

Begründung

Bebauungsplan Nr. 45 „ Erweiterung Gewerbegebiet Wimpasing Planungsabschnitt 1, 1. Änderung der Gemeinde Ampfing .

1. Rahmenbedingungen – Bestand -

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit den Fl.Nr. 676/3 und 677/1 befindet sich am westlichen Ortsrand des Gewerbegebietes von Ampfing. Das Planungsgebiet, mit Planungsabschnitt 1 umfasst eine Fläche von ca.1,3 ha. Das Gelände ist eben.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Erschließungsstraße, die Robert-Bosch-Straße und im Weiteren an die Flurnummern 676/1 und 677/2. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an eine landwirtschaftliche Nutzfläche die Flurnummer 675. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet mit den Flurnummern 679/6, 679/4, 679/5 und 679 an. Im Süden liegt mit einem Abstand von ca. 40 m die neue Autobahn A 94. Zwischen der Autobahn und dem Planungsgebiet liegt ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Das Planungsgebiet, als Gewerbegebiet, ist durch die unmittelbare Nähe der Autobahn A 94, verkehrstechnisch hervorragend angebunden.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat von Ampfing hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2012 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 33 , 18. Änderung zu ändern. Die Änderung bezieht sich auf südlich und nördlich der Richard-Wagner - Straße gelegene, landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Fl.Nr. 676/1 und 677/2 sind dabei in eine EGE, eingeschränktes Gewerbegebiet , und die Fl.Nr. 676/3 und 677/1 in ein GE, Gewerbegebiet umgewidmet worden. Die Gesamtgröße der umgewidmeten Flächen beträgt ca. 2,0 ha. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünordnungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.3 Landschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes

Die, in ein Gewerbegebiet umgewandelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zum größten Teil eben . Nach dem südlich gelegenen Feld- und Waldweg fällt das Gelände zur Autobahn hin steil ab.

1.4 Verkehrswege – Erschließungsstraßen – Leitungen im Planungsgebiet :

Die Erschließung der Gewerbefläche im Planungsgebiet erfolgt über die Verbindungsstraße Fl. Nr. 680/5, die Robert-Bosch-Straße, welche auch die östlich gelegenen Firmen versorgt. An der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes befindet sich der Feld- und Waldweg, welcher die Grundstücke zur Autobahn A 94 hin abgrenzt.

1.5 Grünordnung – Umweltbericht – Ausgleichsflächen :

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, Erweiterung Gewerbegebiet Wimpasing Planungsabschnitt 1, der Gemeinde Ampfing ,wurde durch die Gemeinde Ampfing das Landschaftsarchitekturbüro Lohrer und Hochrein, Bauerstr. 8 , 80 796 München beauftragt die Grünordnung für das Planungsgebiet festzulegen, um diese in den Bebauungsplan einzuarbeiten und einen Umweltbericht mit Ausgleichsflächenermittlung zu erstellen.

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Gewerblich bedingter Lärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 05.11.2012 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:200612 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.8.1998 **um mindestens 6 dB(A)** unterschritten werden. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuscentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehen, oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

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.

1.6.2 Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Erweiterung Gewerbegebiet Wimpasing" der Gemeinde Ampfing wurden durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 05.11.2012 Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 94 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS90" auf Grundlage der in der Unterlage 11.1 zur Planfeststellung vom 21.5.2007 für den Streckenabschnitt "AS B 12 - AS St 2091" im Prognosejahr 2020 genannten Verkehrsbelastung vorgenommen.

