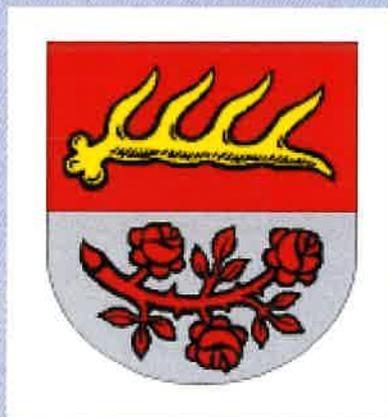


Markt Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Birnbach



Beschlußfassung vom 13.12.2022

„GE Obertattenbach“

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Planung:

PONGRATZ 

INGENIEURBÜRO

EIN NEUES PLANEN  GMBH & CO. KG

FÜNFLEITENER STRASSE 12 • D-84326 KRONLEITEN

TELEFON 08727/910332 • TELEFAX 08727/878

WWW.IB-PONGRATZ.DE

Verzeichnis der Unterlagen

Anlage	Inhalt	Maßstab
	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	1/5.000
1	Begründung mit Umweltbericht	1/1.000
2	Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz)	---

**Planzeichnung
"GE Obertattenbach"
M 1/1.000**

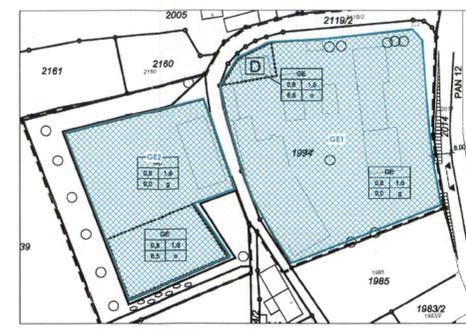


A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE 1.1.** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)
 - 1.** Nutzungsschablone
 - 1= Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 2= Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3= Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 4= maximal zulässige Wandhöhe [m]
 - 5= Bauweise
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1.** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 3.2.** Abgrenzung des Maßes der Nutzung; hier unterschiedliche Bauhöhen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1.** Straßenverkehrsfläche: öffentlich
 - 4.2.** festgesetzte Grundstückszufahrt zur Kreisstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - 5.1.** Anpflanzen von Bäumen
 - 5.2.** Anpflanzen von Sträuern
 - 5.3.** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 - 6.1.** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

- (Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)
- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO
 - Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungsstätten.
 - Maß der baulichen Nutzung für gewerbliche Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.1. Grundflächenzahl maximal 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 1.2.2. Geschossflächenzahl maximal 1,6 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 1.2.3. Maximal zulässige Wandhöhe 9,0 m und 6,5 m. Die Wandhöhe bemisst sich nach den Vorgaben B 1.4 und ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt: für o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Abstandsflächen
 - Es gelten die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung). Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Emissionskontingente 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 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tag- noch zur Nachtzeit überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A)] je m²		
Bauartwert mit Emissionsbezugsfläche	LEK Tag	LEK Nacht
GE 1: SEK ~ 7.405 m²	64	49
GE 2: SEK ~ 4.185 m²	68	53
(SEK = Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche)		

An Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 gelten sowohl tags als auch nachts um 3 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente. Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte I_i im Richtungsvektor k_i durch $L_{\text{eq,T}} + L_{\text{eq,N}}$ zu ersetzen ist. 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 Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingente L_{im} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{\text{im}} + 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

- Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Materialien bei Gebäuden
 - Nicht zulässig ist bei der Fassadengestaltung das Verwenden spiegelnder Materialien oder greller Farben. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Tore.
 - Dachdeckungen
 - Bei rein als Betriebsleiterwohnungen genutzten Gebäuden ist eine rote Ziegeldachdeckung vorzusehen, ansonsten sind Material und Farbe beliebig, solange die vorgamte Festsetzung beachtet wird.
 - Es gibt keine festgesetzte Firstrichtung. Unbeschichtete Flächen mit einer Bleiblech-, Zink (auch Titanzink) oder Kupferfläche von mehr als 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen.
 - Dachformen
 - Bei rein als Betriebsleiterwohnungen genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit einer Neigung von 22 bis 35° zulässig. Dachgauben, Dachaufbauten oder -einschnitte sind nicht gestattet.
 - Bei anderen Gebäuden, insbesondere zur gewerblichen Nutzung sind Pultdächer mit einer Neigung von 7 bis 15° sowie Satteldächer mit einer Neigung von 7 bis 22° zulässig.
 - Werbearbeiten
 - Spiegelnde und grelle Farben sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig.
 - Einfriedungen und Mauern
 - Einfriedungen dürfen eine Bauhöhe von 1,50 m ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten und sind in transparenter Holz- oder Metallausführung zu errichten.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze sind mit wasserdrughaltigen Belägen zu befestigen. Vor Garagen sind Fahrzeugstellflächen mit einer Länge von mindestens 6 m sicherzustellen, im übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Bad Birnbach.
- Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Allgemein sind in einem mindestens 1,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehalten des natürlichen Geländes).
 - Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungeneigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden.

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

(zu Ziffer 5.3 der planlichen Festsetzung sowie der randlichen Eingrünungen)

- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche
 - Ausgangssituation
 - Acker, intensiv bewirtschaftet
 - Maßnahmen
 - Entwicklung einer mageren artenreichen Extensivwiese; Verwendung einer autochthonen Saatgutmischung. Die Wiesenfläche wird mit mesophilten Hecken bepflanzt
 - Entwicklungsziel
 - Artenreiches Grünland magerer Ausprägung durchpflanzt mit Hecken/Gebüsch zum Erhöhen des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten, Habitat für Reptilien und Vögel
 - Pflege
 - Einschnürr Mahd ab dem 15.07. Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 25 % der Fläche bei jeder Mahd
- Pflanzqualitäten, Mindestqualitäten, Umsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
 - Allgemeines
 - Private Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen müssen den Pflanzqualitäten der Grünordnungsplanung entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
 - Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in Freiflächen wird das Verwenden der in Punkt 3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
 - Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4 beschriebenen Arten.
 - Für freischwebende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1,50 m² pro Stück festgesetzt
 - Pflanzqualitäten
 - Folgende Pflanzqualitäten werden festgesetzt:
 - 1.2.1. Bäume III. Ordnung (Kleinbäume): Hochstamm, 3xv., Wuchshöhe 5 - 10 m
 - 1.2.2. Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

- Vollzugsfrist
 - Die Pflanzmaßnahmen und die Einsaaten im Flächenumfang sind unmittelbar bei dem Erreichen von Anlagen planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen
 - Bestandsicherung
 - Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme Beschädigung zu schützen
 - Erhaltungsebot/Neuanpflanzungen
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.
 - Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke
 - Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung der Baugrundstücke mindestens ein Laubbau III. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
 - Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. heimische Sträucher	roter Hartriegel
Cornus sanguinea (Cs)	gemeine Hasel
Corylus avellana (Ca)	Schlehdorn
Prunus spinosa (Ps)	Traubenkirsche
Prunus padus	Hunds-Rose
Rosa canina (Rc)	Feldrose
Rosa arvensis (Ra)	schwarzer Holunder
Sambucus nigra (Sn)	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus (Vo)	Kornelkirsche
Cornus mas (Cm)	wolliger Schneeball
Viburnum lantana (Vi)	rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum (Lx)	gewöhnlicher Linguster
Ligustrum vulgare (Lv)	Sal-Weide
Salix caprea (Sc)	
In privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen	
 - Auswahlliste Bäume

4.2. Auswahlliste Bäume	Berberesche
Bäume III. Ordnung	Feldahorn
	Hainbuche
	Sal-Weide
	Sandbirke
	Schwarz-Erle
	Trauben-Kirsche
	Vogel-Kirsche
	Wildapfel
	Wildbirne
- alle Obst- und Nußbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm) Obstbäume: als standortgerechte und regional-typische Arten und Sorten als Sämling
- Wainuss:
- Rasen- bzw. Wiesenansaatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Wiesenflächen werden als Landschaftsrasen angelegt
- Steingärten sind nicht zulässig
- Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelärfarben, bizarre Wuchsforn), z. B. Thujaen, Zypressen, Eideicheln, alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- Wiesenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut (hoher Stauden- und Kräuterranteil) auszuführen.
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die festgesetzten Pflanzbereiche sind von Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze sicher zu stellen.
 - Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen sind nur flachwurzeldende Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeldende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die zu erbringende Ausgleichsfläche würde mit einer Größe von 0,17 ha ermittelt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Grünflächen (siehe planliche Festsetzung 5.3). Auf diesen Teilflächen werden Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Die Aufwertungsmaßnahmen werden formuliert und festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern

D: Hinweise

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
 - Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandenken zwischenzulagern. Die Humusmieten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen)
- Sicherstellen von Pflanzräumen
 - Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
 - Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm
 - Gehölze: 20 - 30 cm
- Schutz heimischer Insekten
 - Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenunschädlichen Leuchtmitteln (LED-Technik) betrieben werden
- Pflanz- und Saatgut
 - Bei Pflanzungen und Ansaaten wird das Verwenden von autochthonem Pflanz- und Saatgut empfohlen
- Sichtdreiecke
 - Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entastet sein

Präambel

Der Markt Bad Birnbach, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage...
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" als Satzungsbeschluss des gültigen Grundlages

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" ist die Planzeichnung M 1/1.000 vom 13.12.2022 maßgebend. Diese ist Bestandteil der Satzung

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" bestehend aus:
- Planzeichnung M 1/1000 mit zeichnerischem Teil vom 13.12.2022, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 13.12.2022
- Anlage 2: Immissionschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionschutz) vom 02.08.2022

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Markt Bad Birnbach, den 14.12.2022
Dagmar Feicht
Dagmar Feicht
Erste Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Der Markt Bad Birnbach hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufstellen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vorzeitiges Beteiligen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 - Der Markt Bad Birnbach hat die Beteiligung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 15.03.2022 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 13.05.2022 bis 14.06.2022 Gelegenheit zur Ausübung und Erörterung gegeben.
- Vorzeitiges Beteiligen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 - Der Markt Bad Birnbach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.05.2022 bis 14.06.2022 durchgeführt.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" in der Fassung vom 02.08.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
- Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - Das öffentliche Auslegen des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" in der Fassung vom 02.08.2022 erfolgte in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 und 28.10.2022 bis einschließlich 29.11.2022. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.
- Beteiligen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" in der Fassung vom 02.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 und 28.10.2022 bis einschließlich 29.11.2022 beteiligt. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 - Der Markt Bad Birnbach hat mit Beschluss vom 13.12.2022 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Bad Birnbach, den 13.12.2022
Dagmar Feicht
Dagmar Feicht
Erste Bürgermeisterin



8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

- Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" wurde am 13.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 zusammen mit den für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen DIN-Vorschrift DIN 45691:2006-12 und weiterer Vorschriften ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit zum 13.12.2022 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Obertattenbach" einschließlich der Begründung und der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen DIN-Vorschrift DIN 45691:2006-12 sowie die Merkblätter liegen im Rathaus Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 1, Zimmer Nr. 1.14 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und können dort eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit rechts-wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist ausdrücklich hingewiesen worden.

Markt Bad Birnbach, den 14.12.2022
Dagmar Feicht
Dagmar Feicht
Erste Bürgermeisterin



Die Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschriftungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt ist unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung ververvielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen für nachrichtlich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückschüsse auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.

Vorhaben: "GE Obertattenbach"		Anlage:
Verfahrensführer: Markt Bad Birnbach Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern		Plan-Nr.:
Maßstab: 1/1000 1/5000		Bearbeitung: Beschlußfassung
Entwurfsverfasser: PONGRATZ INGENIEURBÜRO Neues Planen GMBH & CO. KG		Funkelfener Straße 12 · D-94326 Krienleiten Telefon: 08727 910332 · Telefax: 08727 878 e-mail: ingenieurburo-pongratz@t-online.de info: www.ih-projekt.de
Krienleiten, 13.12.2022	entw: 11/2019 gez: 12/2019 gepr: 12/2022	A.-M. Gerhager A.-M. Gerhager J. Pongratz

Beschlußfassung

Anlage 1

Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„GE Obertattenbach“

Verfahrensführer:

Markt Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Birnbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

mit Umweltbericht

Verfahrensführer:

Markt Bad Birnbach



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■

INGENIEURBÜRO

GmbH & Co. KG

■ **EIN NEUES PLANEN**

FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332
FAX: 08727-878

Stand: 13.12.2022

Inhalt

	Seite	
1.	ANLASS DER PLANUNG	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss	
1.2.	Ziel und Zweck der Planung	
2.	DARSTELLUNG DES PLANUNGSGBIETES	
2.1.	Lage	
2.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Größe des Plangebietes	5
2.3.	Topographie	
2.4.	Umgebende Bebauung, Bestand	
2.5.	Kultur- und Sachgüter	
2.6.	Altlasten	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	
3.2.	Regionalplan (Region 13, Landshut)	8
3.3.	Wassersensible Bereiche	9
3.4.	Überschwemmungsgebiete	10
3.5.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	
3.6.	Ortsabrundungssatzung	11
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	
4.3.	Abstandsflächen	15
4.4.	Bauweise, Baugrenzen	
4.5.	Gestalterische Festsetzungen	16
5.	ERSCHLIESSUNGEN	
5.1.	Wasserversorgung, Löschwasser	
5.2.	Abwasserbeseitigung	
5.3.	Oberflächenentwässerungen	
5.4.	Verkehr	
5.5.	Energieversorgungen	17
5.6.	Telekommunikation	
5.7.	Abfallbeseitigung	
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	
6.1.	Emissionen	
6.2.	Immissionen	
6.3.	Schalltechnische Begutachtung	
7.	KLIMASCHUTZ	19
8.	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	
8.1.	Rechtliche Grundlagen	
8.2.	Bestehende Strukturen	20

8.3.	Planungen	21
9.	UMWELTBERICHT	22
9.1.	Einleitung	
9.1.1.	Lage, Beschreibung	
9.1.2.	Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	23
9.1.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	26
9.2.	Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	29
9.2.1.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	
9.2.2.	Schutz Boden, Fläche	31
9.2.3.	Schutzgut Wasser	34
9.2.4.	Schutzgut Klima, Luft	
9.2.5.	Schutzgut Landschaft	35
9.2.6.	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	37
9.2.7.	Schutz kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	38
9.2.8.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	42
9.2.9.	Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung	43
9.3.	Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen	
9.3.1.	Verringern und Vermeiden	
9.3.2.	Ermitteln des Kompensationsbedarfes, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich	
9.4.	Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl	46
9.5.	Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten	
9.6.	Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring	47
9.7.	Zusammenfassung	
10.	LITERATUR, QUELLEN	49

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1. ANLASS DER PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Bad Birnbach hat am 15.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Obertattenbach“ aufzustellen.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan „GE Obertattenbach“ entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Obertattenbach“ wird eine Gewerbefläche mit teilweiser Wohnnutzung (für die Betriebsleiter) ausgewiesen.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans ist das Sichern bestehender Gewerbebetriebe. Zusätzlich soll eine maßvolle gewerbliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

2. DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Obertattenbach der Marktgemeinde Bad Birnbach. An das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden die Dorfbebauung, östlich die Kreisstraße PAN 12, westlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Einzelanwesen an.



(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, kein Maßstab)

2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- Flurnummern 1994, 2119/2 (Teil) und 2139 (Teil) der Gemarkung Untertattenbach

Die Gesamtfläche beträgt 16.778 m² (GE: 12.693 m², Straße 1.372 m², Eingrünung und Ausgleich 2.713 m²).

2.3. Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Osten ab. Die mittlere geodätische Höhe liegt bei ca. 385 m ü. NN. Das Urgelände ist im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellt.

2.4. Umgebende Bebauung, Bestand

Die umgebende Bebauung nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.



(Blick nach Norden auf das GE, östliche Teilfläche, Bestand)



(Blick nach Norden auf das GE, westliche Teilfläche)

2.5. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- Aktennummer D-2-77-113-85; Wohnstallhaus Obertattenbach 2, Bauernhaus eines Vierseithofes

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Baudenkmal:

- Aktennummer D-2-77-113-86; Wohnstallhaus Obertattenbach 3, Bauernhaus eines Vierseithofes und Stallstadel mit Traidkasten, Blockbau

Östlich des Geltungsbereiches liegt folgendes Baudenkmal:

- Aktennummer D-2-77-113-84; Bauernhaus Obertattenbach 7, Mittertennhaus



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, ohne Maßstab)

2.6. Altlasten

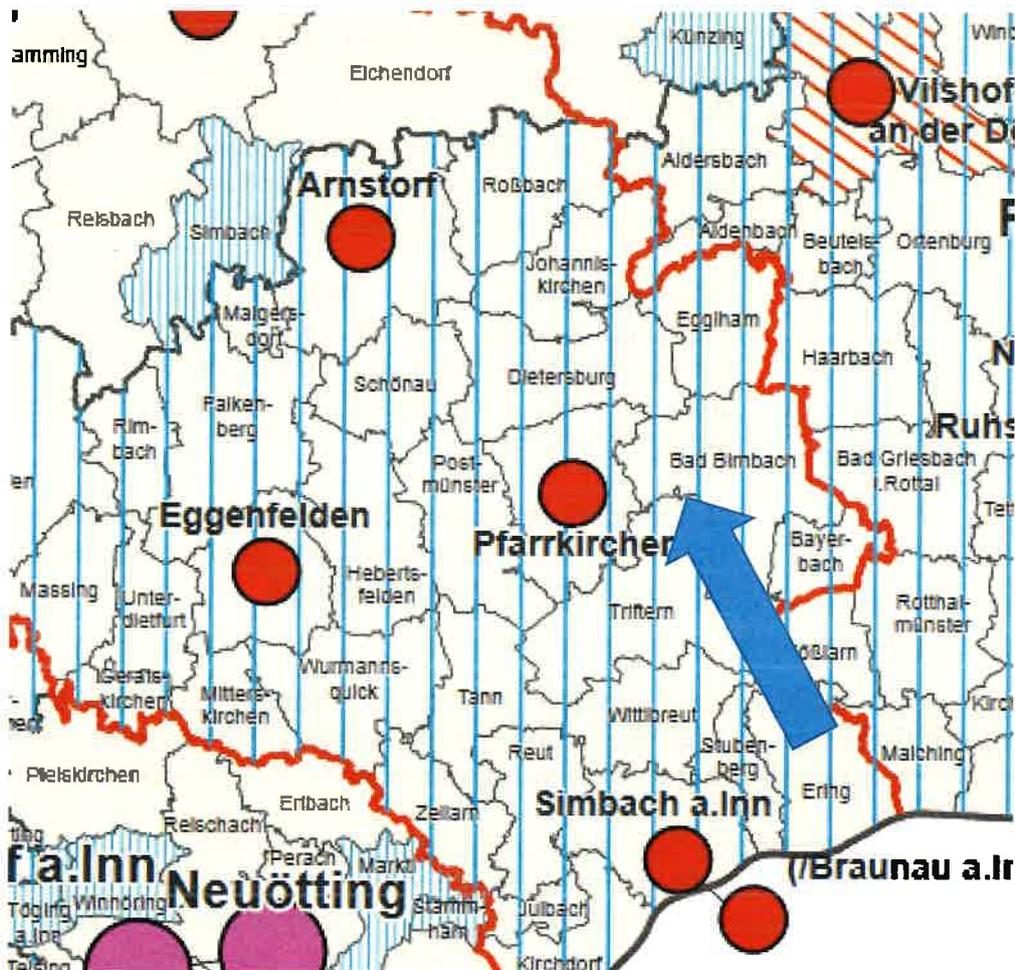
Im Plangebiet sind nach Angabe der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

Das Baufeld ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf der Fläche vor. Es besteht allerdings immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet sein kann.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wird dieses separiert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Landratsamt Rottal-Inn und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf werden über einen möglichen Fund informiert. Eine möglicherweise erforderliche Aushubüberwachung wird durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal durchgeführt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, ohne Maßstab).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020, Fortschreibung 2022) liegt die Marktgemeinde Bad Birnbach im allgemeinen ländlichen Raum (Kreisregion) und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zum Schaffen von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (Z)	gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zum Verwirklichen dieses Zieles beizutragen
nachhaltige Raumentwicklung (Z)	die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
demographischer Wandel (Z)	den räumlichen Auswirkungen begegnen: der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen

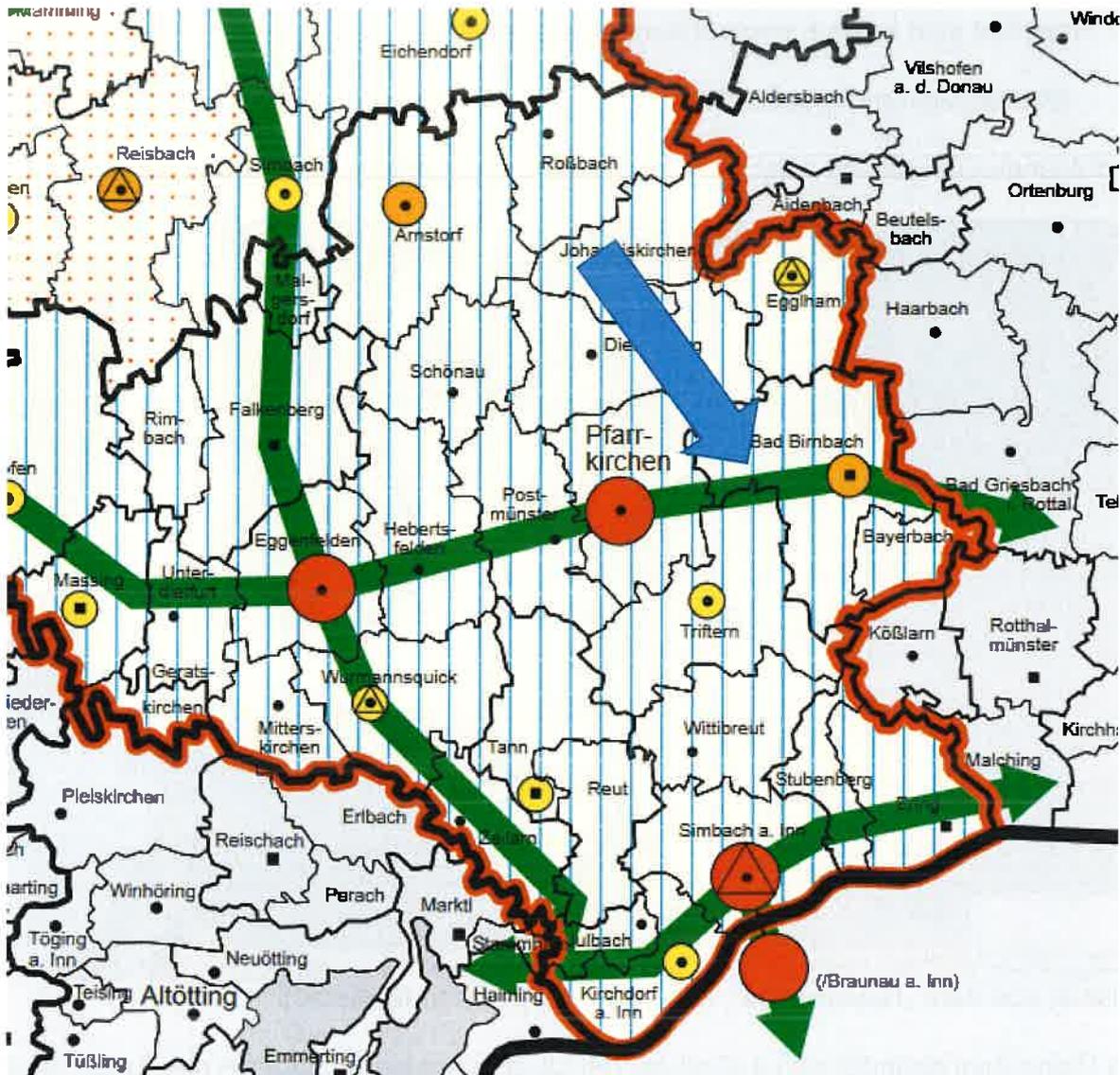
	Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten
Siedlungsstruktur	<p>Flächen sparen (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Das Ausweisen von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden</p> <p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen</p> <p>Zersiedlung vermeiden (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst als Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen</p>

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Bad Birnbach durch seine Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Standorte schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Bad Birnbach, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier auf jeden Fall erfüllt werden. Auf der geplanten Fläche soll ausschließlich Gewerbe, untergeordnet Wohnbebauung (Betriebsleiter) entstehen. Deshalb ist das Überplanen der Fläche im Anschluss an die bestehende Struktur sinnvoll.

