

# Gemeinde Ampfing

## Bebauungsplan

Nr. 46

„Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“

### 3. Änderung

Flurnummern 763, 763/1, 1021, 1752

Gemarkung Ampfing

Landkreis Mühldorf am Inn

Fassung vom 08.01.2013, geä. 09.04.2013, geä. 30.04.2014

1. Änderung vom 10.11.2015

2. Änderung vom 09.05.2017

3. Änderung vom 12.09.2017, geä. 14.11.2017, geä. 09.1.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Ampfing

Schweppermannstraße 1

84539 Ampfing

Entwurfsverfasser:

Ihrer.hochrein

Landschaftsarchitekten BDLA

Stadtplaner DASL

Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach

Bauerstraße 8, 80796 München

Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANTEIL</b> .....	3
<b>2. TEXTTEIL</b> .....	4
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3.Änderung .....	5
A RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
II BEGRÜNDUNG .....	15
A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE .....	16
B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	17
C PLANUNGSKONZEPT .....	17
<b>3. Anlagen</b> .....	20
Schalltechnisches Gutachten, hooock farny ingenieure, vom <a href="#">14.11.2017</a> .....	20

# **1. PLANTEIL**

## **I BEBAUUNGSPLAN 3.Änderung**

## **2. TEXTTEIL**

- I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3.Änderung**
- II BEGRÜNDUNG 3.Änderung**

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3.Änderung

### A RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“, **3. Änderung**, tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

**Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 763, 763/1, 1021, 1752 Gemarkung Ampfing.**

Fertigungsdaten:

Fassung vom 08.01.2013, geä. 09.04.2013, geä. 30.04.2014

1.Änderung vom 10.11.2015

2.Änderung vom 09.05.2017

**3. Änderung vom 12.09.2017, geä. 14.11.2017, geä. 09.1.2018**

Entwurfsverfasser:

lohrer.hochrein  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner DASL  
Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach  
Bauerstraße 8, 80796 München  
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29  
Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Nicht zulässig sind § 8 Abs. (2) Nr. 3 „Tankstellen“, **ausgenommen Betriebstankstellen**. Nicht zulässig sind weiterhin Gewerbebetriebe in Form Einzelhandelsgroßbetrieben-Fachmärkte.
- 1.2 **GRZ 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet.
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen sind bei der GRZ-Berechnung nur zur Hälfte der Fläche, mit Faktor 0,5, anzurechnen.**
- 1.3 **GFZ 1,0** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet.
- 1.4 **WH max. 12,50m** Die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet wird mit 12,50m festgesetzt.
- 1.5 **FH max 14,50m** Die maximale Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit 14,50m festgesetzt.
- 1.6 Zur Einhaltung der gesetzl. Brandschutzmaßnahmen nach Industriebau-richtlinie darf die Firsthöhe für Brandwände über dem Dach um 50cm überschritten werden.

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1  Baugrenze

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Die Oberkante (OK) des Rohfußbodens im Erdgeschoss ist mind. 0,25m über Straßenoberkante zu errichten. Der Bezugspunkt in der Straße ist die Mitte der Zufahrt *Bussardstraße*. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Lichtgräben und weitere entsprechende Bauteile.

3 bis 10. keine Änderungen

11. Verkehrsflächen

11.1  Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Betriebszufahrt

Im Baugenehmigungsverfahren muss für den zweckbezogenen Betriebsdienst und auf Widerruf vom Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2091 (inkl. Kreisverkehrsanlage) die Nutzungserlaubnis eingeholt werden.

13. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

13.1  Bestehende Erdgasleitung, still gelegt

Die Leitung kann im Bedarfsfall für notwendige Bauvorhaben entfernt werden.

Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen

14. keine Änderungen

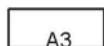
15. Grünflächen

15.1  Grünfläche als Minimierungsmaßnahme

16. bis 19. keine Änderungen

20 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

20.1  Maßnahmenfläche zum Ausgleich mit Entwicklungsziel:



*Obstbäume und heimische, mehrschichtige Strauchgruppen*

Für weitere Angaben zu der Ausgleichsfläche und das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.