Die ermittelten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Während der tagsüber in einem Gewerbegebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ großflächig innerhalb der Baugrenzen eingehalten wird, ist die südliche Teilfläche in der Nachtzeit bis zu einer Tiefe von ca. 60 Metern von deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ um bis zu 9 dB(A) betroffen. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung $IGW_{GE,Nacht} = 59 \text{ dB(A)}$ wird ebenfalls noch um 5 dB(A) verletzt. Auf der nördlichen Teilfläche ist hingegen eine gesicherte Einhaltung des Orientierungswertes gegeben.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wurde die Errichtung von Wohnnutzungen auf der von Überschreitungen des nachts geltenden Immissionsgrenzwertes betroffenen Teilfläche bis zu einer Entfernung von ca. 65 m von der nördlichen Fahrbahnbegrenzung der Bundesautobahn A 94 per Festsetzung ausgeschlossen. Da bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster nicht mehr gewährleistet ist, wurde klassisch passiver Schallschutz nicht nur für die von Orientierungswertüberschreitungen betroffene Teilfläche im Gewerbegebiet als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern auch für den nördlichen Teilbereich, in der der nachts anzustrebende Orientierungswert eingehalten wird

2. Planung - Bestand

2.1 Voraussetzungen :

Nach Planfeststellungsbeschluss wurde die Trasse der neuen Autobahn A 94 über Ampfing-Heldenstein festgelegt. Dieser Beschluss bildet die Grundlage, aufgrund der optimal sich darstellenden Verkehrswege und Anbindungen sowie der bereits bestehenden Gewerbegebiete im südwestlichen Bereich (Wimpasing) und im südöstlichen Bereich (Neuhaus) entlang der zukünftigen Autobahn, die vormals genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung, in Gewerbe- und Industriegebiete umzuwandeln.

2.2 Nutzung und Gestaltung der Gebäude sowie räumliche Zonierung der Flächen im Bebauungsplan :

Nutzung – Gestaltung :

Das Planungsgebiet stellt einen ersten Planungsabschnitt 1 dar. In diesem ersten Planungsabschnitt wird die Nutzung für das Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl von 0,65 und einer Geschossflächenzahl von 0,85 festgelegt um eine optimale gewerbliche Nutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten, aber auch um Raum für die Eingrünung des Grundstückes zu schaffen. In den Festsetzungen werden nur die Baugrenzen, die Wandhöhe der Gebäude, die Geschossigkeit und die Dachneigung der Gebäude geregelt um eine möglichst freie Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Zonierung :

Die Grundstücksflächen werden vom Straßenraum der Verbindungsstraße Fl.Nr. 680/5, Robert-Bosch-Straße, aus zunächst mit einer Eingrünung von ca. 3,00 m ,als Straßenbegleitgrün , eingegrünt.

Zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Fl.Nr.675 wird ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 3,00 m eingeplant. Nach Süden hin, zur Autobahn A 94 wird zwischen dem Feld- und Waldweg ein ca. 10 m breiter Grünstreifen eingeplant.

3.0 1. Änderung - Nutzungserweiterung auf den Grundstücken

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf dem Baugrundstück der Fl. Nr. 677/5, die Baugrenzen der südliche Parzelle , in Richtung Norden und Osten erweitert werden. Somit wird auf dieser Parzelle eine höhere Bebaubarkeit im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht. Für beide Parzellen werden unter Pkt. 1.7.1 des Textteiles des B-Planes zusätzlich Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² erlaubt.

4.0 1. Änderung - Zusammenfassung :

Durch die Ergänzung der 1. Änderung ist eine höhere Bebaubarkeit in Form einer Nachverdichtung auf dem Baugrundstück gegeben und auch die Möglichkeit geschaffen bis zu einer Maximalfläche von 50 m² , Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen zu errichten. Trotz der 1. Änderung in Form einer Erweiterung und Nachverdichtung des neuen Gewerbegebietes südlich der Verbindungsstraße Fl.Nr. 680/5, Robert-Bosch-Straße, wird die gemeindlichen Flächenentwicklung am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing städtebaulich und nutzungsbezogen sinnvoll und homogen weitergeführt.

Aufgestellt am , 01.04.2019

Architekt Friedl, Am Stadtpark 1 , 84 478 Waldkraiburg