3.2. Regionalplan (Region 13, Landshut)

Der Markt Bad Birnbach wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Entwicklungsachse Pfarrkirchen-Bad Birnbach befindet sich in der Nähe.



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) gibt folgende Ziele vor:

- nachhaltiges Entwickeln der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuern und Weiterentwickeln der Raumstruktur
- Siedlungs- und wirtschaftliche Entwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen

3.3. Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Im Plangebiet sind keine Einschränkungen dargestellt.

3.4. Überschwemmungsgebiete

Die folgende Darstellung zeigt die Überschwemmungsfläche des Tattenbachs.



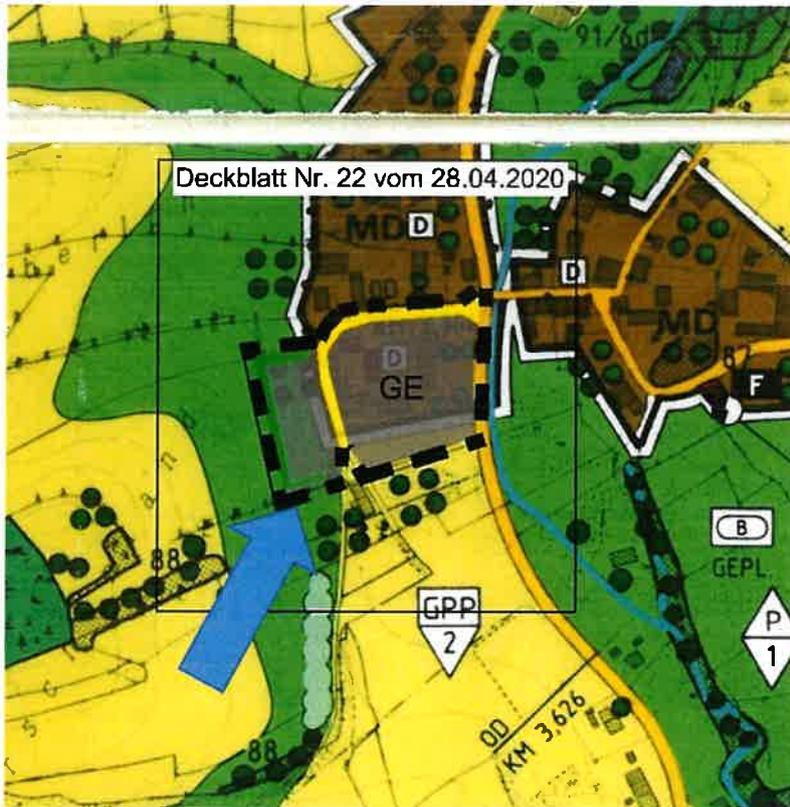
(Auszug aus dem „Bayernatlas“, HQ_{extrem}-Fläche, ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsfläche des Tattenbachs (neu eingeführte HQ_{extrem}-Linie). Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufernden des Fließgewässers bei Hochwasser zu rechnen. Es wird grundsätzlich auf die ausgewiesenen wassersensiblen Bereiche im UmweltAtlas, einsehbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de> verwiesen. Der Bauherr sollte sich über das Hochwasserrisiko bewusst sein.

3.5. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Einzelbaudenkmäler und Grünflächen sind gekennzeichnet.

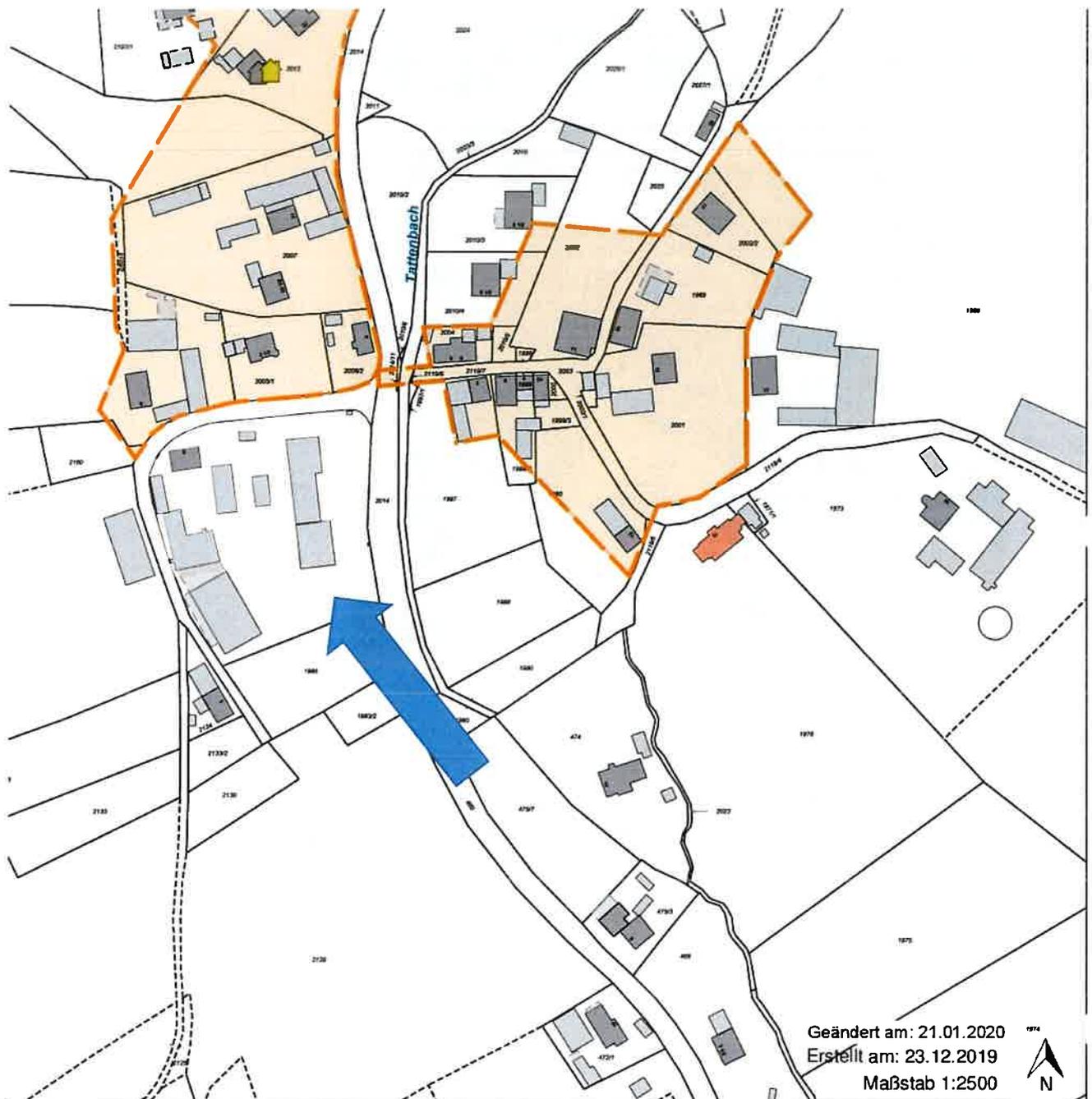
Einen Landschaftsplan hat der Markt Bad Birnbach nicht aufgestellt. Vorgaben der Grünordnung sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1/5.000)

3.6. Ortsabrundungssatzung

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die am 28.01.2015 beschlossene Ortsabrundungssatzung Obertattenbach am 21.01.2020 geändert. Im Geltungsbereich ist weiterhin eine Nutzung für Vorhaben im Sinne eines Dorfgebietes (entsprechend § 5 BauNVO) gestattet.



(Auszug aus der Ortsabrundungssatzung Obertattenbach, M 1/2.500)

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht das Sichern bestehender Gewerbebetriebe vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Bebauung festgeschrieben und eine maßvolle gewerbliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift. Den Vorgaben der BayBO wird damit in vollem Umfang entsprochen:

- als Gebäudetyp ist hier hauptsächlich Satteldachbauweise zulässig. Der städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten Bauweise nachkommen, um dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, mehr zu gewichten und trotzdem die Verdichtung so zu begrenzen, dass die entstehende Bebauung noch dem dörflichen Charakter entspricht

- die traufseitigen Wandhöhen werden auf maximal 6,5 bzw. 9 m,
- erlaubte Abgrabungen und Auffüllungen werden auf maximal 1,0 m begrenzt

Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Betrieb zu erhalten. Die Kubatur der Gebäude wird über die weiteren Festsetzungen der GRZ und GFZ ausreichend begrenzt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen für Pflanzungen wird eine ausreichende Durch- und Randeingrünung der Bauflächen sichergestellt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz in geplanten Wohn- und Betriebsgebäuden
- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- städtebauliches Einbinden der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Durch- und Randeingrünung
- der Naturschutz und die Landschaftspflege durch grünordnerische Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet **GE** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Maßgaben des § 17 BauNVO. Dabei setzt das Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

- GRZ: 0,8; damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist
- GFZ: 1,6; damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt. Die festgesetzte GFZ unterschreitet bewusst den in § 17 BauNVO zugelassenen Orientierungswert von 2,4
- maximale Wandhöhen: 6,5 bzw. 9 m; die zulässige Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

Dem Markt Bad Birnbach ist bekannt, dass von einer Mindermeinung in der Rechtsprechung die natürliche Geländeoberfläche als nicht bestimmter Bezugspunkt angesehen wird. Der BayVGH und z.B. auch der HessVGH oder das OVG Rheinland-Pfalz teilen diese Rechtsprechung nicht:

„Unter der „natürlichen“ Geländeoberfläche (vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO 1998) ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstücks zu verstehen (vgl. BayVGh vom 2.3.1998 Az. 20 B 97.912 <juris>; vom 17.3.2003 Az. 2 CS 03.98 <juris>). Der Bestimmtheit der Festsetzung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände tatsächlich verändert werden kann (vgl. HessVGh vom 6.3.2003 BRS 66 Nr. 42; a. A. OVG SH vom 25.4.2002 NVwZ-RR 2003, 98), zumal in der Planzeichnung die Höhenlinien des „Urgeländes“ (vgl. den Hinweis in Nr. C der Satzung) dargestellt sind, die – soweit ersichtlich – den Messungen des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Volkmar Renner vom 30. Mai 2001 (Blatt 37 der Gerichtsakte im Verfahren 1 NE 08.2704) entsprechen. Der untere Bezugspunkt bliebe deshalb wohl auch bei tatsächlichen Veränderungen des Geländes bestimmbar.“

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 27. April 2010 – 1 N 08.2703 –, Rn. 32, juris)

„Dies vorausgeschickt ist der Begriff der Geländeoberfläche nach Auffassung des Senats keineswegs unklar. Gemeint ist damit die natürliche, d.h. die gewachsene Geländeoberfläche. Dabei kann die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich davon ausgehen, dass die tatsächliche Geländeoberfläche zugleich auch die natürliche ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 28. September 2005 – 8 A 10424/05.OVG –, AS 32, 383 zu § 2 Abs. 6 LBauO). Damit ist die genannte Textfestsetzung aber für alle Planbetroffenen zumindest bestimmbar (vgl. OIVG RP, Beschluss vom 23. Juli 2008 – 1 A 10248/08.OVG –, ESOVGRP; BayVGh, Urteil vom 27. April 2010 – 1 N 08.2703 –, HessVGh, Urteil vom 06. März 2003 – 3 N 1891/01 –, entschieden für stark hängige Plangebiete; Ziegler in Brügelmann, BauGB, Band 6, § 18 BauNVO, Nr. 9). Die Auffassung, die natürliche Geländeoberfläche eigne sich deshalb nicht als Bezugspunkt, weil sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert sei (so OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 25. April 2002 – 1 K 9/01 –, juris; Fickert/Fieseler, BauNVO, § 18 Nr. 3; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 18 BauNVO, Nr. 2) teilt der Senat nicht. Im Einzelfall vorgenommene Aufschüttungen oder Abgrabungen eines Bauherrn ändern – soweit sie nicht wegen Zeitablaufs ohnehin außer Betracht bleiben müssen (vgl. dazu im einzelnen OVG RP, Urteil vom 28. September 2005, a.a.O., wonach eine seit dreißig Jahren bestehende Geländeoberfläche als neue natürliche Geländeoberfläche anzusehen ist) – nichts daran, dass der (natürliche) Geländeverlauf als solcher auch im Nachhinein noch nachvollzogen werden kann.“

(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Februar 2014 – 1 C 10824/13 –, Rn. 45, juris)

„Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot bauleitplanerischer Festsetzungen ist hiermit nicht dargelegt. Zwar kann die Festsetzung der Höhe in Bezug auf die Geländeoberfläche aus dem Blickwinkel der Bestimmtheit kritisch beurteilt werden, zumal die Geländeoberfläche im Rahmen der Bauarbeiten verändert werden könnte (vgl. Schrödter/Müller, a.a.O. § 9 Rn. 258 mit weiteren Nachweisen). Die Antragsgegnerin hat in dem Bauleitplan jedoch verschiedene Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und der maßgeblichen Geländeoberfläche getroffen (vgl. A. 1.2.2, 2.3 der textlichen Festsetzungen), die als hinreichend bestimmt anzusehen sind. Wie der Senat zudem in seiner Entscheidung vom 6. März 2003 (Urteil vom 6.3.2003 - 3 N 1891/01-, juris Rdnr. 41) ausgeführt hat, hieße es die Planungs- und Verwaltungskraft der planenden Gebietskörperschaft zu sehr zu strapazieren, wenn man in den besonders hangfälligen Bereichen des Vordertaunus mit nicht seltenen Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück, sogar innerhalb von Grundstücken selbst, wo gestalterische städtebauliche Konzepte ohnehin planerisch schwer aufzustellen und durchzusetzen sind, einen zwingenden Verzicht auf die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO verlangen wollte. Beim Bauen im

innerstädtischen Bestand unterlägen Veränderungen des natürlichen Geländes auch einer erleichterten nachbarlichen und behördlichen Kontrolle, so dass die mit dem gewählten Bezugspunkt bisweilen verknüpften Probleme eher vernachlässigbar und hinzunehmen seien (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 6.3.2003 – 3 N 1891/01, juris Rdnr. 41). So liegt der Fall hier, da nach dem unstreitigen Vortrag beider Beteiligter das Plangebiet stark hängig ist und sich Höhenunterschiede auch innerhalb eines Grundstücks in relevantem Umfang darstellen. Im Übrigen belegt auch § 2 Abs. 6 der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198, HBO 2018), dass die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt bei der Planung und Errichtung von Bauwerken von Seiten des Gesetzgebers anerkannt ist. Gemäß § 2 Abs. 6 HBO 2018 ist die Geländeoberfläche die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.“

(Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 10. Juni 2020 – 3 C 394/19.N –, Rn. 33, juris)

Auch Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO greift zur Bestimmung des Bezugspunktes auf den Begriff der Geländeoberfläche zurück: „Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“. Zur noch besseren Bestimmbarkeit der natürlichen Geländeoberfläche enthält der Bebauungsplan als zeichnerischen Hinweis die Höhenlinien des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bestand. Dem Markt Bad Birnbach ist das Ansteigen der Topographie im Westen des Plangebiets jenseits der Straße bekannt und bewusst. Eine Änderung des natürlichen Geländes ist derzeit nicht absehbar. Im Bereich östlich der Straße ist das Gelände relativ eben, da dieser Bereich bereits baulich genutzt wird. Indem die zulässige Wandhöhe an der Geländetopographie ausgerichtet wird, geht der Markt Bad Birnbach von einem harmonischen Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild anhand der jetzigen Gegebenheiten aus. Von einer Bestimmtheit des unteren Bezugspunkts wird daher ausgegangen.

4.3. Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) sichert grundsätzlich Freiflächen zwischen den Gebäuden, die nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen erfüllen die Forderungen an:

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- den notwendigen Brandschutz
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn

Abstandsflächenregelungen sind daher nach den grundlegenden Bestimmungen der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) notwendig. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4. Bauweise, Baugrenzen

Die offene Bauweise ist für Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe bis zu 6,5 m gefordert. Für die anderen Bereiche erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Mit gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das bestehende, städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild, auch im Hinblick auf die vorhandenen Baudenkmäler sich durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt. Das Nutzen von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist erwünscht.

Nicht zulässig ist bei der Fassadengestaltung das Verwenden spiegelnder Materialien oder greller Farben. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Tore.

Bei rein als Betriebsleiterwohnungen genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Ziegeldeckung gestattet. Durch diese Festsetzungen wird die Bauweise der Umgebung aufgenommen. Bei anderen Gebäuden, insbesondere zur gewerblichen Nutzung sind zudem Pultdächer und größere Wandhöhen möglich. Damit soll den Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Nutzung Rechnung getragen werden.

5. ERSCHLIESSUNGEN

5.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Rottal mit Sitz in 84168 Aham und ist gesichert. Das Arbeitsblatt V 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen. Löschwasser wird durch das öffentliche Netz und den Tattenbach, sowie durch einen Löschweiher ausreichend bereitgestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das Kanalnetz (Schmutzwasserkanal im Trennsystem) des Marktes Bad Birnbach und ist gesichert.

5.3. Oberflächenentwässerungen

Das Beseitigen von Oberflächenwasser wird in den Einzelbauanträgen behandelt. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund ist wegen der bindigen Bodenstruktur (Schluff, Ton, Mergel) nicht möglich. Es gelten die einschlägigen technischen Regeln (DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ etc.). Straßenverkehrsflächen entwässern bereits jetzt in Entwässerungsanlagen der jeweiligen Baulastträger. Hier sind keine zusätzlichen Entwässerungen erforderlich.

5.4. Verkehr

Das Plangebiet wird über bestehende Zufahrten (von der Gemeinde gewidmete Straße) erschlossen. Diese münden in die Gemeindeverbindungs- und die Kreisstraße. Alle baulichen Anlagen halten zum Asphalttrand der Kreisstraße einen Mindestabstand von 8 m ein.

5.5. Energieversorgungen

Diese erfolgt durch das bestehende Netz der E.ON Netz GmbH sowie die Bayernwerk AG und ist gesichert. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung haben die Bauherren nach Anforderung dem Versorgungsträger vorzulegen.

5.6. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert.

5.7. Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Bauherrschaften werden dazu angehalten, Abfälle, wo dies möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch bereits während der Bauphase.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1. Emissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine unzulässigen Emissionen auf nachbarliche Nutzungen aus.

6.2. Immissionen

Von der umliegenden, dörflichen Nutzung wird keine über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehende Belastung ausgehen. Gewerbebetriebe als auch Sport- und Freizeitanlagen befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können allerdings jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind.

