstypische Kontingente für die sieben neuen Gewerbe- und Industrieflächen vergeben.
- Die Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 erfolgt hierbei unter Berücksichtigung des zulässigen Immissionsverhaltens der bereits realisierten Bauabschnitte 1 "GENAN" und 2, "JYSK".
- Im Zusammenwirken mit der gegebenen gewerblichen Vorbelastung werden mit der Kontingentierung des 3. Bauabschnittes einerseits die Anforderungen der TA Lärm eingehalten, andererseits bestehen noch Reserven, um weitere Flächen zu entwickeln, oder aber bei Bedarf nachträglich die Kontingente einzelner Flächen nach Erfordernis anzuheben.
- Hinsichtlich Verkehrslärm waren die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 bezüglich der A 96 und der St 2037 zu beachten. Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte ergeben sich nur in Gewerbegebieten, nicht jedoch in Industriegebieten. Die Überschreitungen in den geplanten Gewerbegebieten sind im Tagzeitraum marginal um etwa maximal 1 dB(A) und erscheinen zumutbar. In der Nachtzeit ist hingegen von einer nahezu flächigen Überschreitung des Nachtorientierungswerts für Gewerbegebiet auszugehen. Da nicht bekannt ist, in welcher Reihenfolge sich das Gewerbegebiet entwickeln wird ist dem Grunde nach zunächst von jeder schutzbedürftigen Wohnnutzung mit Orientierungswertüberschreitung

nachts im Gewerbegebiet ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 einzufordern. Hiervon kann befreit werden, wenn nachgewiesen ist, dass in der konkreten Situation oder bei der konkreten Gebäudeanordnung keine Richtwertüberschreitungen nachts zu befürchten sind.

Sinngemäß gilt dies auch für Lärmeinwirkungen einander benachbarter Gewerbenutzungen, bei denen sich schutzbedürftige Nutzungen geeignet vor benachbarten Lärmemittenten zu schützen haben. Grundsätzlich gelten hier nach DIN 4109 die gebietstypischen Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietskategorie als maßgeblicher Außenlärmpegel. Auch hier kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn nachgewiesen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

2.10 Flächenkennzahlen

Tabelle 6: Flächenkennzahlen Geltungsbereich 3. Bauabschnitt

Geltungsbereich gesamt		(alle Angaben in ca. Werten gerundet)	
		29,84 ha	100,00%
Nr.	Verkehrsflächen	4,85 ha	16,25%
1	Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4,40 ha	14,74%
2	LN-Wege (öffentlich)	0,45 ha	1,51%
Überbaubare Bauflächen (zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)		22,63 ha	75,83%
4	davon Baugrenzen	19,66 ha	65,88%
5	Sonst. überbaubare Flächen	2,97 ha	9,95%
Grünflächen		2,36 ha	7,92%
6	interne Ausgleichsflächen	0,68 ha	2,28%
7	Grünflächen privat	1,67 ha	5,64%