21 bis 27 keine Änderungen



28

### Immissionsschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der  
 DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr.A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

<b>Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m<sup>2</sup>]</b>				
Abstrahlrichtung	AR Süd		AR Nord	
	LEK,T ag	LEK,N acht	LEK,T ag	LEK,N acht
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK				
GE 2: SEK ~ 8.700 m <sup>2</sup>	63	50	59	44

SEK: ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Fläche

Definition der Abstrahlrichtungen:

AR Süd: ..... maßgebliche Immissionsorte im Süden der A 94

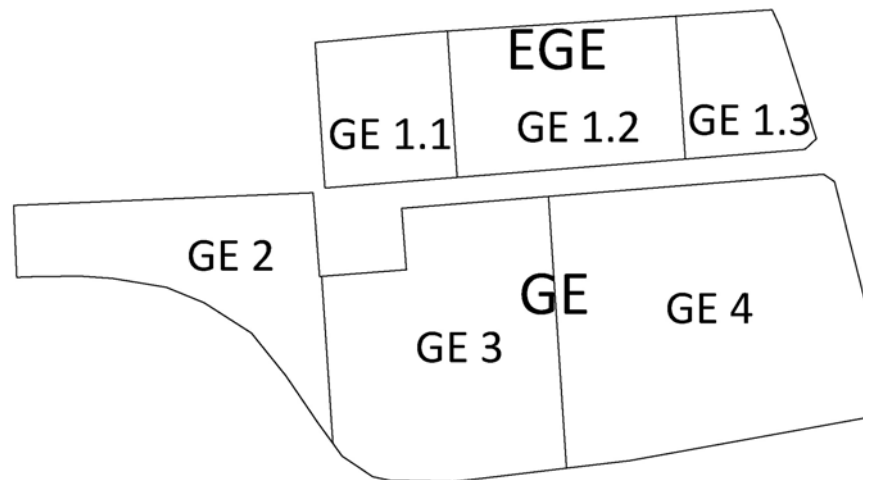
AR Nord:..... maßgebliche Immissionsorte im Norden der A 94

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets.

Übersicht Bauquartiere Bebauungsplan Urfassung mit 1. und 2. Änderung,  
gemäß Tabelle:



### Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich Urfassung mit 1. und 2. Änderung

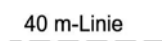
■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich 3. Änderung



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

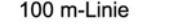


Maßangabe in Meter, hier 16.50 Meter



Bauverbotszone (40 m Bereich)

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Bauverbot (z.B. Hochbauten, Lager- und Parkplätze, Zufahrten) in einer Breite von 40 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 94 zu den Baugrenzen im Gewerbegebiet

 100 m-Linie — Baubeschränkungszone (100 m Bereich)  
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Baubeschränkung in einer Breite von 100 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 94 zu den Baugrenzen im Gewerbegebiet



Bundesautobahn A94



Umgrenzung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist:  
Sichtdreieck mit Angabe Schenkellänge in Meter, hier 44 Meter

## C HINWEISE

1. **Immissionsschutz**  
In den Genehmigungsverfahren ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten, übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691 er rechnen.

2. **Überflutungsschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet aufgrund der Nähe zur etwa 140m nordwestlich liegenden Howaschen (Gewässer 3.Ordnung), eine Überflutungsgefahr des Gewässers aufgrund des dauerhaft verbleibenden Starkregenerisikos vorhanden ist.  
Dies ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Kartengrundlage:                   Digitale Flurkarte  
Kartengrundlage und Planzeichnung zur  
Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine  
Gewähr für Maßhaltigkeit.

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den..... –Siegel- Wimmer, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ampfing, den..... –Siegel- Wimmer, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ampfing den..... –Siegel- Wimmer, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den..... –Siegel- Wimmer, 1. Bürgermeister

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Ampfing, den..... –Siegel- Wimmer, 1. Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ampfing, den.....                      –Siegel-                      Wimmer, 1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:

Ampfing, den.....                      –Siegel-                      Wimmer, 1. Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Ampfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ampfing, den.....                      –Siegel-                      Wimmer, 1. Bürgermeister

## II BEGRÜNDUNG

Begründung zur **3.Änderung** des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“

**Fassung 08.01.2013  
09.01.2018**

**3. Änderung, Stand: 12.09.2017, geä. 14.11.2017, geä.**

---

Gemeinde: Ampfing  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Gebiet: Bereich des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West)  
nördlich der A 94“ – **3. Änderung**