6.3. Schalltechnische Begutachtung

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 02.08.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Darin wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebietsparzellen im Plangebiet festgelegt werden. Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll

sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Ergebnis wurden für die Parzellen GE 1 und GE 2 Emissionskontingente LEK in Höhe von 64 und 68 dB(A) je m² zur Tagzeit und 49 und 53 dB(A) je m² während der Nachtzeit ermittelt, die zur Tagzeit in einer Größenordnung liegen, die für übliche Gewerbenutzungen als verhältnismäßig hoch bezeichnet werden kann. Zur Erhöhung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets wurden an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 Zusatzkontingente vergeben, wobei hier auf eine Ausschöpfung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorsorglich verzichtet wurde, um eine langfristig mögliche Weiterentwicklung der dörflichen Struktur des Ortskerns von Obertattenbach nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	LEK,Tag	LEK,Nacht
GE 1: S _{EK} ~ 7.405 m ²	64	49
GE 2: S _{EK} ~ 4.185 m ²	68	53

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

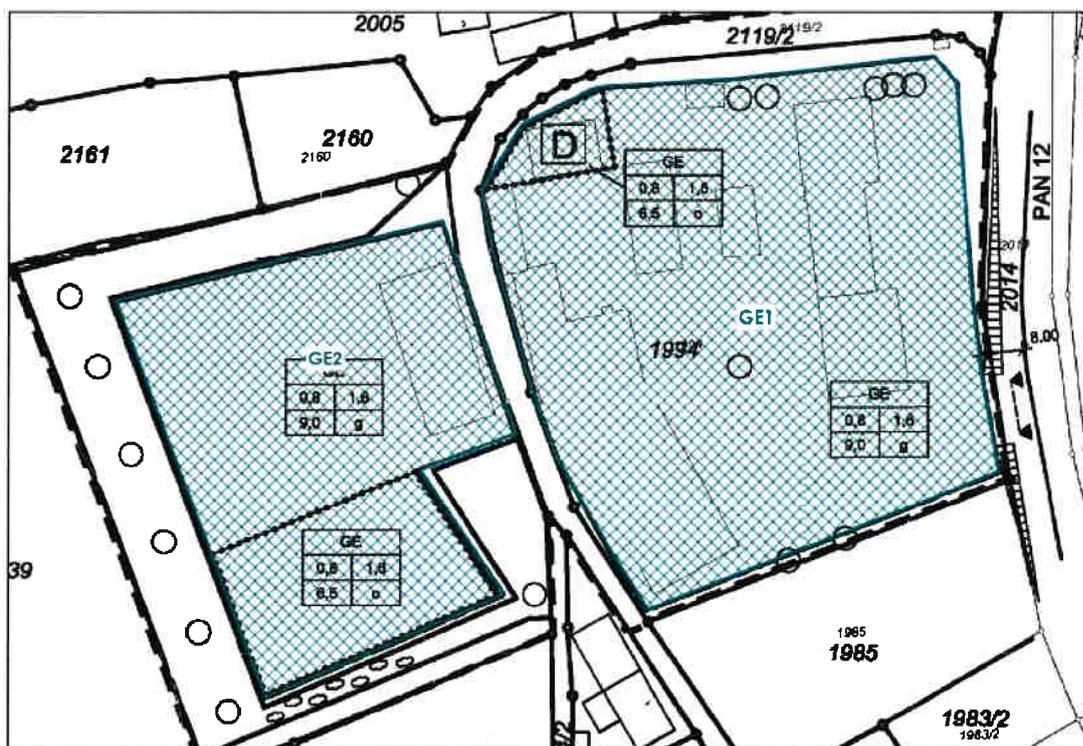


Abbildung 7: Darstellung der Emissionsbezugsflächen
(Auszug aus Anlage 2, kein Maßstab)

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

7. KLIMASCHUTZ

Städte, Gemeinden und deren Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6 Kelvin prognostiziert wird, sowie vermehrte Orkane und Hitzewellen werden Kommunen vor große Herausforderungen stellen. Diese werden sich insbesondere beim Natur- und Hochwasserschutz bemerkbar machen. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen werden, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, werden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro prognostiziert. Deshalb ist es für die Kommunen wichtig, Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in die Bauleitplanung aufzunehmen. Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Obertattenbach“ angewandt:

- Durchgrünen des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hier entsprochen
- Vorgabe von Dachneigungen, welche das Installieren von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzieren der versiegelten Flächen durch Festsetzen einer Maximalversiegelung über die GRZ
- Festsetzen von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze und Zuwegungen

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, das Nutzen erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, wird damit Rechnung getragen, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

8.1. Rechtliche Grundlagen

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

8.2. Bestehende Strukturen

Folgendes wird betrachtet:

- Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000): Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zum nächstgelegenen Schutzgebiet kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung

der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden

- in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet
- weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung
- Bindung BNatSchG und BayNatSchG: Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen: 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche; 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen; 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte; 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder; 5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche. Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE Obertattenbach“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden

Sich im Umfeld befindende Biotope, hier Heckengruppe südwestlich des Plangebietes (BiotopNr. 7544-0088), werden von der Planung nicht beeinflusst.



(Bayernatlas, Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und dem Bestandsbetrieb

- auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten feststellbar. Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potenzieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünland vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Grünlandfläche den potenziellen Lebensraum der Fauna in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind. Bei einem Verlust an ca. 0,5 ha Ackerfläche an potenziellem Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potenziellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt. Auf das Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird deshalb verzichtet. Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bebauen keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Planvorhaben deshalb als zulässig zu betrachten.

8.3. Planungen

Durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird auf den privaten Baugrundstücken ein Ein- und Durchgrünen des Gebietes erreicht. Durch das Neuausweisen der Pflanzflächen und Pflanzgebote sowie dem Umsetzen der erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tier, Pflanzen, Lebensräume durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, soweit dies möglich ist
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden, Fläche durchgeführt:

- sparsames Umgehen mit Grund und Boden durch Schaffen kompakter Baugrundstücke, Innenverdichtung
- Einbau versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Festsetzen der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

Grünordnerische Maßnahmen zum Gestalten des Umfeldes:

- Ein- und Durchgrünen des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

9. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zum Durchführen einer sogenannten Umweltprüfung, welche das Umsetzen der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Er erfüllt die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dient dem Ermitteln und Darstellen des Zustands der Umwelt im Plangebiet sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes dargestellt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, wie etwa die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abs. 3. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird laut § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben, dessen Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

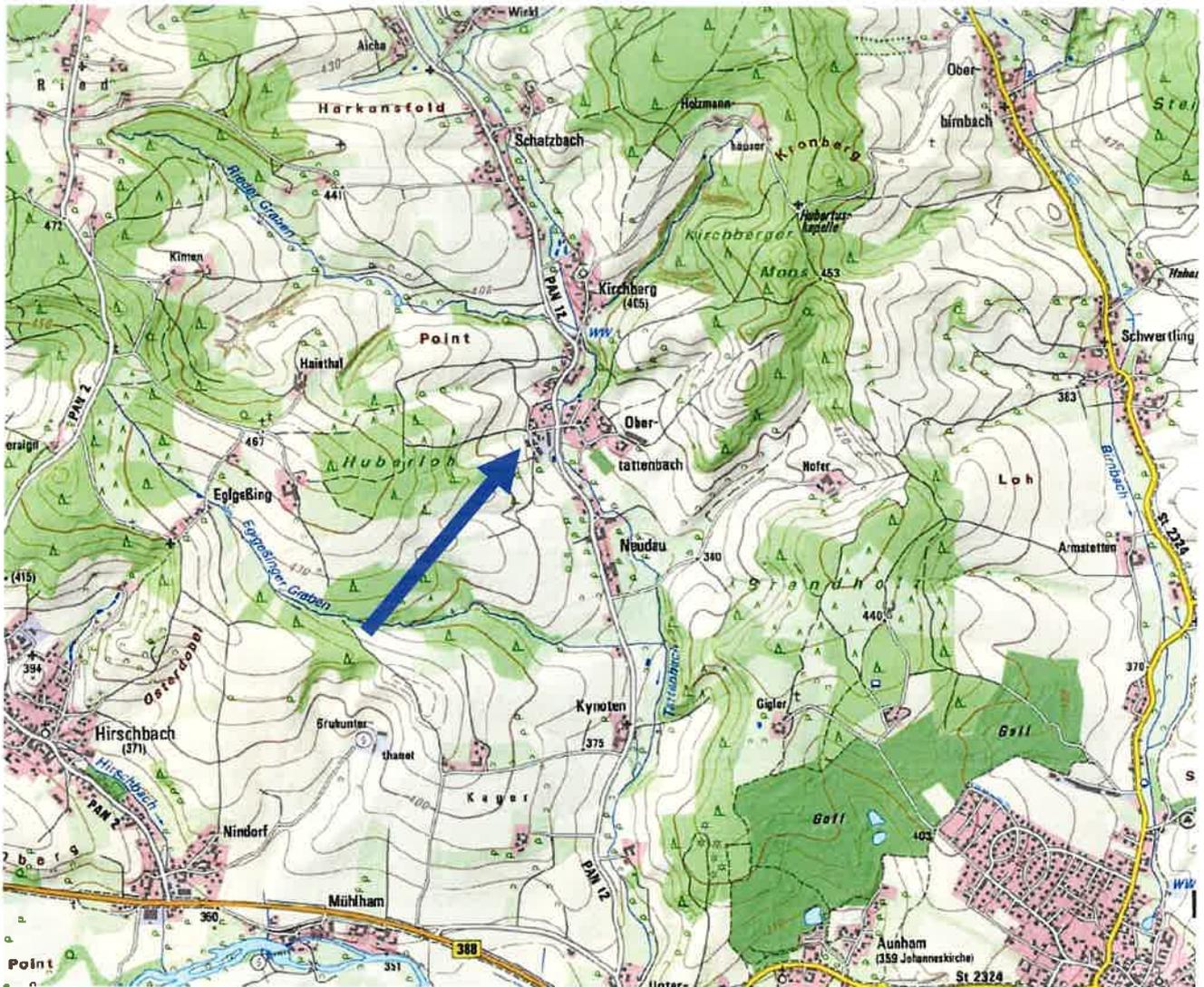
Das Bearbeiten des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung 2020/2021.

9.1. Einleitung

9.1.1. Lage, Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Obertattenbach, östlich angrenzend an landwirtschaftliche Flächen. Östlich liegt die PAN 12, nördlich schließt die dörfliche Nachbarsbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,7 ha.



(Topographische Karte (Auszug) aus dem Bayernatlas, M 1/25.000)

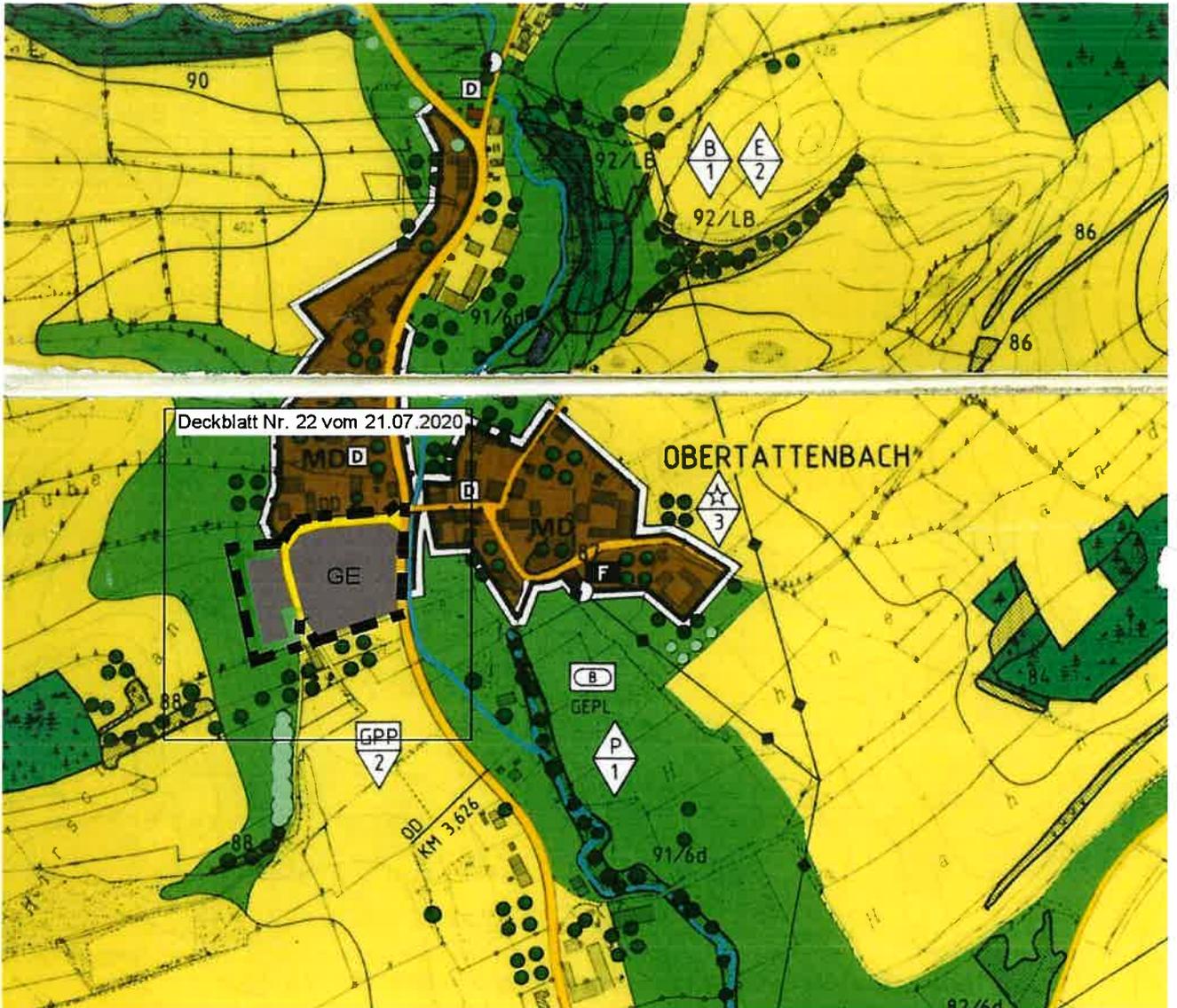
9.1.2. Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Bad Birnbach plant das Ausweisen eines Gewerbegebietes im Ortsteil Obertattenbach. Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Durch diese Bauleitplanung soll der bestehende Metallbaubetrieb Lindinger im Bestand gesichert, eine maßvolle Entwicklung gefördert werden.

Es wird ein Gewerbegebiet „GE Obertattenbach“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Folgendes wird festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: GE
- Maß der baulichen Nutzung für die gewerbliche Bebauung: GRZ 0,8, GFZ 1,6, WH maximal 6,5 bzw. 9 m, die geschlossene Bauweise ist bei gewerblichen Bauten möglich

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1/5.000)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans in vollem Umfang. Das GE schließt südseitig an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Obertattenbach (Nutzung für Vorhaben im Sinne eines Dorfgebietes entsprechend § 5 BauNVO) an.



(Auszug aus der Ortsabrundungssatzung, M 1/2.500)

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen festgestellt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Zwangsläufig gehen mit dem Ausweisen von Baugebieten Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die nicht vermeidbar sind und anschließend beschrieben werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umfang und das Maß der Detaillierung der Umweltprüfung hängen von der Planungssituation bzw. der zu erwartenden Erheblichkeit des Eingriffs ab. Im vorliegenden Fall unterliegt nur ein kleiner Teil des Plangebiets dem Eingriff. Hier wird intensiv genutztes Ackerland überplant. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage des Baugebietes am Ortsrand fordert ein genaues Erörtern der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. In der östlichen Teilfläche wird eine gefestigte Struktur überplant.

Für die Bauleitplanung sind folgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten

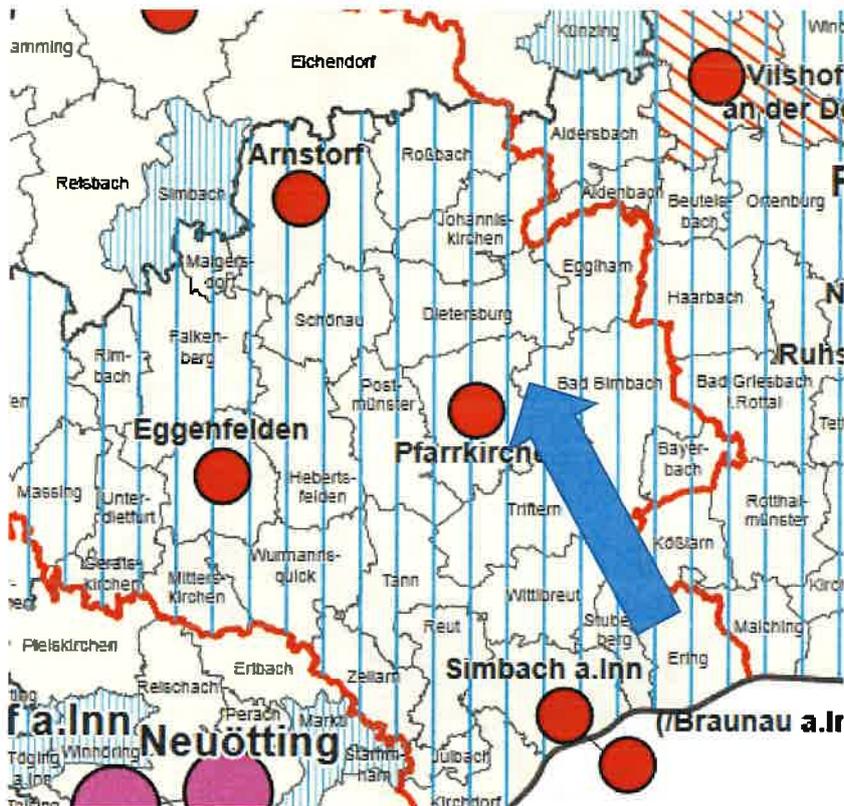
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so gering wie möglich zu halten; bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Auflagen zur Grünordnung sollen das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügen. Auf ein ansprechendes Ortsbild soll ebenfalls geachtet werden. Darauf legt die Marktgemeinde Bad Birnbach besonderen Wert
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind zu minimieren. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen sowie für den Biotopverbund wichtige Bereiche sind zu vermeiden
- Belange des Menschen hinsichtlich Lärm und sonstigen Immissionsschutz sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z. B. Schutz von Bodendenkmälern) sind zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z. B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) zu minimieren
- das Versiegeln von Grund und Boden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu unterlassen
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z. B. Beachten von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu begrenzen

9.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) benennt u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung beizutragen (Z)
- hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G)
- die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Z)
- bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (G)
- der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G)
- die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (G)
- bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (G)

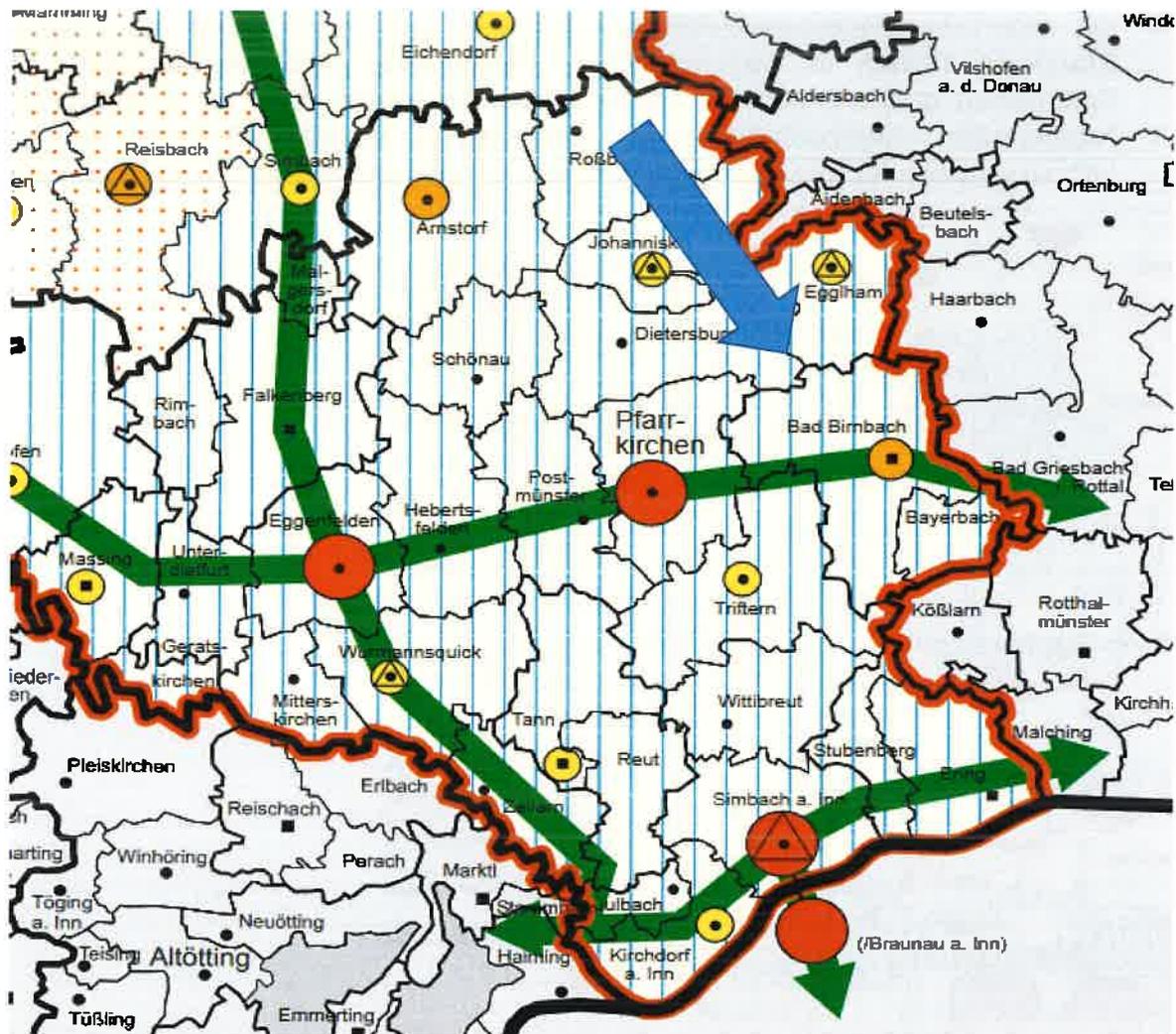
- die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G)



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020, Fortschreibung 2022 ohne Maßstab).

Im Regionalplan (Region 13 Landshut) werden als fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum Stärken des ländlichen Raumes u. a. festgelegt:

- die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden (Z)
- es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen kommt in der Regel besondere Bedeutung zu (G)
- die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs von besonderer Bedeutung (G)
- eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben (G)



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist im Plangebiet dargestellt:

- Gewerbegebiet mit Grünflächen

Im Planungsgebiet sind weder Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das kartierte Biotop Heckengruppe (Biotop Nr. 7544-0088) befindet sich westlich des Plangebietes.



(Bayernatlas, Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

9.2.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Obertattenbach befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“. Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Sieleichen-Hainbuchenwald veröffentlicht.

Schutzgebiete (FFH-Gebiete-Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) befinden sich weder im Geltungsbereich noch im Umfeld der Planfläche. Südwestlich des Baufeldes ist eine Biotopfläche kartiert. Die westliche Teilfläche des GE wird fast vollständig intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die vorhandene Vegetation ist durch menschliche Nutzung (anthropogen) geprägt. Die Ackerfläche weist deshalb für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten, mit Ausnahme der Feldlerche und anderer Arten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Auch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße PAN 12, zwischen ausgeräumter Flur im Süden und Westen und der Dorfbebauung im Norden ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des

Geltungsbereichs ursächlich. Der östliche Bereich hat auf Grund des Bestands keinerlei Wertigkeit für das Schutzgut.

Durch die geplante Bebauung werden intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust (Bebauung) können angrenzende Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Auswirkungen wie Lärm, Verschattung, Veränderungen im Kleinklima beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur Gewerbe- und Dorfbebauung sowie zur PAN 12 mit ihren Emissionen bzw. Störungen (Lärm, Licht) ist insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als bestehende Vorbelastung zu werten. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Schutzgebiete sind von der Ausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen z. B. durch Zerschneiden von Lebensräumen (Arten mit größeren Arealansprüchen) sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe zertrennt werden. Ein Verschieben des Artenspektrums (Fauna und Flora) hin zu vermehrt an Siedlungen angepasste Arten ist zu erwarten. Während der Bauarbeiten ist mit merklichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten grundsätzlich folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundenes vermeidbares Verletzen oder Töten von Tieren, auch ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt wird
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keinem Verschlechtern des Erhaltungszustandes der örtlichen Population führt
- **Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Das Verletzen oder Töten von Tieren und das Beschädigen/Zerstören ihrer Entwicklungsformen, die mit dem Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot beschrieben

Der Geltungsbereich ist ein recht kleiner Teilraum einer großflächigen, einförmigen Agrarstruktur. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine (Teil-) Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Vogelarten wie etwa die Feldlerche können teilweise auf der Planfläche leben oder besitzen hier einen potenziellen (Teil-) Lebensraum. Allerdings sind diese Flächen nur ein verhältnismäßig kleiner Teilbereich des vorhandenen Lebensraums, gleichartige oder artenreichere Acker- und Ackerrandflächen sind großflächig im weiten Umfeld vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen z. B. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würden zu keinem anderen Resultat führen. Diese werden deshalb auch nicht durchgeführt.

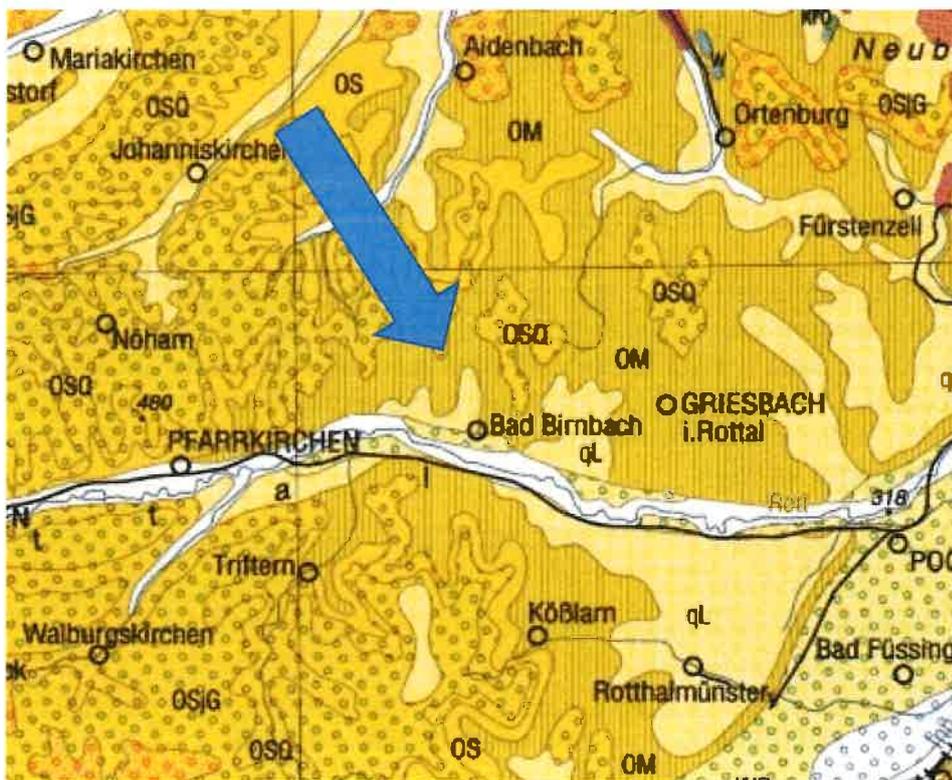
Zusammensetzung und Artausstattung der Lebensräume im Untersuchungsgebiet sind als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu beschreiben. Die

vorliegende Fläche ist durch die intensive Ackernutzung, die unmittelbar östlich verlaufende Kreisstraße PAN 12 sowie die angrenzende Gewerbe- und Dorfbauung, insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Ein Verschlechtern der biologischen Vielfalt oder gar das Bedrohen des Bestands geschützter Arten durch die vorgesehene Bebauung sowie erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Gemäß den vorgenannten Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ausgelöst. Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

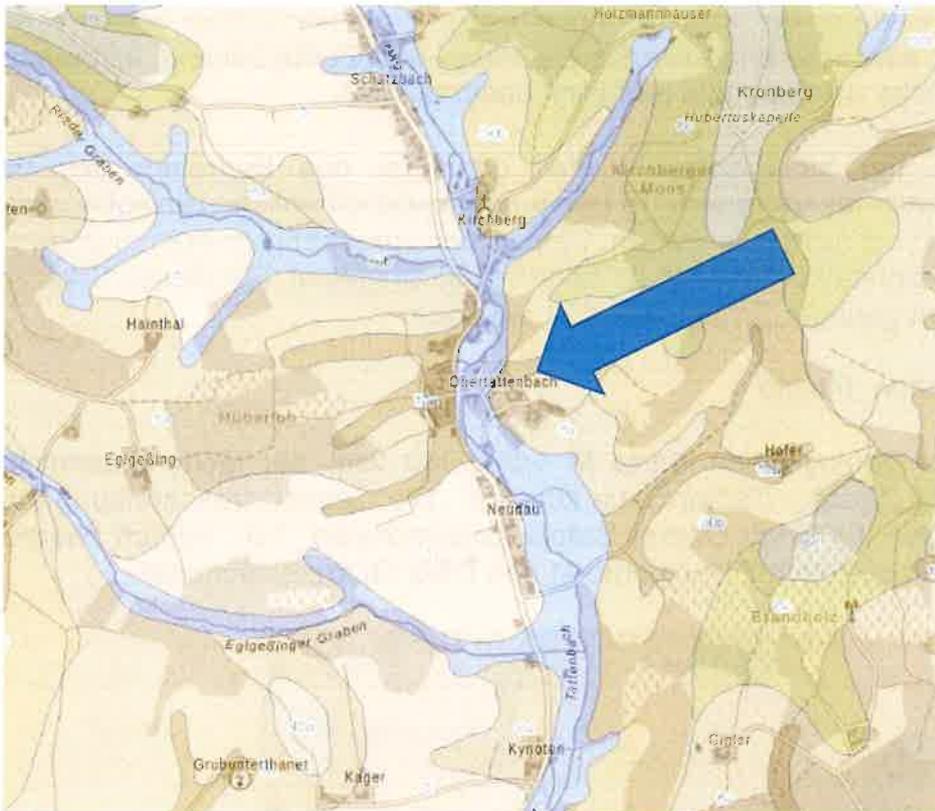
9.2.2. Schutzgut Boden, Fläche

Nach der amtlichen geologischen Karte M 1/500.000 liegt der Geltungsbereich in der geologischen Einheit „System Tertiär-Serie Milozän“. Die Gesteinsbeschreibung lautet QM Obere Meeresmolasse, im E mit Oberer Brackwassermolasse, Ton, Schluff, Mergel, Sand alpenrandnah als Felsgestein mit Konglomerat und OSQ Quarzrestschotter.



(Auszug aus der geologischen Karte Bayern, M 1/500.000)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1/25.000 ist das Plangebiet wie folgt beschrieben: 12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).



(Auszug aus der Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1/25.000)

Beim Aufstellen von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu bewerten. In Beachtung von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist die Umweltprüfung gefordert. Dazu müssen die im Geltungsbereich vorkommenden Bodentypen beschrieben und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG) gestuft bewertet werden:

Bodenfunktion	Bodentyp 12a Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)	Bewerten der Funktions- erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich

Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch
Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	gering, da überprägt	gering	keine

Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Im Geltungsbereich sind zudem keine Vorbelastungen festzustellen. Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Der Denkmalatlas beschreibt keine Bodendenkmäler.

Es handelt sich um das weitgehend natürliche Bodenprofil, welches anthropogen überprägt ist (intensiv genutztes Ackerland, Betriebsgelände). Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführen bzw. Nichtdurchführen der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche. Es werden Maßnahmen zum Vermeiden, Verringern und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

Jede Form der Bebauung wirkt sich durch Versiegeln und das Eingreifen in die Boden- und Oberflächenstruktur nachteilig auf das Schutzgut aus. Versiegelungen und bauliche Umgestaltungen erzeugen Auswirkungen, welche nicht kompensiert werden können. Das Stören des natürlichen Bodenaufbaus verändert großflächig, mit Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit, Versickerung und das Retentionsvermögen.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen verändert, Oberboden wird abgenommen und zwischengelagert. Durch Gebäude und Freiflächengestaltungen werden Teile des Plangebietes dauerhaft versiegelt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Bodenfunktionen gehen teilweise verloren (Retentions-, Lebensraum- und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Betriebsbedingt entstehen durch die Gewerbe- und Wohnbebauung keine nennenswerten Belastungen. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen mildern, z. B. das Minimieren von versiegelten Flächen. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit guten Produktionsbedingungen kann nicht kompensiert werden.

Abschließend wird festgestellt, dass auf Grund der Flächenversiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche (ca. 0,6 ha) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden, Fläche zu erwarten sind.

9.2.3. Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Obertattenbach" liegen keine Wasserschutzgebiete. Östlich der PAN 12 wird ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Tattenbachs beschrieben. Das Plangebiet entwässert natürlicherweise Richtung Osten in den Tattenbach. Im Plangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden, ebenso keine hydrologisch relevanten Strukturen, wie Vernässungs- und Quellbereiche. Häusliches Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal des Marktes eingeleitet. Regenwasser wird in einem privaten Regenwasserkanalnetz erfasst und dem Vorfluter Tattenbach zugeführt. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind nicht zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Erschließungen und Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes der westlichen Teilfläche und der Ausbildung des Untergrunds u. U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen. Schichtwasseraustritte können hier allerdings nicht ausgeschlossen werden. Bauseits wird sichergestellt, dass bei derartigen Austritten angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen werden die Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes gemäß § 1 WHG in ausreichendem Maß beachtet.

Durch Versiegeln und Überbauen von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet nachteilig vermindert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden sollen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.). Auf der gesamten Fläche wird durch Versiegelungen das Abfließen von Oberflächenwasser vermehrt und beschleunigt und dabei die Retentionseigenschaft des belebten Bodens verringert. Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung merklich reduziert. Fazit: die Grundwasserneubildung wird im Baugebiet vermindert, der oberflächliche Abfluss erhöht sich. Trotz Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, das Oberflächenwasser wird im Trennsystem in den Tattenbach eingeleitet.

Resultierend sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9.2.4. Schutzgut Klima, Luft

Die bestehende Gewerbefläche sowie die PAN 12 erzeugen durch Emissionen (Produktionslärm, Straßen- und Betriebsverkehr) eine Vorbelastung der angrenzenden Siedlungsfläche. Das Baufeld besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Dorfes. Aus diesem Grund wird es als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn festgestellt. Während des Baubetriebes ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Staub, Lärm) durch zusätzliche Bebauung und den damit zusammenhängenden Verkehr sind zu erwarten. Trotz zusätzlicher Versiegelungen von Flächen, dem Aufheizen der Gebäude und Emissionen, z. B. aus Betriebs- und Heizanlagen, sind durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens zusammen mit der bestehenden Bebauung/Vorbelastung im Vergleich zur angrenzenden, freien Landschaft keine größeren Auswirkungen auf Luftaustausch und Klima zu erwarten. Es entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten zusätzlichen Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Ein Ausgleich erfolgt bei Bedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

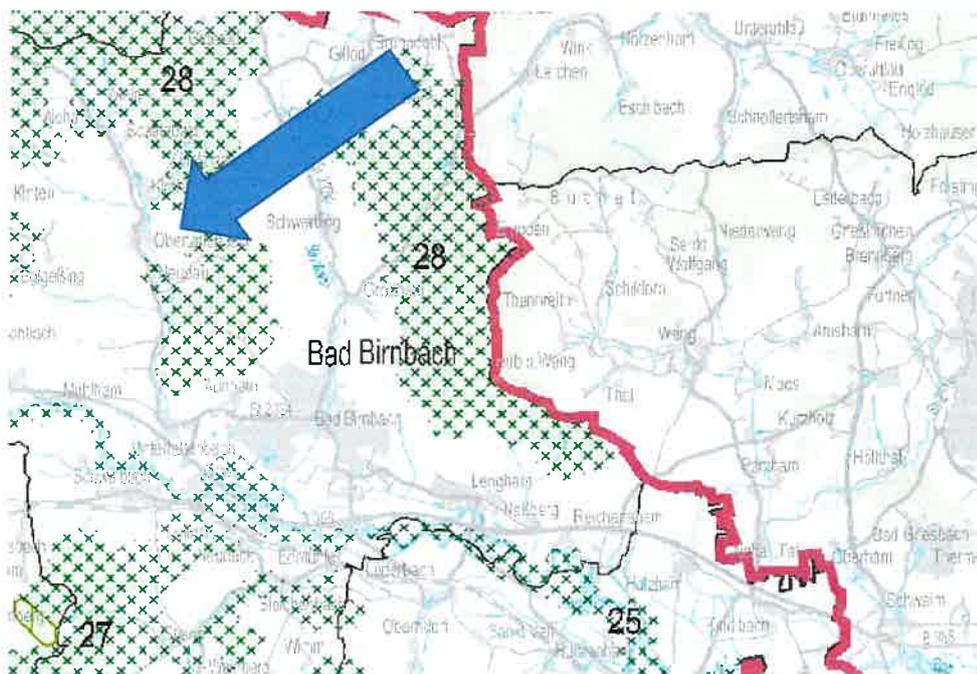
Die Lage im ländlichen Raum ergibt eine geringe Erheblichkeit. Der in weiten Bereichen relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad trägt mit dazu bei, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird. Die geplanten eingriffsmindernden Maßnahmen, wie eine Eingrünung, wirken sich positiv auf mögliche Beeinträchtigungen aus.

9.2.5. Schutzgut Landschaft

Das niederbayerische Hügelland prägt das Landschaftsbild. Intensiv genutztes Ackerland und der Metallbaubetrieb Lindinger stellen die Nutzung des Plangebietes dar. Nördlich grenzt die dörfliche Bebauung, östlich die PAN 12 an. Die Strukturen sind zur Gänze anthropogen geprägt.

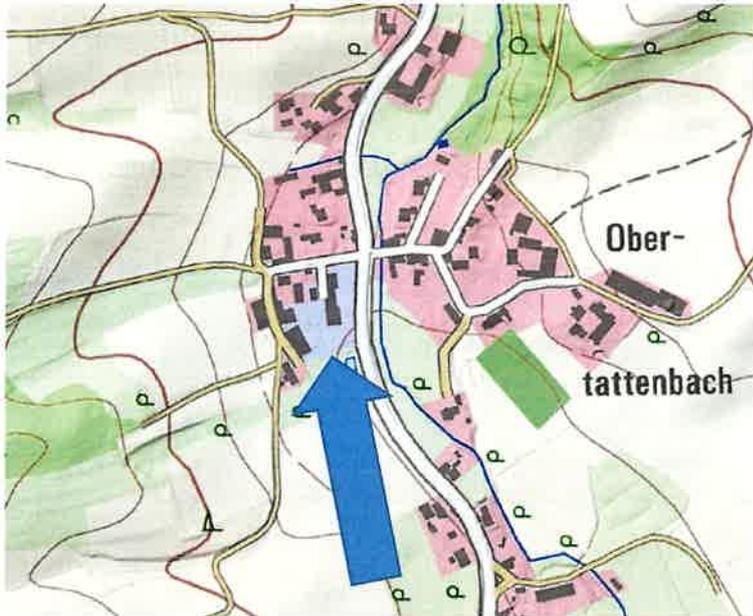


Östlich von Obertattenbach wird im Regionalplan ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet beschrieben. Diese Fläche wird von den Auswirkungen der Bauleitplanung allerdings nicht tangiert.



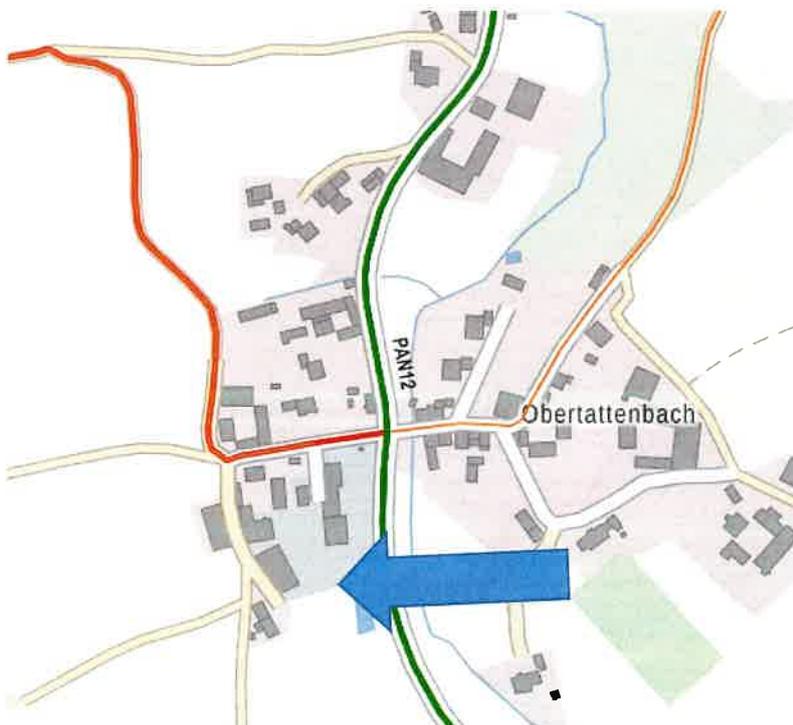
(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte B 1 Natur und Landschaft, ohne Maßstab)

Die Hanglage, angrenzend an die Flussaue des Tattenbachs zeigt auf, dass das Gebiet von Bedeutung für das Landschaftsbild ist, ebenso wie die bestehende Bebauung am bisherigen Ortsrand.



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, ohne Maßstab)

Auf Grund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung mit Fernwirkung und der bestehenden Nutzungen kann die Planfläche dennoch nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden. Die geplante Nutzung verschiebt die vorhandene, bereits sichtbare Bebauungsgrenze nur etwas nach Westen. Ein- und Durchgrünungen sind zum Einbinden in die Landschaft erforderlich. Würde diese fehlen, hätte die Neuplanung eine hohe Auswirkung auf das Landschaftsbild, mit der festgesetzten Grünordnung allerdings eine mittlere Auswirkung.



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Rad- und Wanderwege, ohne Maßstab)

Zusätzlich zur Landschaftsbildqualität ist die Erholungsfunktion zu erörtern. Obertattenbach ist über Radwanderwege (grüne Trassen) und Wanderwege (rote Trassen) erschlossen. Diese Wege tangieren das Plangebiet. Der Geltungsbereich besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion, eine landschaftsgebundene Erholung findet nicht statt.

Jede Baumaßnahme verändert als Eingriff das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet grundlegend. Die vorherrschende Siedlungsstruktur wird auf das neue Baugebiet ausgedehnt, die Grenze zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Flur verschiebt sich nach Westen. Durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage an der PAN 12 ist das Landschaftsbild gestört. Wegen der Lage an einem von nach Osten abfallenden Hang ist eine ausreichende Eingrünung mit Bäumen Voraussetzung für das landschaftsbildverträgliche Ausweisen des „GE Obertattenbach“.

Die derzeit geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung auf diesen Flächen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung bedeutsamen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört das Anpflanzen von Gehölzen, insbesondere Großbäumen. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung regulieren hier zusätzlich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Umweltauswirkungen für die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt erfasst, das Umsetzen von Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Durchgrünung, Bäume in Bereichen mit Fernwirkung) ist hierfür die Grundlage.

9.2.6. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die Belange Hochwasser und Überschwemmungsgebiete wurden beim Schutzgut Wasser bereits behandelt, sind aber auch für das Schutzgut Mensch ebenso bedeutsam. Im Bereich des „GE Obertattenbach“ sind weder Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche noch Überschwemmungsgebiete darstellt. Zudem sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Schutzgut Boden).

Die geringe Ausdehnung und Randlage macht das Gebiet für das Erholen der Bevölkerung wenig brauchbar. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Die westliche Baufläche wird intensiv als Acker genutzt. Es handelt sich um eine Bonität mit guten Erzeugungsbedingungen neben einer dörflichen Siedlung. Die Nähe zu bestehender Wohnbebauung, zum gewerblichen Betrieb und zur PAN 12 wurde im beiliegenden immissionsschutztechnischen Gutachten (Schallimmissionsschutz) untersucht. Bei Beachtung der berechneten zulässigen Emissionskontingente LEK entstehen keine Konflikte:

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von 0,7 ha für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion nachhaltig verloren. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können allerdings jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das „GE Obertattenbach“ sind nicht feststellbar.

In der Bauphase ist mit baustellenbedingten, erheblichen Belastungen zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Diese werden für das Gesamtergebnis als unerheblich angenommen. Sie sind zeitlich begrenzt und lösen keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen aus.

Vorbelastungen aus Lärm entstehen im Plangebiet durch den Metallbaubetrieb und die PAN 12. Im Zuge der Bebauungsplanung ist der Schallimmissionsschutz gutachterlich genau untersucht worden. Die Forderungen daraus werden im Verfahren durch Festsetzungen umgesetzt.

Das Nutzen erneuerbarer Energien (z. B. Solarstrom) sowie der sparsame und effiziente Einsatz von Energie werden empfohlen und umgesetzt.

Das Vermeiden von unnötigen Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind verlässlich umzusetzen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Aufgrund der lockeren dörflichen und gewerblichen Bebauung, der Ortsrandlage und der Lage an der PAN 12 ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Grundlage für diese Annahme ist das vollumfängliche Umsetzen der schallschutztechnischen Festsetzungen.

9.2.7. Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- Aktennummer D-2-77-113-85; Wohnstallhaus Obertattenbach 2, Bauernhaus eines Vierseithofes



(Ansicht Nordwest Obertattenbach 2)

- Aktennummer D-2-77-113-86; Wohnstallhaus Obertattenbach 3, Bauernhaus eines Vierseithofes und Stallstadel mit Traidkasten, Blockbau



(Ansicht Südwest Obertattenbach 3)

- Aktennummer D-2-77-113-84; Bauernhaus Obertattenbach 7, Mittertennhaus



(Ansicht West Obertattenbach 7)

Bodendenkmäler sind weder bekannt noch dargestellt.