**Geltungsbereich 3.Änderung:** Das Planungsgebiet der 3. Änderung wird im Süden begrenzt durch einen Lärmschutzwall, im Westen durch die Staatsstraße 2091. Der Lärmschutzwall befindet sich auf den Abstandsflächen der Anschlussstelle Ampfing der neu ausgebauten Bundesautobahn A94. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung eines Sondergebietes auf den Fl.Nr. 762/1, 762/2 und 762 an

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich der 3. Änderung:  
Fl.Nr. 763, 763/1, 1021, 1752 Gemarkung Ampfing

Entwurfsverfasser  
Bebauungsplanung: lohrer.hochrein  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner DASL  
Neumühle 23 1/3, 84567 Perach  
Bauerstraße 8, 80796 München

## A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet erfasst.

Das betreffende Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Planungsumgriff wurden in den letzten Jahren sukzessive die Flächen zwischen Ortskern und der neu ausgebauten Bundesautobahn A94 als Siedlungsflächen erschlossen. Das Plangebiet ist somit als Teilbereich einer umfassenden Siedlungserweiterung zu sehen um den bestehenden Flächenbedarf für ortsansässige Betriebe zu decken und um die weitere Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat daher am 10.01.2013 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“ aufzustellen.

Die 3. Änderung wird notwendig um die Gegebenheiten des Baufeldes GE 2 an die geplante Ansiedlung einer Autobahnmeisterei der Isentalautobahn Services GmbH & Co. KG anzupassen. Dafür wird die Parzelle GE 2 um ca. 350 m<sup>2</sup> vergrößert. Die an die Parzelle GE 2 anschließende Teilfläche der Ausgleichsfläche A1 wird in privates Grün umgewandelt, die Teilfläche der Ausgleichsfläche A1 an externem Standort nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche A3 wird im Zuge der Baufelderweiterung verkleinert. Der fehlende Teilbereich an externem Standort nachgewiesen. Da im Zuge der Baumaßnahmen der Isentalautobahn A94 an der westlichen Grenze die Flurgrenzen geändert wurden, wird das Flurstück 763/1 nun im Zuge der 3. Änderung aus der Ausgleichsfläche A3 herausgenommen und auch an externem Standort ausgewiesen.

### Planungsziele

- Realisierung der übergeordneten Ziele des Flächennutzungsplanes
- Ausweisung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Eingliederung des neuen Gewerbegebietes in die umgebende Nutzung
- Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Bereich der Arten von Flora und Fauna
- Vernetzung von Habitatstrukturen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze



## B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Situation und die örtlichen Gegebenheiten

Keine Änderung

## C PLANUNGSKONZEPT

### Bebauungskonzept 3.Änderung

Grundkonzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Vergrößerung der Flächen für die Gewerbebetriebe auf Fl. Nr. 763. Der Bau von Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonal kann nach Vollendung der Baumaßnahme des Gewerbebetriebes erfolgen solange sich diese dem Hauptbaukörper unterordnen und der Nachweis über die schalltechnische Unbedenklichkeit erfolgt ist.

Mit einer Bebaubarkeit von maximal 80% der zulässigen Grundstücksfläche (GRZ 0,8) und einer Geschossflächenzahl von 1,0 wird von einer Bebauung ausgegangen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes im bestehenden Umfeld gerecht wird und dennoch eine Durchlässigkeit und Umgrünung gewährleistet.

Mit einer Wandhöhe von maximal 12,50 m fügen sich die Gebäude damit in die umgebende, schon bestehende Bebauung und erlauben die Ansiedlung von Betrieben die entlang der Bundesautobahn ihre Berechtigung haben.

Die Gebäudehöhen sind durch eine maximale Firsthöhe auf 14,50 m begrenzt. Eine Überschreitung der Firsthöhe um 50 cm wird durch die Notwendigkeit von Brandschutzwänden im Rahmen der Industriebauordnung zugelassen.

### Immissionsschutz

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird die überbaubare Fläche der Parzelle GE 2 um ca. 350 m<sup>2</sup> vergrößert, um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung einer Autobahnmeisterei der Isentalautobahn Services GmbH & Co. KG zu schaffen. Weil damit auch eine Erhöhung der Emissionsbezugsfläche einhergeht, war zu überprüfen, ob die bis dato als zulässig festgesetzten Emissionskontingente unverändert beibehalten werden können oder eventuell reduziert werden müssen, um in Summe mit den auf den weitläufigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Osten und Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans tatsächlich entstehenden oder aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsarten theoretisch möglichen Geräuschentwicklungen zu keiner Erhöhung bzw. Zunahme der gewerblich bedingten Lärm-

belastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu führen.