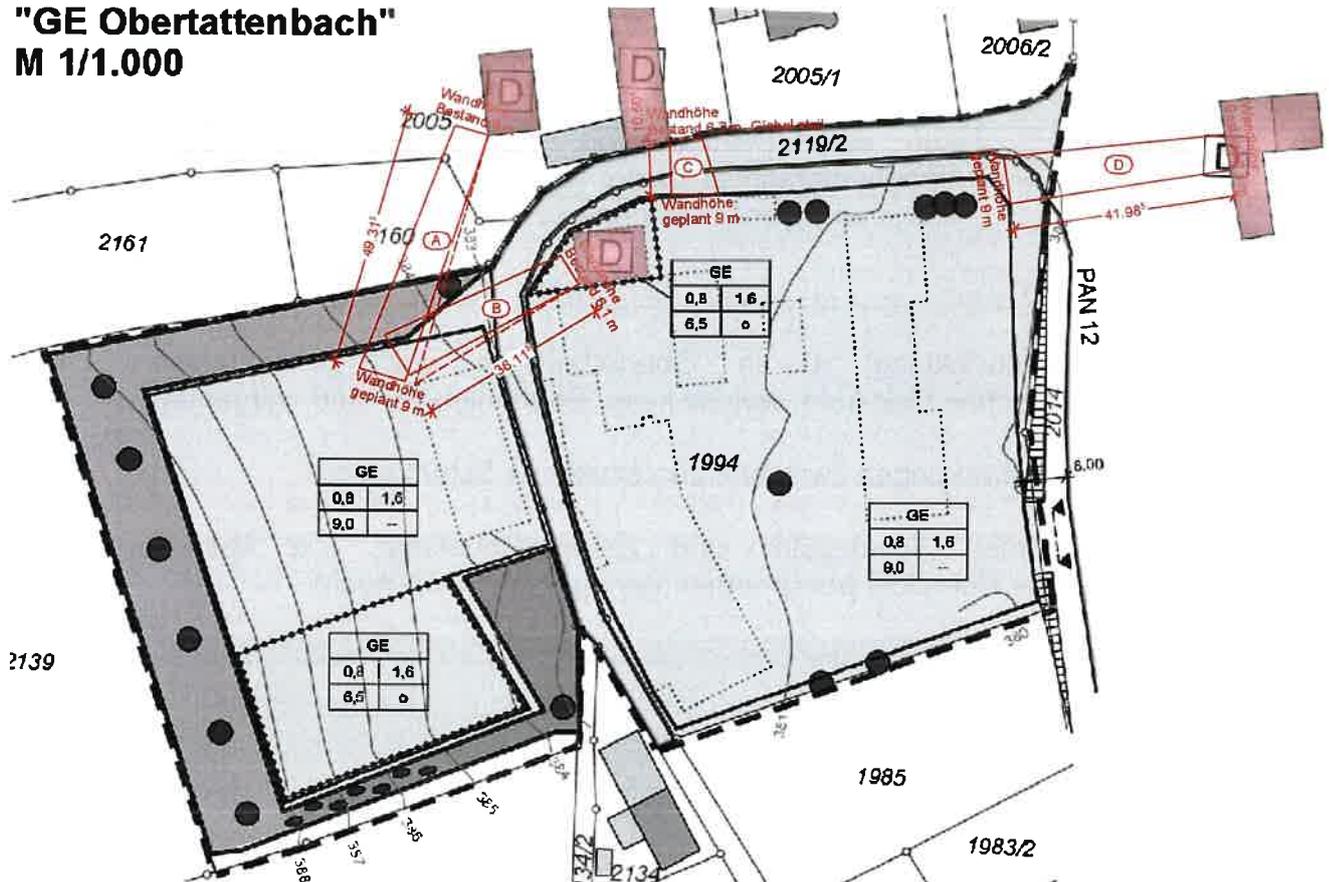
(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, ohne Maßstab)

Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. In der umgebenden Nachbarschaft befinden sich zwar Baudenkmäler, dennoch ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen. Die Baudenkmäler Obertattenbach 2 und Obertattenbach 3 sind unmittelbar betroffen, Obertattenbach 7 nur mittelbar. Geplante Baukörper werden im Wirkungsbereich entstehen und nehmen auf die Situation wie folgt Rücksicht:

- die Bauhöhen sind begrenzt; die Silhouette bleibt gewahrt
- Gestaltung als Satteldächer, Dachneigung von 22 bis 35 Grad, Dachdeckung als Ziegeldeckung bei rein als Betriebsleiterwohnung genutzten Gebäuden
- Fassaden (einschließlich Fenster, Türen, Tore) sind nicht spiegelnd auszuführen, es sind keine grellen Farben zulässig
- ausreichender Abstand zu Neubebauungen
- die Nutzung des Baudenkmals als Betriebsleiterwohnung unterliegt den Anforderungen des bayerischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere der Erlaubnis nach Art. 6. Ebenso gilt die Erlaubnispflicht des Art. 6 BayDSchG bei der Realisierung von Bauvorhaben in der Nähe der Denkmäler

Das Baudenkmal Obertattenbach 2 ist Bestandteil des früheren landwirtschaftlichen Betriebs, es ist der nördliche Abschluss eines typischen Vierseithofes. Die landwirtschaftlichen Gebäude sind mittlerweile gewerblich genutzt, eine Reihe von Baukörpern ergänzt den Metallbaubetrieb. Trotz der stattlichen Größe der Betriebsgebäude ist die vormalige Hofsituation gut ablesbar. Es werden Sichtbeziehungen zu geplanten Neubauten des GE entstehen, welche wie folgt bewertet werden:

"GE Obertattenbach"
M 1/1.000



(Höhenbezüge von geplanter Bebauung und Baudenkmalern)

Sichtbezug		Bewertung
Achse A	Auf eine Distanz von 39 m kann ein Höhenunterschied in der Wandhöhe von 3 (Δ Wandhöhe) und 2 m (Δ Geländeanhöhung), also ca. 5 m	Die Höhenentwicklung ist auf diese Distanz verträglich
Achse B	Auf eine Distanz von 36 m kann ein Höhenunterschied in der Wandhöhe von 2,9 (Δ Wandhöhe, Geländehöhe eben)	Die Höhenentwicklung ist auf diese Distanz verträglich
Achse C	Auf eine Distanz von 10,5 m kann ein Höhenunterschied in der Wandhöhe von 2,8 (Δ Wandhöhe, Geländehöhe eben)	Die Höhenentwicklung ist auf diese kurze Distanz erheblich. Hier ist zu bemerken, dass der Steildachstadel (Obertattenbach 3) durch seine große Dachneigung eine Firsthöhe von ca. 9 m besitzt. Es kann deshalb durchaus von einer

		Verträglichkeit ausgegangen werden
Achse D	Auf eine Distanz von 42 m kann ein Höhenunterschied in der Wandhöhe von 2,9 (Δ Wandhöhe, Geländehöhe eben)	Die Höhenentwicklung ist auf diese Distanz verträglich

Die Höhenentwicklung ist in Obertattenbach von großvolumigen und hohen landwirtschaftlichen Gebäude, welche keine Baudenkmäler sind, vorgeprägt.

9.2.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter sind zusammengefasst. Die Auswirkungen sind in nachstehender Übersicht beschrieben (gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen			Ergebnis (Erheblichkeit des Eingriffes)
	durch den Bau	durch den Betrieb	anlagenbedingt	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	mittel	gering	gering
Boden, Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Klima, Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	mittel	gering	gering	gering
kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	mittel	gering	mittel	mittel

Sämtliche Schutzgüter befinden sich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Erörterung der Auswirkungen wurden bereits Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern herausgearbeitet. Das Versiegeln von Bodenflächen wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Wasser (Abnahme der Grundwasserneubildung) sowie Klima, Luft (Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse) aus. Eine ausreichende Randeingrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) aus. Alle bekannten Wechselwirkungen wurden dargestellt. Weitere zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern entstehen nicht.

Das Schutzgut kulturelles Erbe wird hier durch bauliche Anlagen im Wirkungsraum beeinträchtigt werden. Einer möglichen Beeinträchtigung wird durch Festsetzungen entgegengewirkt. Im Übrigen wurden für das Betriebsgelände auch in der Vergangenheit bei Baumaßnahmen bereits die sich stellenden denkmalschutzrechtlichen Themen geprüft und beachtet und hierbei stets im Einzelfall ein für alle Beteiligten vertretbarer Kompromiss mit der Denkmalschutzbehörde getroffen. Bei den letzten zwei erteilten Baugenehmigungen für das Betriebsgelände (G-2107-2020 und G2108-2020) wurden nicht einmal denkmalschutzrechtliche Nebenbestimmungen festgesetzt.

9.2.9. Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung

Ohne das Durchführen der Bauleitplanung für das „GE Obertattenbach“ wäre die gewerbliche Nutzungen im GE (östliche Teilfläche) weiter gegeben. Das GE (westliche Teilfläche) wäre weiterhin durch den intensiven Ackerbau geprägt mit den daraus folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (z. B. Nährstoffeintrag ins Grundwasser).

9.3. Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

9.3.1. Verringern und Vermeiden

Entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind zusätzliche Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden in diesem Umweltbericht darzustellen. Entsprechend der Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu unterlassen.

In die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Anlage 2 des Anhangs des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ soweit anwendbar übernommen:

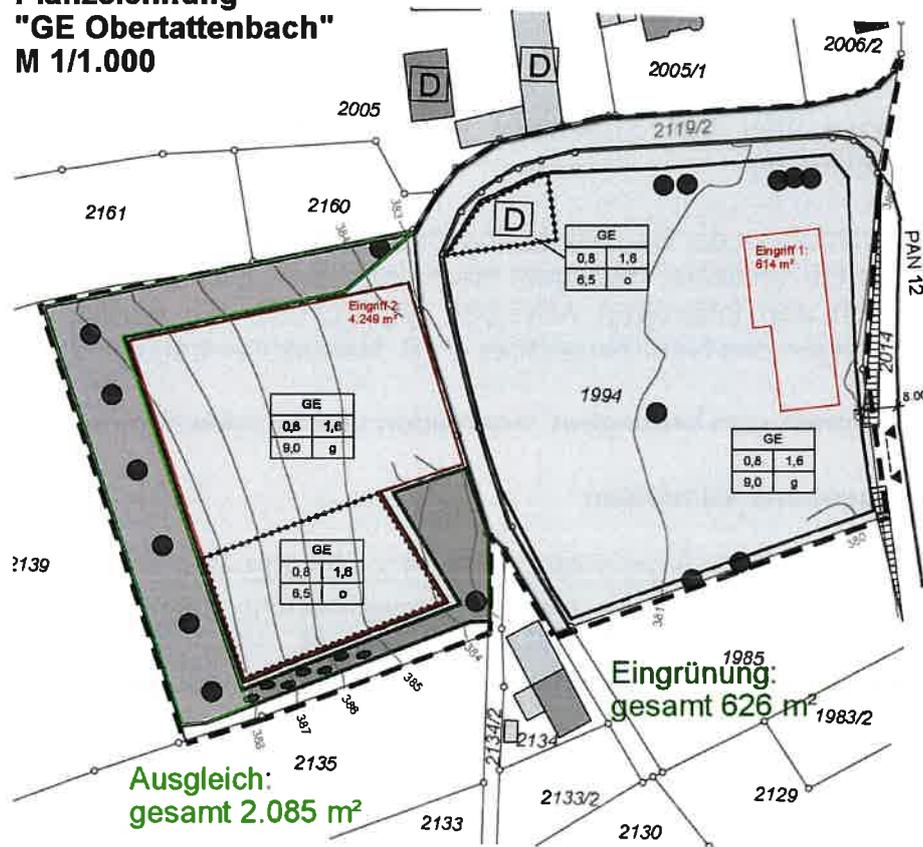
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen von Oberflächenformen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- Eingrünungen

9.3.2. Ermitteln des Kompensationsbedarfes, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Eingriffsschwere ist anhand des

Flächenzustands vor Beginn der Maßnahme, welche die Umnutzung vorbereiten, nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Beurteilen des Eingriffs und des daraus entstehenden Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet:

**Planzeichnung
"GE Obertattenbach"
M 1/1.000**



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.658 m². Eingriffe erfolgen im östlichen Baufeld (geplanter Anbau) und westlichen Baufeld (geplanten Neubauten). Sie umfassen eine Fläche von insgesamt 4.863 m².

Bestandserfassung Schutzgüter Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensivgrünland	614	3	0,8	1.474
Intensivackerland	4.249	2	0,8	6.798
Summe	4.863			8.272
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	

Verwenden versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwenden versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan (Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Randeingrünung	Einbinden der Planfläche in die ländliche Umgebung	Festsetzung im Bebauungsplan (Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Ausgleichsumfang und Bilanzierungserfassung Schutzgüter Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang [WP]
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Hecke	10	614	7	0	4.298
2	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Hecke	10	1.471	8	0	11.768
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									16.066	

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	8.272
Summe Ausgleichsumfang	16.066
Differenz	7.794

Über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt ist der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild mit abgedeckt. Das Verwirklichen der Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung durch festgesetzte grünordnerische Strukturen) ist die Voraussetzung dafür. Optimal ist die Anordnung der Ausgleichsfläche am Rand der Baufläche. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen liegt deutlich über dem erforderlichen Kompensationsbedarf. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt ausreichend kompensiert werden.

Das Kompensieren der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- die Ausgleichsflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern (z. B. Verbisschutzzaun)

Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan grundsätzlich gesichert sein. Es wird auf § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verwiesen. Zum Sichern des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme ist bei Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der zuständigen Gemeinde sind, das Bestellen einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, beizubringen. Diese Sicherung muss die Gemeinde veranlassen.

Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Ein späteres Durchführen der Maßnahme ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffene Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Ökoflächenkataster (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zu melden.

9.4. Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben schafft nur in geringem Umfang zusätzliches, neues Bauland. Die östliche Teilfläche schließt an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Obertattenbach an. Das Ändern in ein Gewerbegebiet hat keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die unmittelbare Anbindung an die PAN 12 schafft eine ideale Infrastruktur.

Das Vorhandensein des gewerblichen Betriebes, welcher durch die Planung sich entwickeln können soll, erübrigt eine Alternativprüfung. Anbindungen an bestehende Strukturen sind Neuausweisungen grundsätzlich vorzuziehen.

9.5. Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Plangebiet ist ein verhältnismäßig kleiner Teil einer großflächigen Agrarstruktur. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten vorausgesetzt sind. Vogelarten wie z. B. die Feldlerche leben teilweise auf den überplanten Flächen oder haben hier einen potenziellen Lebensraum. Auf Grund der untergeordneten Größe des Geltungsbereiches ist die Art in der Lage, artenreiche und gleichartige Acker- bzw. Ackerrandflächen im großflächigen Umfeld zu finden.

Ein Beeinträchtigen der genannten Art auf den beschriebenen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die unten genannten Bedingungen erfüllt werden:

- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, z. B. keine Maßnahmen zur Brutzeit
- bei den Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Vorhaben sind im Umgriff des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Ergänzen der Lebensräume der genannten Arten durchzuführen

Weiterführende Untersuchungen, z. B. die spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würden zu keinem anderen Resultat führen und sind deshalb nicht erforderlich. Die Beurteilung der Beeinträchtigung durch Lärm wurde im immissionsschutztechnischen Gutachten (Schallimmissionsschutz) gewürdigt; zusätzliche Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung wird im Bewertungsverfahren entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt. Das Sichern des angestrebten Zustands der Ausgleichsfläche hat über das Bestellen einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt zu erfolgen. Dies ist der Fall, da die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde ist.

Das verbal-argumentative Bewerten der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter und Bewerten im Umweltbericht erfolgt nach vorhandenen Datenquellen sowie nach eigenen Erhebungen und Beobachtungen.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen wie folgt:

- der Grundwasserstand ist nicht genau erfasst, ebenso fehlen Angaben über Hangschichtwässer oder Quellaustritte. Der Geltungsbereich wird westlich aufgrund der bisherigen Ackernutzung und der vermutlich vorausgegangenen Drainagen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ angenommen

9.6. Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB hat die Gemeinde als Träger des Vorhabens die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen. Damit sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen ermittelt und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen abgeholfen werden. Das Schaffen des „GE Obertattenbach“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Überwachen sind deshalb von Seiten der Gemeinde nicht erforderlich.

9.7. Zusammenfassung

Der Markt Bad Birnbach stellt den Bebauungsplan „GE Obertattenbach“ auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,7 ha. Dieser Umweltbericht ist als Teil der Begründung dieser Bauleitplanung erstellt worden; damit wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen. In diesem Umweltbericht werden die vorherrschenden Verhältnisse bezüglich der betroffenen Schutzgüter im Einzelnen beschrieben, alle Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter erörtert und bewertet.

Alternative Lösungsansätze zur gewählten Lösung wurden zudem geprüft. Alternative Standorte sind auf Grund der bestehenden Betriebseinrichtungen nicht sinnvoll.

Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Lage des Eingriffes an einem einsehbaren Hang veranlasste, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Boden, Fläche eingehender zu untersuchen. Der Geltungsbereich ist ein kleiner Teil der großflächigen, einheitlichen Agrarlandstruktur, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Lebensräume geschützter Arten weder unnötig beeinträchtigt noch beseitigt werden. Vogelarten z. B. die Feldlerche leben teilweise auf der überplanten Fläche bzw. können hier ihren potenziellen Lebensraum haben. Durch die Großflächigkeit können die Arten allerdings problemlos ausweichen. Artenreichere Acker- und Ackerrandflächen sind im Umfeld vorhanden.

Das Errichten von Bauwerken wird das Landschaftsbild am Ortsrand verändern. Insgesamt wird allerdings die Planfläche durch das Anbinden an eine bestehende Struktur sowie die Eingrünung gut eingefügt.

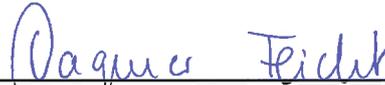
Lärmkonflikte sind durch Einhaltung der Immissionskontingente nicht zu erwarten.

Kronleiten, 13.12.2022



Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Bad Birnbach, ~~13.12.2022~~



Markt Bad Birnbach
vertr. d. d. 1. Bgmin. Dagmar Feicht

10. LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 01.02.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017, zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Ortsabrundungssatzung Obertattenbach
- Praxisleitfaden für flächeneffiziente und nachhaltige Gewerbeentwicklung, Bayerisches Staatsministerium Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 06/2022



IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz

Bebauungsplan "GE Obertattenbach" des Marktes Bad Birnbach

Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente

Lage: Markt Bad Birnbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber: Metallbau Lindinger GmbH
Obertattenbach 2
84364 Bad Birnbach

Projekt Nr.: BBI-5176-02 / 5176-02_E06
Umfang: 29 Seiten
Datum: 02.08.2022

Projektbearbeitung:
B. Eng. Christian Schmied

Projektleitung:
M. Eng. Lukas Schweimer

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung, oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Planungswille des Marktes Bad Birnbach	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft.....	4
1.3	Schalltechnische Gliederung für die Lärmkontingentierung.....	5
1.4	Bauplanungsrechtliche Situation	6
2	Aufgabenstellung	8
3	Anforderungen an den Schallschutz	9
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht.....	9
3.2	Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung.....	9
3.3	Maßgebliche Immissionsorte für die Lärmkontingentierung und deren Schutzbedürftigkeit	10
3.4	Planwerte für den Bebauungsplan.....	12
4	Geräuschkontingentierung	13
4.1	Kontingentierungsmethodik.....	13
4.1.1	Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell.....	13
4.1.2	Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell.....	13
4.1.3	Wahl des Emissionsmodells.....	14
4.1.4	Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente	14
4.2	Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente.....	14
4.3	Errechnete Emissionskontingente L_{EK}	15
4.4	Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$	15
4.5	Schalltechnische Beurteilung.....	16
4.5.1	Allgemeine Beurteilungshinweise zur Kontingentierung	16
4.5.2	Beurteilung des Bebauungsplans "GE Obertattenbach"	17
5	Schallschutz im Bebauungsplan	19
5.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen.....	19
5.2	Musterformulierung für die textlichen Hinweise.....	21
5.3	Musterformulierung für die Begründung.....	22
6	Zitierte Unterlagen	23
6.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz.....	23
6.2	Projektspezifische Unterlagen	23
7	Anhang.....	24
7.1	Aufteilung der Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ auf die einzelnen Bauquartiere.....	25
7.2	Lärmbelastungskarten.....	27



1 Ausgangssituation

1.1 Planungswille des Marktes Bad Birnbach

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Obertattenbach" /8/ beabsichtigt der Markt Bad Birnbach die Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO im Ortsteil Obertattenbach. Mit der Planung sollen die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Betriebserweiterungen der im östlichen Teilbereich des Umgriffs ansässigen Metallbau Lindinger GmbH geschaffen werden (vgl. Abbildung 1).

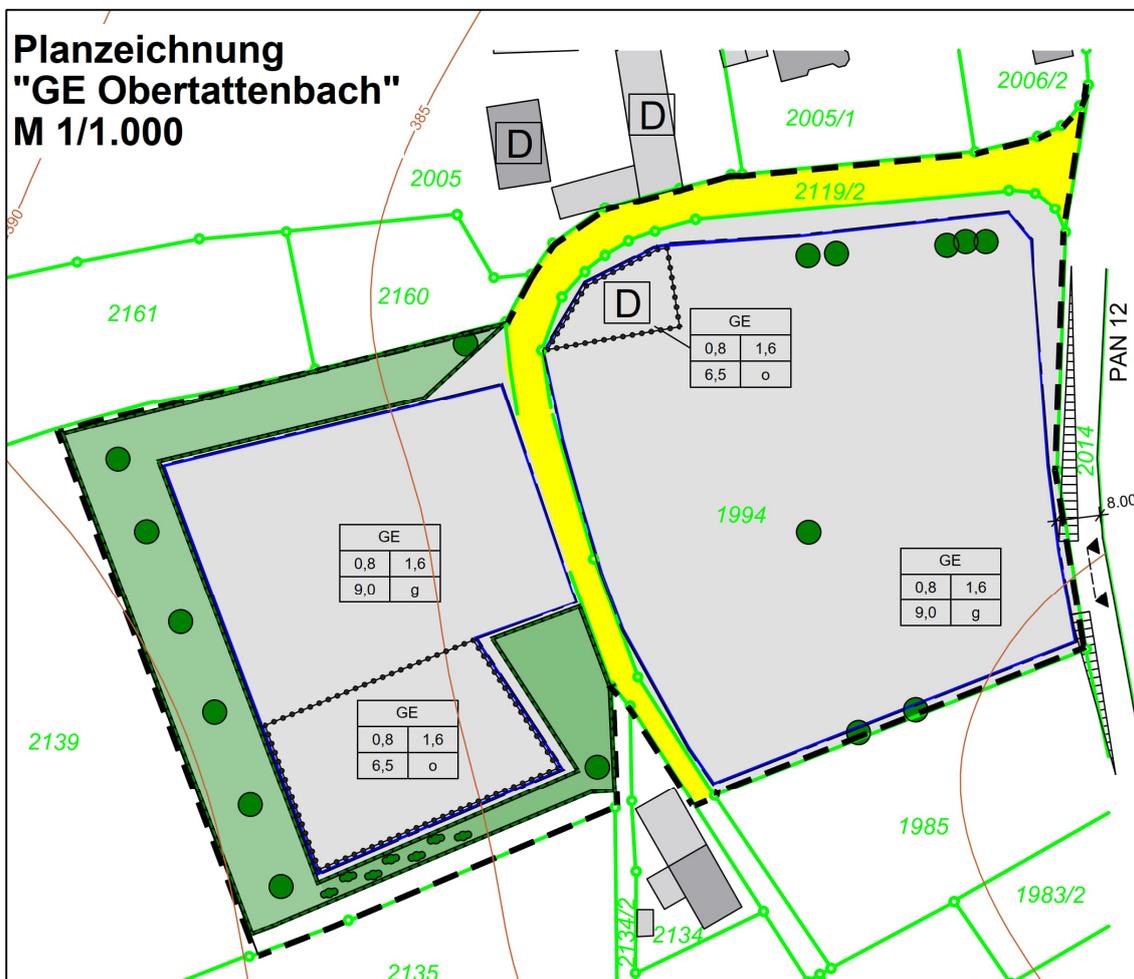


Abbildung 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan "GE Obertattenbach" /8/



1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Obertattenbach an der Kreisstraße PAN 12 und umfasst in erster Linie die bestehenden betrieblichen Nutzungen der Metallbau Lindinger GmbH. Im Umfeld finden sich dorfgbietstypische Nutzungen mit bestehenden Wohnhäusern in der nördlichen und nordöstlichen Nachbarschaft und einem weiteren Wohnhaus unmittelbar südlich des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 2).

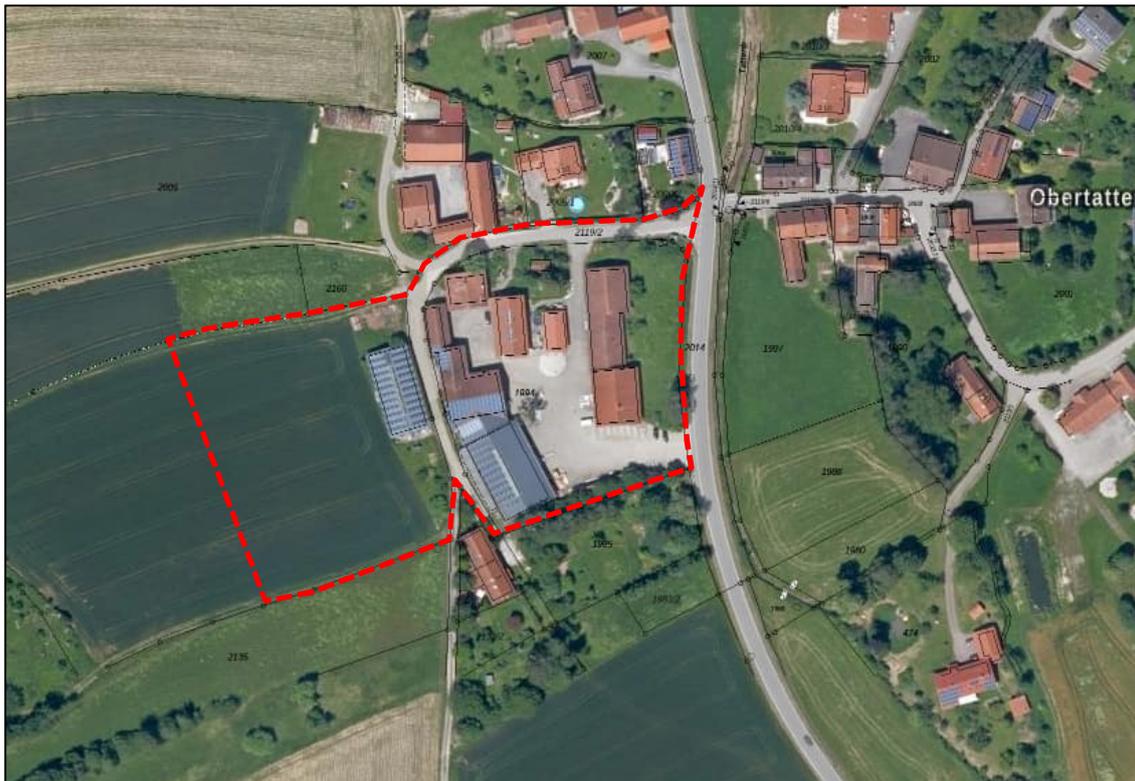


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



1.3 Schalltechnische Gliederung für die Lärmkontingentierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Bauparzellen für gewerbliche Nutzung (GE 1 und GE 2), für die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 /4/ festgelegt werden (vgl. Abbildung 3).

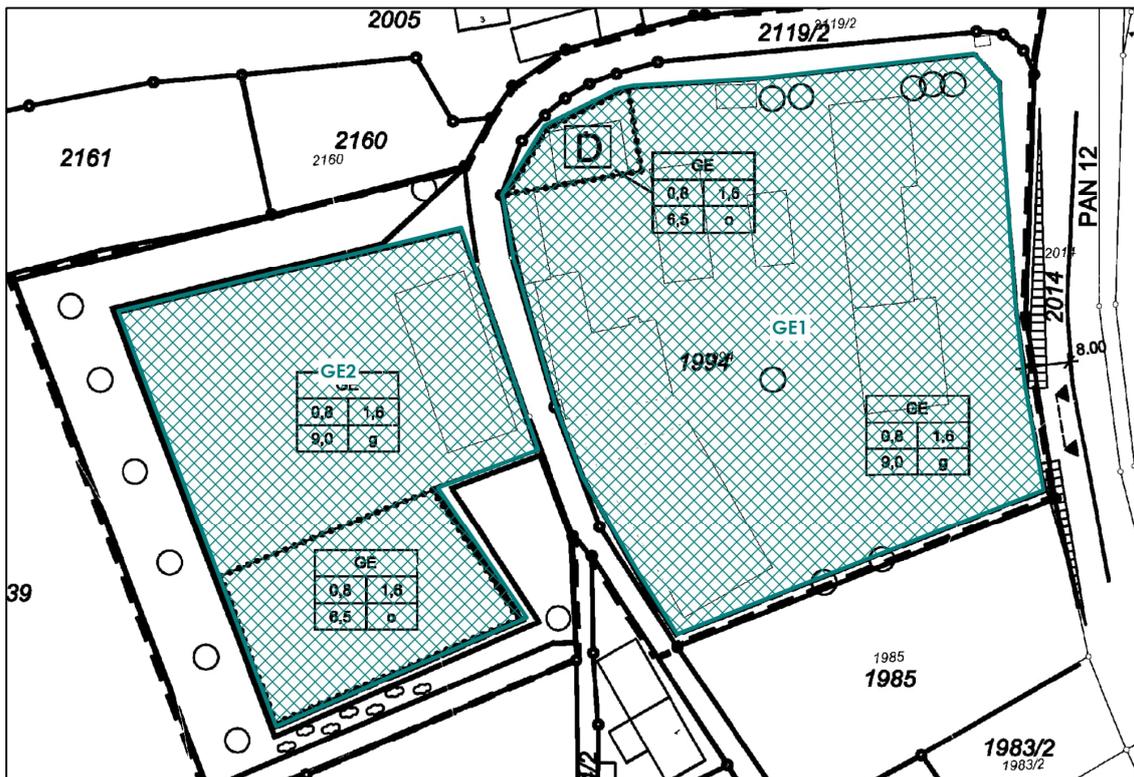


Abbildung 3: Schalltechnische Gliederung der Gewerbeparzellen



1.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Ortskern von Obertattenbach besteht gemäß /10/ eine Ortsabrundungssatzung, welche u.a. den nördlichen Teil des Betriebs der Metallbau Lindinger GmbH umfasst (vgl. Abbildung 5).

Der Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "GE Obertattenbach" durch das Deckblatt Nr. 22 /11/ angepasst und stellt zukünftig für den Geltungsbereich der Planung ein Gewerbegebiet dar. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden Nutzungen werden unverändert als Dorfgebiet gekennzeichnet. Das bestehende Wohnhaus südlich des geplanten Gewerbegebiets liegt im unbeplanten Außenbereich. Weitere Einzelanwesen im Südosten befinden sich nach der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich von Grünflächen (vgl. Abbildung 5).

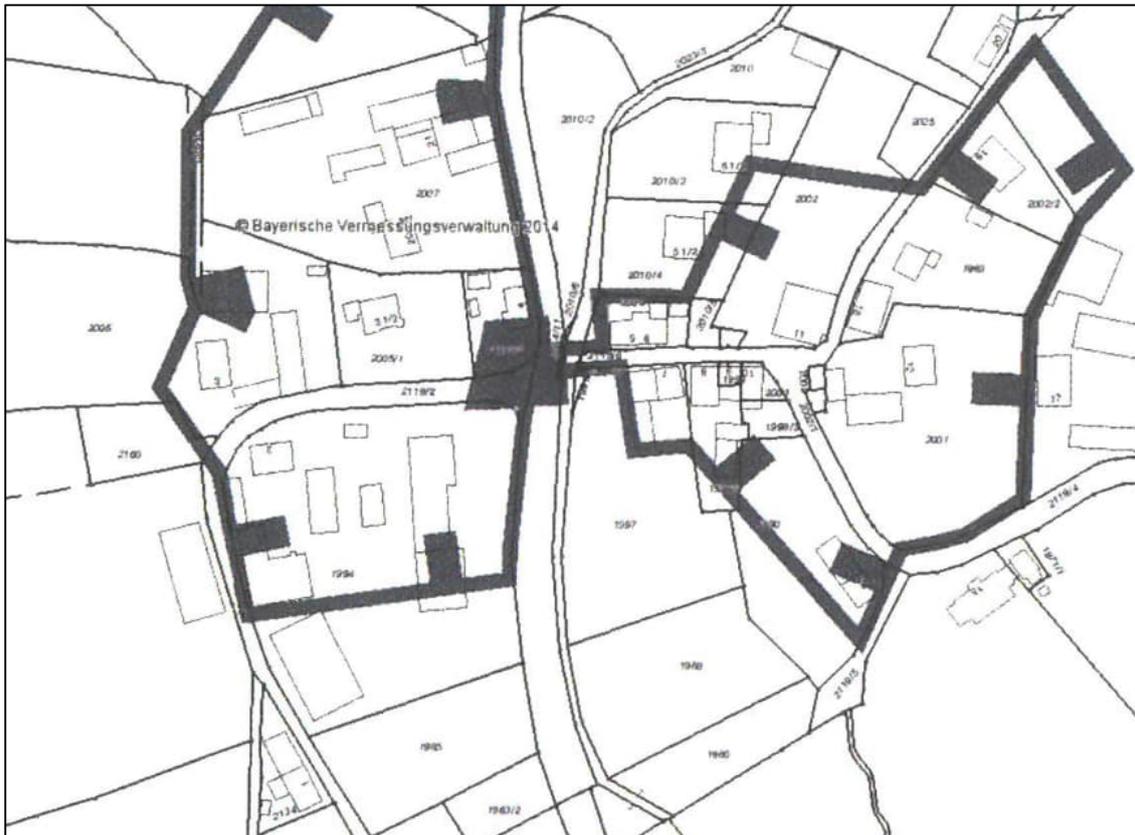


Abbildung 4: Ortsabrundungssatzung "Obertattenbach" des Marktes Bad Birnbach (Auszug) /10/



Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach mit Deckblatt Nr. 22 /11/



2 Aufgabenstellung

Es ist eine Lärmkontingentierung durchzuführen, die dem geplanten Gewerbegebiet maximal mögliche, evtl. richtungsabhängig optimierte Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 /4/ zuweist, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungs-, bzw. Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen.

Im Ergebnis der Begutachtung wird ein Vorschlag zur Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan entwickelt und vorgestellt.



3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /1/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich von schutzbedürftigen Nutzungen als "*sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau*" aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht unter Berücksichtigung der Summenwirkung an maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)] für anlagenbezogene Lärmeinwirkungen			
Bezugszeitraum	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40	45	50

WA:.....allgemeines Wohngebiet

MI/MD:Misch-/Dorfgebiet

GE:.....Gewerbegebiet

3.2 Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleich lautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) /2/ dar, die üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen wird. Demzufolge werden die Berechnungsverfahren und die Beurteilungskriterien der TA Lärm regelmäßig und sinnvollerweise bereits im Rahmen der Bauleitplanung für die Beurteilung von Anlagengeräuschen angewandt, um bereits im Vorfeld die lärmimmissionsschutzrechtliche Konfliktfreiheit abzusichern.

Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn alle Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen in der Summenwirkung Beurteilungspegel bewirken, die an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien die in Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten.



Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, allerdings greift die TA Lärm zur Bewertung nächtlicher Lärmimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm			
Immissionsrichtwerte IRW [dB(A)]	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr	40	45	50
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	85	90	95
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	60	65	70

WA:.....allgemeines Wohngebiet

MI/MD:Misch-/Dorfgebiet

GE:.....Gewerbegebiet

3.3 Maßgebliche Immissionsorte für die Lärmkontingentierung und deren Schutzbedürftigkeit

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist in den bisher zitierten Regelwerken zwar nicht exakt gleichlautend definiert, inhaltlich sind diese Definitionen jedoch nahezu deckungsgleich. Stellvertretend wird hier die Beschreibung aus Nr. A.1.3 der TA Lärm zitiert. Demnach liegen maßgebliche Immissionsorte entweder

- *"bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109..."*

oder

- *"bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /5/ vor allem Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume sowie Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.



Für die Lärmkontingentierung sind die folgenden Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs als maßgebliche Immissionsorte (IO) zu betrachten (vgl.

- IO 1:Wohnhaus "Obertattenbach 1", Fl.Nr. 2134
- IO 2:Wohnhaus "Obertattenbach 3", Fl.Nr. 2005
- IO 3:Wohnhaus "Obertattenbach 3 1/2", Fl.Nr. 2005/1
- IO 4:Wohnhaus "Obertattenbach 4", Fl.Nr. 2006/2
- IO 5:Wohnhaus "Obertattenbach 5", Fl.Nr. 2004
- IO 6:Wohnhaus "Obertattenbach 7", Fl.Nr. 1997
- IO 7:Wohnhaus "Obertattenbach 13", Fl.Nr. 1990
- IO 8:Wohnhaus "Obertattenbach 14", Fl.Nr. 474

Da kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, der die Zuordnung der Immissionsorte zu einer Gebietsart bzw. baulichen Nutzung verbindlich regeln würde, erfolgt die Einstufung der Schutzbedürftigkeit vor unzulässigen Lärmimmissionen entsprechend der vor Ort tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen bzw. im Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (**MD**).

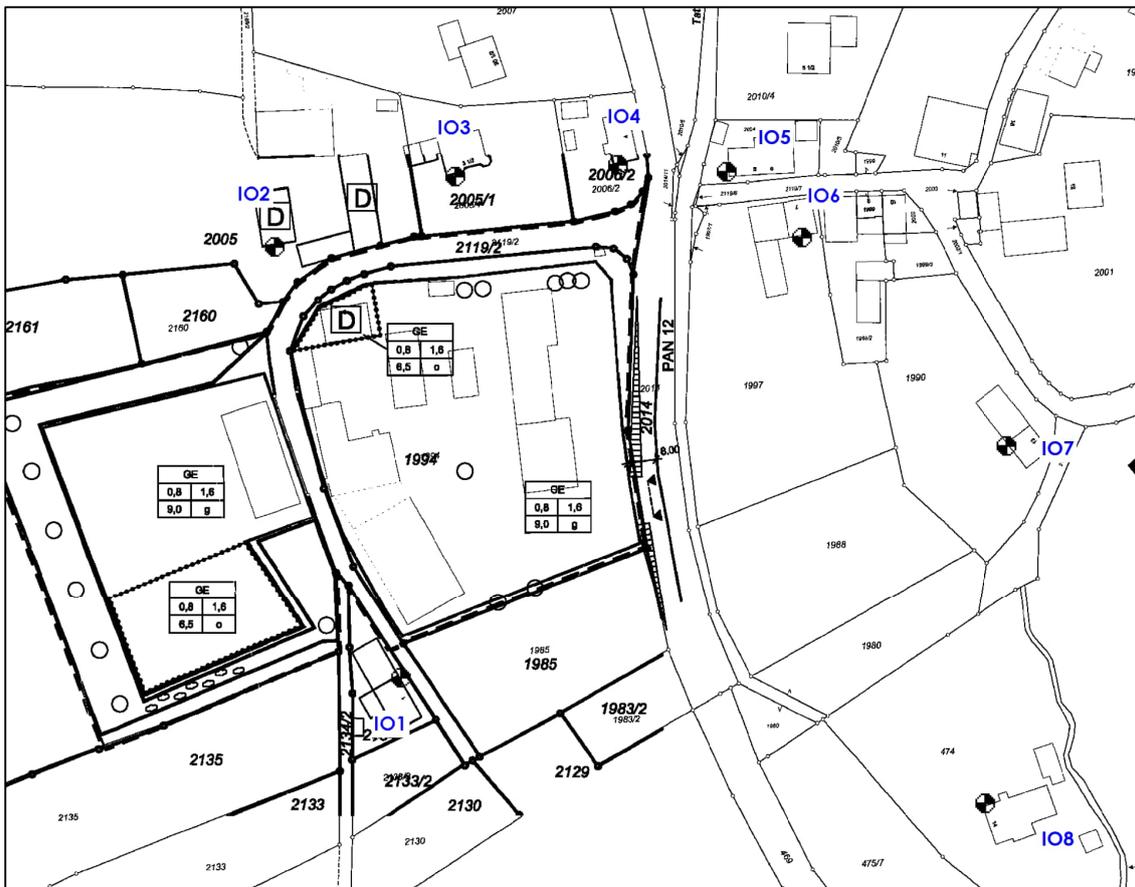


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)



Dem ursprünglichen Sinn einer Geräuschkontingentierung folgend (Einhaltung der anzustrebenden Orientierungswerte für Nutzungen in der Nachbarschaft von Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten, die eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen, als die emittierenden Gebiete) wird die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente ausschließlich auf die genannten maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der Planung mit dem Schutzanspruch eines Misch-/Dorfgebiets bezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- bzw. Sondergebiets werden hingegen nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise lässt sich wie folgt begründen:

Während Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 1 BauNVO "*vorwiegend für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*" vorgesehen sind, dienen Industriegebiete nach § 9 Abs. 1 BauNVO "*ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*" Schutzbedürftige Nutzungen, z. B. in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, können hingegen sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebieten nur "*ausnahmsweise zugelassen werden*". Dies ist deshalb sinnvoll, da das Entstehen von Wohnnutzungen stets die Emissionsqualität eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets schmälert und somit dem eigentlichen Gebietscharakter entgegensteht. Weiterhin ist zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplans in der Regel nicht bekannt, ob bzw. wo zukünftig tatsächlich schutzbedürftige Nutzungen entstehen werden. Die theoretisch notwendige Berücksichtigung von Immissionsorten an jedem Punkt innerhalb der Baugrenzen führt vielfach zu einer enormen und überflüssigen Beschränkung von Emissionskontingenten, weil die schutzbedürftigen Nutzungen in der Praxis nicht in diesem Umfang realisiert werden (können).

3.4 Planwerte für den Bebauungsplan

Unter den gegebenen Bedingungen ist an den maßgeblichen Immissionsorten keine relevante anlagenbezogene Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Den Gewerbe-parzellen im Plangebiet können die anzustrebenden Orientierungswerte (vgl. Kapitel 3.1) demnach vollumfänglich als Planwerte L_{PI} zur Verfügung gestellt werden

Planwerte L_{PI} für den Bebauungsplan [dB(A)]								
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60	60	60	60	60	60	60	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45	45	45	45	45	45	45	45

- IO 1 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 1", Fl.Nr. 2134
- IO 2 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 3", Fl.Nr. 2005
- IO 3 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 3 ½", Fl.Nr. 2005/1
- IO 4 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 4", Fl.Nr. 2006/2
- IO 5 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 5", Fl.Nr. 2004
- IO 6 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 7", Fl.Nr. 1997
- IO 7 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 13", Fl.Nr. 1990
- IO 8 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 14", Fl.Nr. 474, Gem. Untertattenbach



4 Geräuschkontingentierung

4.1 Kontingentierungsmethodik

4.1.1 Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell

Mit dem konventionellen ("starren") Emissionsmodell der DIN 45691 werden an Gebiete nach § 8, 9 und 11 BauNVO maximal zulässige Lärmemissionskontingente L_{EK} vergeben, die unabhängig von der Abstrahlrichtung als Konstante für alle Immissionsorte Gültigkeit haben. Somit ist eine Ausschöpfung der zulässigen Planwerte L_{PI} meist nur an einem – dem ungünstigsten - Immissionsort möglich. An allen übrigen Immissionsorten ergeben sich zwangsläufig – je nach Schutzbedürftigkeit und Entfernung zur Emissionsfläche – mehr oder minder deutliche Planwertunterschreitungen.

- **Vorteile**

- einfache Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
- unter Umständen bessere Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete

- **Nachteile**

- unnötig strenge betriebliche Schallschutzanforderungen, schlimmstenfalls Betriebsansiedlungen nicht möglich

4.1.2 Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell

Differenzierter und anspruchsvoller sind die im Anhang A der DIN 45691 beschriebenen Methoden richtungsabhängiger Emissionsmodelle, die entweder den emittierenden Gebieten in verschiedenen Abstrahlrichtungen gesonderte maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} zuteilen, oder in Bezug auf bestimmte Immissionsorte entsprechende Überschreitungen der pauschalen L_{EK} zulassen. So kann bei Bedarf eine vollständige Ausreizung aller vakanten Lärmemissionsmöglichkeiten erreicht werden, ohne die maximal zulässigen Planwerte L_{PI} in der Nachbarschaft zu verletzen.