Zu diesem Zweck wurden durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 14.11.2017 Lärmprognoseberechnungen auf Grundlage des Emissionsmodells durchgeführt, das bereits im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung der Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 47 in 2013 erstellt worden ist und das neben den bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten im Planungsumfeld auch das nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing langfristig zusätzlich vorgesehene Gewerbegebiet im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 berücksichtigt. Dabei wurde die gewerblich bedingte Lärmbelastung zunächst für die Bestandssituation ermittelt (d.h. derzeit gültige Emissionskontingente und Bezugsfläche für die Parzelle GE 2) und mit derjenigen Lärmbelastung verglichen, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten ist, wenn die Bezugsfläche der Parzelle GE 2 wie geplant vergrößert wird, die Kontingente jedoch unverändert beibehalten werden.

Weil im Ergebnis festzustellen war, dass die Vergrößerung der überbaubaren Fläche der Parzelle GE 2 weder an den maßgeblichen Immissionsorten im Westen an der Waldkraiburger Straße und im Norden an der Frühlingstraße noch südlich der Bundesautobahn A 94 zu einer relevanten bzw. spürbaren Zunahme der Immissionspegel führt, ist keine Reduzierung der Emissionskontingente notwendig. Lediglich die Bezugsfläche wird geändert.

Nachdem die Autobahnmeisterei eine Sonderzufahrt im Südwesten erhält, die als fünfter Ast in den bestehenden Kreisverkehr mündet und die ausschließlich Dienstfahrzeuge nutzen dürfen, muss der planfestgestellte Wall an der Abfahrt von der A 94 auf einem kurzen Teilstück geöffnet werden. Von dieser Öffnung gehen jedoch keine schädlichen oder nachteiligen Auswirkungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft aus, weil sich der Verkehrslärm durch die Lücke nicht ungehindert ausbreiten kann, sondern vielmehr durch die geplanten Betriebsgebäude (insbesondere Salzlagerhalle östlich der Zufahrt), die allesamt mindestens fünf Meter höher als der Wall sind, abgeschirmt wird. Weiterhin wird in Richtung Nordwesten, wo der Wall ausläuft, eine drei Meter hohe Lärmschutzwand errichtet, die in den Wall eingebunden wird und an eine überdachte Lagerfläche anschließt. Zur Wohnbebauung an der Waldkraiburger Straße (Staatsstraße St 2091) wird damit ein Lückenschluss hergestellt. Nachdem sowohl die Wand als auch die Betriebsgebäude höher sein werden, als der Wall, stellt die Öffnung des Walls aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen dar.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

### Geplante Nutzung 3.Änderung

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Flächen, gerundet  
Maximal überbaubare Fläche 9.212 qm

Ausgleichsfläche A3 774 qm  
Private Grünfläche für Minimierungsmaßnahmen 888 qm  
Zufahrtsbereich 304 qm  
Sonstige Flächen 158 qm

**Gesamtfläche: ca. 11.336 qm**

### Grünordnung 3.Änderung

#### Ausgleichsfläche A3

Der nun schmaleren und in der Gesamtgröße verringerten Ausgleichsfläche A3 wird weiterhin das Entwicklungsziel *Obstbäume und mehrschichtige Strauchgruppen* zugeschrieben. Der Charakter der Ausgleichsfläche, die sich zwischen Straßenverkehrsflächen im Westen und Bebauung im Osten befindet bleibt erhalten. Die bisher nur mit 0,8 angerechnete Ausgleichsfläche erfährt auch zukünftig keine Änderung.

#### Begrünung private Grünfläche

Für die private Grünfläche die an der Südgrenze des Geltungsbereiches entsteht und nach Süden hin durch den Lärmschutzwall der Isentalautobahn A94 begrenzt ist, gelten die grünordnerischen Festsetzungen

#### Minimierungsmaßnahme Eingriff und Ausgleich

Auf die hinreichende Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen und der Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ampfing, .....  
Gemeinde Ampfing

.....  
Wimmer, 1. Bürgermeister

### **3. Anlagen**

Schalltechnisches Gutachten, hock farny ingenieure, vom 14.11.2017