- **Vorteile**

- optimaler Wirkungsgrad der Kontingentierung

- **Nachteile**

- kompliziertere Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
- künftige Gewerbegebietserweiterungen sind sorgfältiger vorzuplanen



4.1.3 Wahl des Emissionsmodells

Unter den vorliegenden Randbedingungen kommt das "starre" Emissionsmodell mit Blick auf die in Kapitel 4.1.1 genannten Vorteile zum Einsatz.

Emissionsbegrenzend und damit relevant sind im vorliegenden Fall die maßgeblichen Immissionsorte IO 1 im Süden sowie die Immissionsorte IO 2 und IO 3 im Norden des Plangebiets. Werden die verfügbaren Planwerte an diesen Immissionsorten eingehalten, ergeben sich an den weiteren Immissionsorten aufgrund der größeren Abstände zum Plangebiet automatisch Unterschreitungen der zulässigen Planwerte.

Um unnötige Pegelverluste zu vermeiden, werden an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 sogenannte Zusatzkontingente vergeben. Auf eine Vollausschöpfung der Planwerte an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 wird jedoch vorsorglich verzichtet, um eine langfristig mögliche Entwicklung der dörflichen Struktur des Ortskerns von Obertattenbach nicht zu beeinträchtigen.

4.1.4 Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente

Bezogen wird die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} auf die "Emissionsbezugsflächen S_{EK} ", welche im vorliegenden Fall den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß /8/ entsprechen (vgl. Abbildung 3 in Kapitel 1.3).

4.2 Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente

Kernpunkt für die Ermittlung und Festsetzung maximal zulässiger anlagenbezogener Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung und diesbezüglich Stand der Technik sind entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} , welche – in der Regel getrennt für verschiedene Teilflächen i innerhalb des Planungsgebiets – nach dem unter Nr. 4.5 der DIN 45691 genannten Berechnungsverfahren ermittelt werden.

Dabei werden die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der Teilflächen i im Planungsgebiet so eingestellt, dass in Summenwirkung aller daraus resultierenden Immissionskontingente $L_{IK,i}$, die verfügbaren Planwerte L_{PL} an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i}$ einer Teilfläche, das sogenannte Abstandsmaß, errechnet sich in Abhängigkeit des Abstands des Schwerpunkts der Teilfläche zum jeweiligen Immissionsort unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (vgl. hierzu Nr. 4.5 der DIN 45691).



Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen, Abschirmungen und Reflexionsflächen bleiben bei der Ermittlung der L_{EK} definitionsgemäß außer Betracht! Diese Faktoren werden erst dann berücksichtigt, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents erbracht wird.

4.3 Errechnete Emissionskontingente L_{EK}

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 7.405 \text{ m}^2$	64	49
GE 2: $S_{EK} \sim 4.185 \text{ m}^2$	68	53

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

An Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 gelten sowohl tags als auch nachts um 3 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

4.4 Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der in Kapitel 4.3 genannten Emissionskontingente errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.3) die folgenden aufsummierten Immissionskontingente $\sum L_{IK}$:

Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ [dB(A)]								
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59,6	58,8	57,2	55,4	56,7	56,1	53,4	52,4
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	44,6	43,8	42,2	40,4	41,7	41,1	38,4	37,4

- IO 1 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 1", Fl.Nr. 2134
- IO 2 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 3", Fl.Nr. 2005
- IO 3 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 3 1/2", Fl.Nr. 2005/1
- IO 4 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 4", Fl.Nr. 2006/2
- IO 5 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 5", Fl.Nr. 2004
- IO 6 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 7", Fl.Nr. 1997
- IO 7 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 13", Fl.Nr. 1990
- IO 8 (MD):..... Wohnhaus "Obertattenbach 14", Fl.Nr. 474

Die Aufteilung der Immissionskontingente auf die einzelnen Bauquartiere kann der tabellarischen Zusammenfassung in Kapitel 7.1 entnommen werden. Eine flächendeckende Darstellung der aufsummierten Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ des Bebauungsplans liefern die Lärmbelastungskarten in Kapitel 7.2.



4.5 Schalltechnische Beurteilung

4.5.1 Allgemeine Beurteilungshinweise zur Kontingentierung

- **Die Kontingentierung als Instrument in der Bauleitplanung**

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen, und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren, oder gar verhindern. Lärmkontingentierungen liefern weiterhin ein gutes Hilfsmittel zur schalltechnischen Beurteilung ansiedlungswilliger Betriebe und geplanter Anlagenerweiterungen sowie zur Entwicklung diesbezüglich eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen.

Da derartige Festsetzungen die Genehmigungsinhalte bereits bestehender Anlagen/Betriebe nicht berühren und bei der Behandlung immissionsschutzrechtlicher Frage- und Problemstellungen unabhängig von nachträglichen bauleitplanerischen Festlegungen immer vorrangig die Regelungen der TA Lärm heranzuziehen sind, geht von einer Kontingentierung keine Gefährdung genehmigter Betriebsabläufe oder gar des Bestandschutzes genehmigter Anlagen aus. Die bauleitplanerischen Festsetzungen kommen erst dann zum Tragen, wenn in einem kontingentierten Gebiet Neugenehmigungen oder Nutzungsänderungen beantragt werden. Auf diesem Weg können beispielsweise schalltechnische Missstände auf langfristige Sicht beseitigt und Gebiete städtebaulich saniert werden, die im Bestand durch unverträgliche Nutzungen und hohes lärm-immissionsschutzfachliches Konfliktpotenzial geprägt sind.

- **Höhe der Flächenschalleistungspegel**

Die leider auch in der Neufassung der DIN 18005-1 aus dem Jahr 2002 /3/ unverändert genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w " von tagsüber wie auch nachts pauschal 60 dB(A) je m^2 für unbebaute Gewerbegebiete bzw. 65 dB(A) je m^2 für unbebaute Industriegebiete können – entsprechend dem Anwendungsbereich dieser Norm – unter Vorbehalt zwar von Städteplanern als grobe Anhaltswerte zur Feststellung der eventuellen Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen oder zur überschlägigen Prüfung von Abständen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten herangezogen werden. Für eine zuverlässige fachtechnische Begutachtung sind sie allerdings unbrauchbar!

Nach den einschlägigen Erfahrungen der Verfasser reichen die Pauschalansätze der DIN 18005 in verschiedenen Situationen nicht aus, um Firmen mit relevanten Geräuschentwicklungen im Freien **tagsüber** die notwendigen Betriebsabläufe ohne allzu strenge Schallschutzaufgaben zu ermöglichen. Je nach Grundstücksgröße und Position der maßgeblichen Schallquellen sind hier unter Umständen höhere Flächenschalleistungen wünschenswert oder sogar unerlässlich.



Nachts hingegen herrscht bei vielen Firmen kein, oder nur ein deutlich reduzierter Betrieb, das heißt die in der DIN 18005 getroffene Gleichsetzung der Lärmemissionen für die Tag- und Nachtzeit geht – abgesehen von wenigen Ausnahmen – sehr oft an der Wirklichkeit vorbei. Auf eine Nennung alternativer Flächenschallleistungspegel wird aufgrund der großen Bandbreite an unterschiedlichen Nachtbetriebsformen bewusst verzichtet.

- **Einfluss der Grundstücksgrößen**

Die zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen Grundstücksgröße bzw. Emissionsbezugsfläche. Mit einer Verdopplung der Grundstücksfläche verzweifacht sich auch die mögliche Einwirkzeit einer Lärmquelle. Oder anders ausgedrückt: Bei gleicher Geräuschkdauer steigt die mögliche immissionswirksame Schalleistung um 3 dB(A).

Die – bei kleinen Flächen ganz besonders ausgeprägte – Abhängigkeit der erreichbaren betrieblichen Geräuschabstrahlung von den Grundstücksgrößen bzw. von den Emissionsbezugsflächen ist deutlich herauszustellen, weil sie zeigt, dass die schalltechnische Taxierung einzelner Gewerbegrundstücke nach dem Pauschalkriterium $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ je m^2 der DIN 18005 unzureichend ist bzw. zu verfälschten Ergebnissen führt.

- **Keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen L_w'' und L_{EK}**

Die in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' können aufgrund ihrer prinzipiell unterschiedlichen Definition bezüglich der Schallausbreitungsbedingungen **nicht** unmittelbar mit den in der DIN 45691 definierten L_{EK} verglichen werden. Lediglich bei sehr geringen Entfernungen zwischen einem Gewerbe- oder Industriegebiet und den Immissionsorten weichen L_w'' und L_{EK} kaum voneinander ab.

- **Installierbare Schalleistungen**

Die auf einem Grundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegel können unter Umständen spürbar höher liegen, als die Emissionskontingente L_{EK} . Voraussetzung hierfür ist eine Planung, die beispielsweise mittels optimierter Gebäudestellung und Positionierung relevanter betrieblicher Schallquellen möglichst sorgfältig auf die Anforderungen des Schallschutzes Rücksicht nimmt.

4.5.2 Beurteilung des Bebauungsplans "GE Obertattenbach"

Im Ergebnis wurden für die Parzellen GE 1 und GE 2 Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von 64 und 68 dB(A) je m^2 zur Tagzeit und 49 und 53 dB(A) je m^2 während der Nachtzeit ermittelt, die in einer Größenordnung liegen, die für übliche Gewerbenutzungen als verhältnismäßig hoch bezeichnet werden kann. Zur Erhöhung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets wurden an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 Zusatzkontingente vergeben, wobei hier auf eine Vollausschöpfung der Planwerte vorsorglich verzichtet wurde, um eine langfristige mögliche Weiterentwicklung der dörflichen Struktur des Ortskerns von Obertattenbach nicht zu beeinträchtigen.



Da an den begrenzenden Immissionsorten in der unmittelbaren nördlichen und südlichen Nachbarschaft der Gewerbeflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dorfgebiet praktisch in voller Höhe zur Verfügung stehen, stellen die Emissionskontingente keine weitergehende Einschränkung für die Metallbau Lindinger GmbH dar, als sich durch die Bestandssituation ohnehin ergeben.

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen diese Kontingente auch **nachts** zur Abdeckung der zu erwartenden Geräuschentwicklungen bei Neugenehmigungen und Nutzungsänderungen ausreichen, kann im Vorfeld nicht allgemeingültig beantwortet werden. Dies ist erst dann möglich, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen ist und der eventuell notwendige Umfang planerischer, baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen qualifiziert ermittelt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verfasser findet bei der Metallbau Lindinger GmbH jedoch gegenwärtig kein Nachtbetrieb statt.

Nachdem es sich durch die Festsetzung von Emissionskontingenten um ein **Gewerbegebiet mit Einschränkung** handelt, in dem sich unter Umständen nicht jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann, muss das Gewerbegebiet **baugbietsübergreifend**, d. h. im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet im Gemeindegebiet, **gegliedert** werden, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren und der aktuellen Rechtsprechung /6/ zu entsprechen.

Für die baugbietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO kommt das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bad Birnbach" /12/ der Marktgemeinde Bad Birnbach in Frage, weil für dieses größtenteils keine immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente festgelegt wurden und somit keine Emissionsbeschränkungen auf bauleitplanerischer Ebene gelten. Die Wirksamkeit einer solchen baugbietsübergreifenden Gliederung ist davon abhängig, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille des Planungsträgers zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentiert wird.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass im Gewerbegebiet gemäß den Angaben des Planungsbüros /8/ sowie den Festsetzungen des vorliegenden Planungsentwurfs /9/ das Entstehen von Vergnügungsstätten als auch von Tankstellen ausgeschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan sieht demnach grundsätzlich nicht vor, dass sich alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs niederlassen können.

Gerade bei Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen, usw.) und Tankstellen handelt es sich um gewerbliche Nutzungen, die vor allem zur Nachtzeit aufgrund ihrer betrieblichen Abläufe ein erhöhtes Geräuschkontingent erfordern. Durch den Ausschluss von solchen emissionsträchtigen Nutzungen erfolgt eine Einschränkung des Gewerbegebiets bereits auf Grundlage von § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO und nicht erst durch die Geräuschkontingentierung. Es liegt somit die Vermutung nahe, dass die aktuelle Planung den Anforderungen der derzeitigen Rechtsprechung genügt.



5 Schallschutz im Bebauungsplan

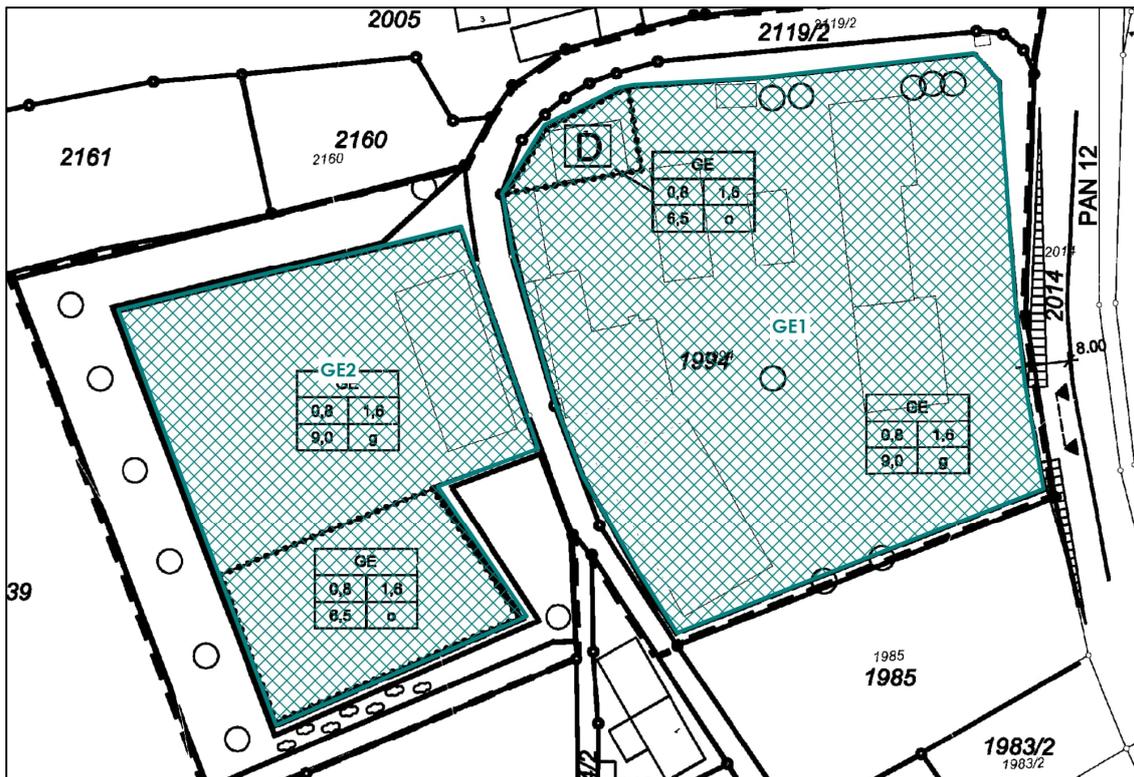
5.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

- 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 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tag- noch zur Nachtzeit überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 7.405 \text{ m}^2$	64	49
GE 2: $S_{EK} \sim 4.185 \text{ m}^2$	68	53

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche





An Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 gelten sowohl tags als auch nachts um 3 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. 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.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.



5.2 Musterformulierung für die textlichen Hinweise

- **Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren**

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

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 L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} 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 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

- **Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren**

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.



5.3 Musterformulierung für die Begründung

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hook & Partner" aus Landshut mit Datum vom 02.08.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Darin wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebietsparzellen im Plangebiet festgelegt werden. Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Ergebnis wurden für die Parzellen GE 1 und GE 2 Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von 64 und 68 dB(A) je m^2 zur Tagzeit und 49 und 53 dB(A) je m^2 während der Nachtzeit ermittelt, die zur Tagzeit in einer Größenordnung liegen, die für übliche Gewerbenutzungen als verhältnismäßig hoch bezeichnet werden kann. Zur Erhöhung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets wurden an den Immissionsorten östlich der Kreisstraße PAN 12 Zusatzkontingente vergeben, wobei hier auf eine Ausschöpfung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorsorglich verzichtet wurde, um eine langfristig mögliche Weiterentwicklung der dörflichen Struktur des Ortskerns von Obertattenbach nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet "GE Obertattenbach" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen "Gewerbegebiet Bad Birnbach" der Marktgemeinde Bad Birnbach und damit baugebietsübergreifend gegliedert. Im entsprechenden Bebauungsplan sind größtenteils keine immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen direkten Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

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



6 Zitierte Unterlagen

6.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz

1. DIN 18005-1 mit zugehörigem Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
2. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998
3. DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
4. DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006
5. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018
6. Urteil Az. 9 N 17.1046, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 12.08.2019
7. Schreiben der Landesadvokatschaft Bayern vom 07.11.2019 zum Urteil des Bay. VGH vom 07.11.2019

6.2 Projektspezifische Unterlagen

8. Abstimmung bezüglich rechtlicher Schwierigkeiten bei der Geräuschkontingentierung sowie Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet, Telefonat vom 19.04.2022, Teilnehmer: Hr. Pongratz (Ingenieurbüro Pongratz), Hr. Schmied (Hoock & Partner Sachverständige)
9. Bebauungsplan "GE Obertattenbach" des Marktes Bad Birnbach, Planstand vom 19.07.2022, Ingenieurbüro Pongratz, 84326 Kronleiten
10. Informationen zur bauplanungsrechtlichen Situation, erhalten per E-Mail am 15.10.2019, Verwaltungsgemeinschaft Bad Birnbach (Hr. Birkeneder)
11. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Bad Birnbach durch Deckblatt Nr. 22, erhalten per Email am 09.01.2019 durch das Ingenieurbüro Pongratz, 84326 Kronleiten
12. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bad Birnbach" der Marktgemeinde Bad Birnbach, 16.11.1989



7 Anhang



7.1 Aufteilung der Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ auf die einzelnen Bauquartiere

IO1	3 Kontingent		Einstellung: Letzte direkte Eingabe	
	x = 800187,12 m		y = 5375717,55 m	
	Tag		Nacht	
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
GE1	56,7	56,7	41,7	41,7
GE2	56,4	59,6	41,4	44,6
Summe		59,6		44,6

IO2	3 Kontingent		Einstellung: Letzte direkte Eingabe	
	x = 800152,18 m		y = 5375837,74 m	
	Tag		Nacht	
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
GE2	55,9	55,9	40,9	40,9
GE1	55,7	58,8	40,7	43,8
Summe		58,8		43,8

IO3	3 Kontingent		Einstellung: Letzte direkte Eingabe	
	x = 800201,98 m		y = 5375857,47 m	
	Tag		Nacht	
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
GE1	55,7	55,7	40,7	40,7
GE2	51,8	57,2	36,8	42,2
Summe		57,2		42,2

IO4	3 Kontingent		Einstellung: Letzte direkte Eingabe	
	x = 800247,38 m		y = 5375860,53 m	
	Tag		Nacht	
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
GE1	54,2	54,2	39,2	39,2
GE2	49,5	55,4	34,5	40,4
Summe		55,4		40,4



IO5	4 Kontingent Ost		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 800277,23 m		y = 5375858,71 m		z = 8,00 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1 - Ost	55,2	55,2	40,2	40,2	
GE2 - Ost	51,2	56,7	36,2	41,7	
Summe		56,7		41,7	

IO6	4 Kontingent Ost		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 800298,24 m		y = 5375840,42 m		z = 8,00 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1 - Ost	54,6	54,6	39,6	39,6	
GE2 - Ost	50,8	56,1	35,8	41,1	
Summe		56,1		41,1	

IO7	4 Kontingent Ost		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 800354,80 m		y = 5375782,10 m		z = 5,50 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1 - Ost	51,4	51,4	36,4	36,4	
GE2 - Ost	49,1	53,4	34,1	38,4	
Summe		53,4		38,4	

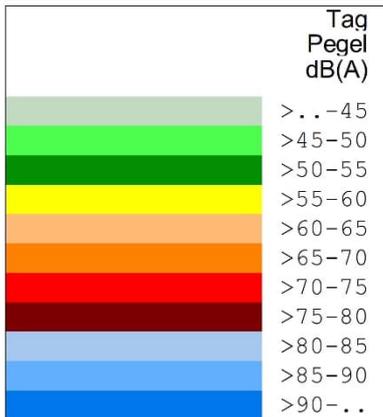
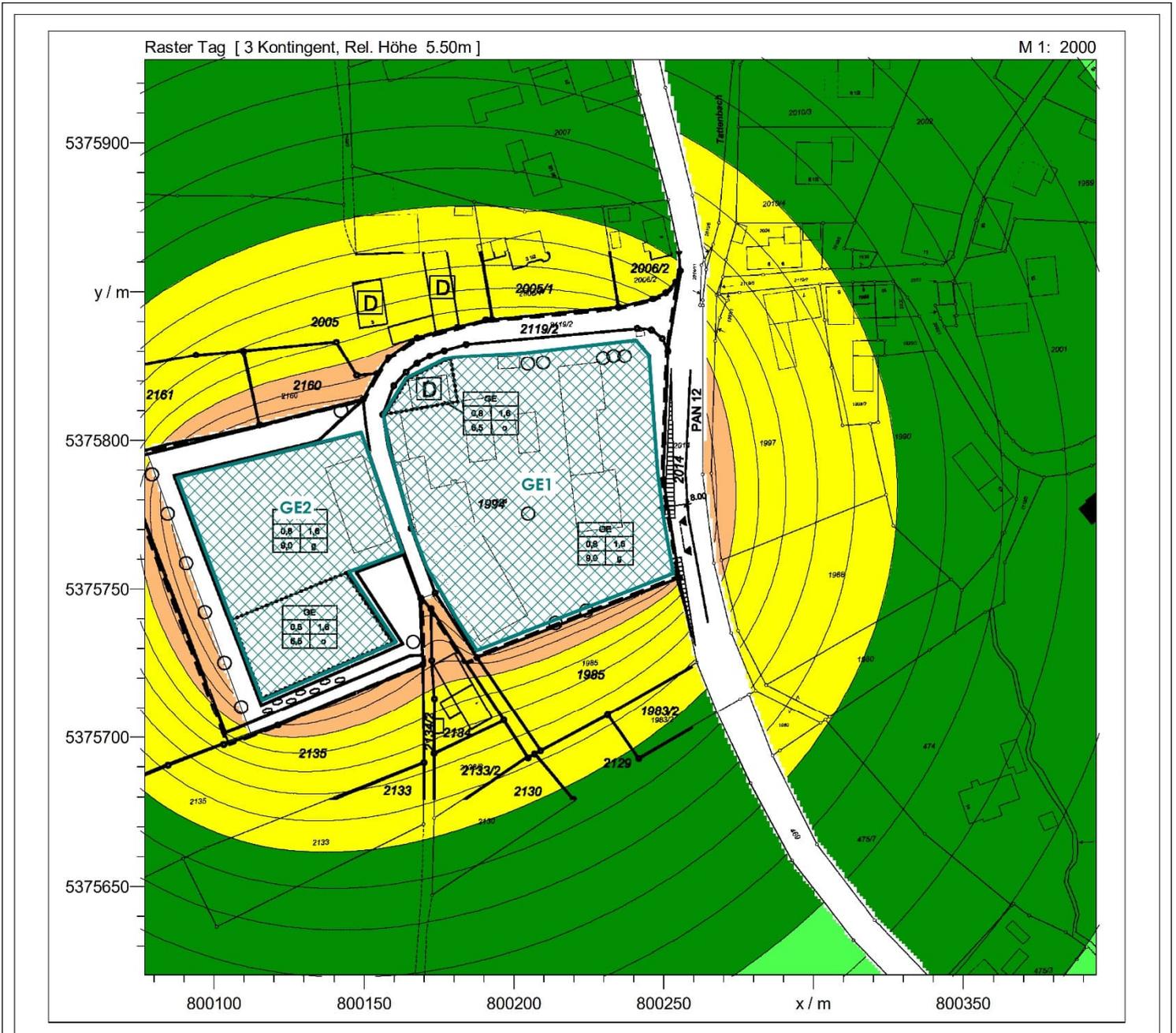
IO8	4 Kontingent Ost		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 800348,90 m		y = 5375682,45 m		z = 5,50 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1 - Ost	49,9	49,9	34,9	34,9	
GE2 - Ost	48,8	52,4	33,8	37,4	
Summe		52,4		37,4	



7.2 Lärmbelastungskarten



Plan 1 Aufsummierte Immissionskontingente ΣL_{ik} , Tagzeit

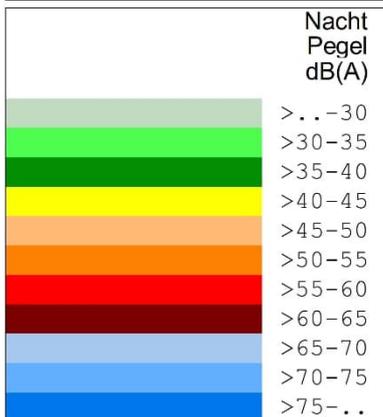
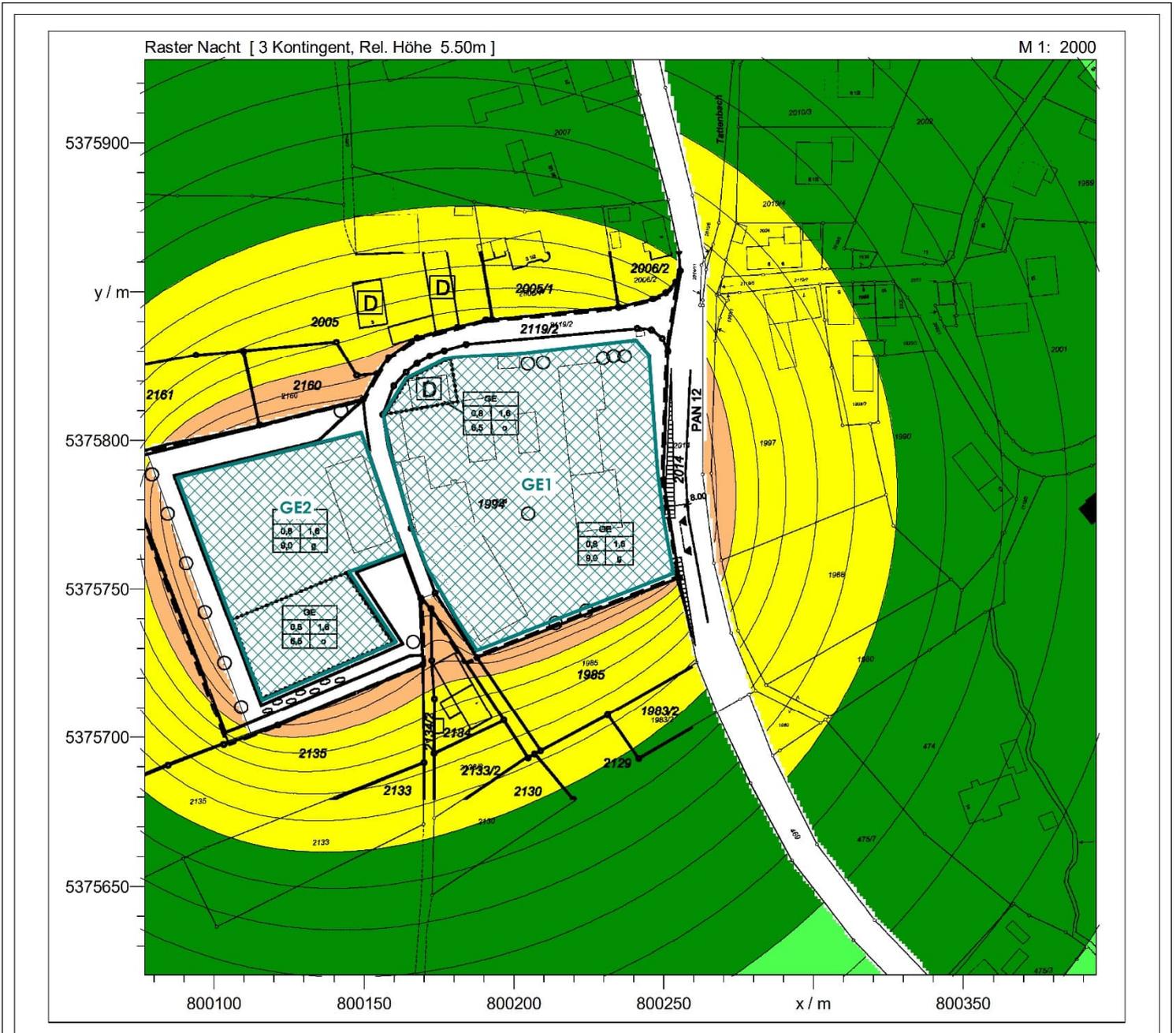


Hoock & Partner Sachverständige
 Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik

Projekt: BBI-5176-02



Plan 2 Aufsummierte Immissionskontingente ΣL_{ik} , Nachtzeit



Hoock & Partner Sachverständige
 Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik

Projekt: BBI-5176-02

Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„GE Obertattenbach“

Verfahrensführer:

Markt Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 1
84364 Markt Bad Birnbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a BauGB

Verfahrensführer:

Markt Birnbach



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ

INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG

EIN NEUES PLANEN

FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332
FAX: 08727-878

Stand: 04.07.2023

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
2.	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG	3
3.	BERÜCKSICHTIGEN DER UMWELTBELANGE	4
4.	BERÜCKSICHTIGEN DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	5
4.1.	Beteiligen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	5
4.2.	Beteiligen der Öffentlichkeit	7
5.	UMWELTBELANGE	12
5.1.	Umweltprüfung	12
5.2.	Ausgleich	13
6.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	13

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1. ALLGEMEINES

§ 10a BauGB gibt vor, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „GE Obertattenbach“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Weiterhin wird erläutert, aus welchen Gründen die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die Bestandsflächen des Metallbaubetriebs Lindinger sowie die designierten Erweiterungsflächen. Bislang war der Geltungsbereich im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet (Bestandteil einer Ortsabrundungssatzung) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zweck des Bauleitplanverfahrens waren das planerische Festsetzen des Bestands und das maßvolle Entwickeln/Erweitern des Betriebs. Es sollen zukünftige Konflikte vermieden und eindeutige rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Ziel der Planung ist das Sichern des Gebietscharakters als Gewerbegebiet, einhergehend soll der ausreichend erschlossene Standort weiter qualifiziert und optimiert werden können.

Das Aufstellen des Bebauungsplans „GE Obertattenbach“ hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs keine städtebaulich unverträglichen Auswirkungen auf vorhandene Nachbarbebauungen in Obertattenbach ausgelöst werden. Des Weiteren waren auch innerhalb des Planungsgebiets gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

**Planzeichnung
"GE Obertattenbach"
M 1/1.000**



3. BERÜCKSICHTIGEN DER UMWELTBELANGE

Folgende Belange waren in erster Linie zu beachten:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Naturschutz und der Landschaftspflege
- Immissionsschutz

Den Belangen wird wie folgt Rechnung getragen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden: auf der baulich intensiv genutzten Fläche wird die bisherige Nutzung planungsrechtlich abgesichert und damit eine Fortentwicklung des bestehenden Betriebs ermöglicht. Durch dieses Sichern der bisherigen gewerblich Nutzung kann eine Flächennachfrage in den Außenbereich auf das notwendige reduziert werden
- Naturschutz und Landschaftspflege: durch das Erfassen des bisherigen Zustands von Natur und Landschaft sowie durch die Festsetzungen zur Eingrünung wird Rechnung getragen
- Immissionsschutz: Aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes wurde auf Grundlage des Gutachtens eines Sachverständigen für Immissionsschutz eine Gliederung der zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit von der Entfernung zu

schützenswerten Wohnnutzungen vorgenommen (Emissionskontingente GE1 und GE2)

4. BERÜCKSICHTIGEN DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

4.1. Beteiligen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zweimal beteiligt, nach dem § 4 Abs.1 und nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Stellungnahmen	Kurzdarstellung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf	Für das Einleiten des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Tattenbach wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Die entsprechenden Auflagen der o. g. Erlaubnis vom 06.08.2020 werden bindend eingehalten. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden beachtet und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben verbindlich umgesetzt. Dies gilt zudem für die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung
Vodafone Deutschland GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Tiefbauarbeiten seitens des Marktes Bad Birnbach sind nicht geplant
Landratsamt Rottal-Inn, technischer Umweltschutz	Die Einhaltung ist im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren durch ein schallschutztechnisches Gutachten des jeweiligen Antragstellers durch die Fachbehörde zu prüfen und zu bewerten
Landratsamt Rottal-Inn, Tiefbauabteilung	Der Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand von 8 m wird eingehalten
Landratsamt Rottal-Inn, Fachreferent für Naturschutz	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben
Landratsamt Rottal-Inn, Kreisbaumeister Hofer	Die offene Bauweise ist für Bereiche der Betriebsleiterwohnungen festgesetzt, um die Größe der Gebäude zu begrenzen. Hier wird auf die nördlichen und den südlichen Anwohner Rücksicht genommen. Die geschlossene Bauweise ist für die gewerbliche Bebauung gestattet. Im Bestand ist diese

	<p>geschlossene Bebauung bereits vorhanden, die weitere gewerbliche Entwicklung soll durch das Einschränken der Bauweise nicht behindert werden. Flächen ausschließlich für Betriebsleiterwohnungen werden nicht mehr festgesetzt.</p> <p>Die Baugrenze wurde bewusst nicht an die Gemeindegrenze herangeführt. Der gemeindliche Weg ist 4 m breit und reicht damit für den öffentlichen Verkehr aus.</p> <p>Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt nach den praktischen Erfordernissen und mit Rücksicht auf das Ortsbild (Dorfgebiet MD entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, Belange des Denkmalschutzes). Der Übergang vom Gewerbebau z. B. zum südseitigen Anlieger soll abgestuft und damit harmonisch gestaltet werden. Die Gebäudehöhe wurde bei Gewerbebauten auf 9 m begrenzt. Damit soll das Errichten nutzbarer Gewerbebauten möglich werden.</p> <p>Ziffer 5.1 der Begründung gibt vor, dass Löschwasser durch das öffentliche Netz und den Tattenbach, sowie durch einen Löschweiher ausreichend bereitgestellt wird. Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle werden beachtet. Im Rahmen der Einzelgenehmigungen werden Brandschutznachweise nach § 11 BauVorIV erstellt. In diesen Nachweisen wird u. a. die Löschwasserversorgung gesondert geprüft. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind in erforderlichem Umfang vorhanden</p>
Bayernwerk Netz GmbH	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt
Landratsamt Rottal-Inn, Gesundheitsamt	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende öffentliche Wasserversorgung. Die anfallenden Hausabwässer werden der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Die Hinweise sind bekannt und werden im Genehmigungsverfahren beachtet. Es ist nach der Begründung nicht von erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Gemeinde hält an dem Standort und dem Bebauungsplan fest. Dies auch deshalb, weil es um die Erweiterung eines dort bereits bestehenden und etablierten Betriebs geht. Eine freie Standortwahl ist damit unmöglich

Kreisheimatpfleger Rottal-Inn	<p>Im Bebauungsplan sind die traufseitigen Wandhöhen festgesetzt. In Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung ergeben sich Firsthöhen, die sich durchaus im Rahmen der vorhandenen großen landwirtschaftlichen Gebäude in Obertattenbach bewegen. Die Hinweise zur Grünordnung werden beachtet. Die städtebauliche Konzeption sieht das Festigen des Bestandsbetriebs vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Bebauung festgeschrieben und eine maßvolle, für den Betrieb notwendige und realisierbare Entwicklung ermöglicht werden.</p> <p>Ein möglicher Ersatz der gewerblichen Bestandsbauten durch Neubauten unterliegt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden, so dass eine Berücksichtigung des Baudenkmals hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zu Gewerbebauten gegeben ist</p>
-------------------------------	---

Von den weiter beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

4.2. Beteiligen der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde wie folgt am Verfahren beteiligt:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB
- förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Stellungnahmen	Kurzdarstellung
Rüdiger Seitz und Sigrid Wagner-Seitz, Obertattenbach 1, 84364 Bad Birnbach, vertreten durch RA Schlachter & Kollegen	<p>Die im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Obertattenbach“ hierzu durchgeführten Abwägungen mit den Beschlüssen vom 28.04.2020 und 21.07.2020 bleiben grundsätzlich in vollem Umfang aufrechterhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die traufseitigen Wandhöhen für Gebäude festgesetzt. In Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung ergeben sich Firsthöhen, die sich durchaus im Rahmen der vorhandenen großen landwirtschaftlichen Gebäude in Obertattenbach bewegen.</p>

Hinsichtlich der befürchteten Zunahme des Umgebungslärms wird auf die schallschutztechnische Untersuchung des Büros Hoock & Partner vom 23.01.2020 verwiesen, die durch den technischen Umweltschutz am Kreisbauamt Rottal-Inn geprüft wurde. Gegen diese im Rahmen der Bauleitplanung übliche schallschutztechnische Vorgehensweise wurden keine Bedenken angemeldet. Zusammenfassend sind mit der vorgesehenen Geräuschkontingentierung alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird festgestellt, dass das Planungsgebiet über eine gewidmete Gemeindeortsstraße erschlossen ist, die eine der Verkehrsbelastung angemessene und ausreichende Breite besitzt. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße wurde im Verfahren beteiligt, er erhob ebenfalls keine Einwände.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrgassen wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren einzelner Bauvorhaben geprüft und durch das Kreisbauamt unter Beachtung der Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorgegeben. Seitens der Fachbehörden gab es keine Einwendungen gegen die geplante Verkehrsführung. Stellplätze sind innerhalb der definierten Baugrenzen zu errichten.

Die Prüfung des Brandschutzes, insbesondere die Ausarbeitung des erwähnten Brandbekämpfungs- bzw. Feuerlöschkonzepts (vorbeugender Brandschutz) sowie das Retten von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten bei einem Brand (abwehrender Brandschutz) erfolgt durch das Kreisbauamt in eigener Zuständigkeit. Für Auflagen der technischen Anlagen ist das beteiligte Gewerbeaufsichtsamt zuständig.

Flächenversiegelungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. So sind z. B. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen und auch für Zuwegungen sickerfähige Beläge zu verwenden.

Flächenversiegelungen (als Eingriffe) werden entsprechend den umweltrechtlichen Vorschriften ausgeglichen.

Auf das Einhalten der Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), die Technische Regeln wassergefährdender Stoffe – TRwS, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die einschlägigen DIN-Vorschriften wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Das schließt auch die Entsorgung und Lagerung von gewerblichen Abfällen auf dem Betriebsgelände ein.

Seitens des Marktes Bad Birnbach werden derzeit keine Gewerbeflächen zum Kauf angeboten. Die geplante Ausweisung des Bebauungsplans soll eine maßvolle Entwicklung zumindest des bestehenden Gewerbebetriebs ermöglichen. So betrifft der bei weitem überwiegende Teil des beplanten Gebiets Flächen, die bereits jetzt als Betriebsgelände genutzt werden. Lediglich ein geringer Teil, der bis dato als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, wird in den Umgriff des Geltungsbereichs aufgenommen, wobei ein erheblicher Anteil für die Betriebsleiterwohnung und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist.

Der dem Bebauungsplan beigefügte Umweltbericht wird von Seiten des Marktes als auch im Rahmen der bisherigen Fachstellenbeteiligung von den übergeordneten Behörden auf Landkreis-, als auch Bezirksebene (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Regierung von Niederbayern mit Fachabteilungen) als völlig ausreichend angesehen. Konkrete Einwendungen gegen den für das vorliegende Verfahren neu erstellten Umweltbericht werden nicht erhoben. Seitens der zuständigen Fachstellen wurden keine Bedenken geäußert.

Die ursprünglich vom Fachreferenten für Naturschutz geforderte Erhöhung des Ausgleichsfaktors war bereits in der Entwurfsfassung des vorhergehenden Bebauungsplans aufgenommen worden. Hierzu wurden im Rahmen der Auslegung seitens des Fachreferenten auch keine Bedenken mehr vorgebracht. Gleiches gilt auch für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, die durch die zuständigen Fachstellen und übergeordneten Behörden gemäß den vorliegenden Stellungnahmen

	<p>nicht gefordert wird. Sie wird deshalb auch nicht durchgeführt.</p> <p>Die aufgeführten Konflikte zwischen dem Betrieb und dem südlich angrenzenden Anwohner sind größtenteils privatrechtlicher Natur, die auf Grundlage der bestehenden gesetzlichen Vorschriften zu den genannten Problemfeldern zu lösen sind. Im Gegenteil geben die Vorgaben des Bebauungsplans in Verbindung mit den bestehenden gesetzlichen Vorschriften Planungssicherheit gegen nicht zulässige Einwirkungen auf Grundstücke Dritter</p>
<p>Armin Hölzl, Obertattenbach 3 ½, 84364 Bad Birnbach</p>	<p>Zur Verkehrssituation wird wiederholt festgestellt, dass das Plangebiet über eine gewidmete Gemeindeortsstraße ausreichend (Breite, Baulastklasse) erschlossen ist.</p> <p>Der Hinweis auf nicht den einschlägigen Normen entsprechende Türen und Tore an Gewerbegebäuden bzw. nicht eingehaltene Vorschriften ist bauordnungsrechtlich durch das Kreisbauamt bzw. gewerberechtlich durch das Gewerbeamt zu prüfen.</p> <p>Die im Gewerbegebiet zukünftig zulässigen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan konkret definiert. Diese geben in Verbindung mit den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in Zukunft Planungssicherheit gegen nicht zulässige Einwirkungen auf Grundstücke Dritter.</p> <p>Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“, Landshut, mit Datum vom 19.04.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses schallschutztechnische Gutachten ist als Anlage zum Bebauungsplan verbindlich gemäß den Vorgaben des technischen Umweltschutzes umzusetzen und einzuhalten. Es wird erneut großer Wert auf die Feststellung gelegt, dass jedes lärmrelevante Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebiets durch die Fachbehörde zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen sind. Hinsichtlich der befürchteten Zunahme des Umgebungslärms wird auf die vorgenannte schallschutztechnische Untersuchung verwiesen, die durch den technischen Umweltschutz am Kreisbauamt Rottal-Inn geprüft wurde. Mit der festgesetzten Geräuschkontingierung sind alle auf</p>

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

Hinsichtlich der Denkmalschutzeigenschaft des Anwesens Obertattenbach 2 wird auf die Beteiligung der zuständigen Fachstellen (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn) verwiesen. Der zuständige Kreisheimatpfleger wurde im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens beteiligt.

Zum vermuteten Wertverlust wird festgestellt: Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Grundsätzlich kann nicht darauf vertraut werden, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Eine Verkehrswertentwicklung außerhalb des Plangebiets ist kein in der Abwägung zu berücksichtigender Belang. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht seit langem der gefestigten Rechtsprechung zu diesem Thema.

Völlig offen bleibt auch, warum ein erheblicher Bedarf an Frischwasser bestehen soll, wenn die exakte Nutzung des Gebiets noch nicht feststeht. Im Übrigen obliegt die Prüfung der gesicherten Erschließung, dazu gehört auch die Frischwasserversorgung, dem Baugenehmigungsverfahren. Die Baugenehmigungsbehörde sah bei den beiden zuletzt auf Fl. Nr. 1994 und 2139 der Gemarkung Untertattenbach genehmigten Baumaßnahmen jedoch kein Problem mit der Wasserversorgung. Im Übrigen gelten die Vorgaben der WAS des Marktes Bad Birnbach.

Der Markt Bad Birnbach sieht aus den in der Begründung genannten Erwägungen die städtebauliche Erforderlichkeit auf jeden Fall als gegeben. Ebenso geht der Markt Bad Birnbach davon aus, dass die beiden tragenden Gründe aus dem Urteil 15N 21.1864 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19.01.2022, mit welchem die Unwirksamkeit der vorherigen Fassung begründet wurde, ausgeräumt sind. Schließlich wurde die damals problematisierte Zufahrt entfernt und ebenso die Festsetzung zur alleinigen

	Zulässigkeit von Betriebsleiterhäusern in einem Teilbereich des Plangebiets
--	---

Vom Marktgemeinderat Bad Birnbach wurden in der Sitzung vom 13.12.2022 letztmalig alle eingegangenen Stellungnahmen behandelt, die Belange ausreichend abgewogen und bei Bedarf in die Planfassung (Beschlussfassung) jeweils entsprechend eingearbeitet.

5. UMWELTBELANGE

5.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes ist durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vorgegeben, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird. In dieser sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine derartige Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die ein weitgehend abschließendes Bewerten ermöglichen. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	gering
Boden, Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaft	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	gering
kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	mittel

5.2. Ausgleich

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

6. PLANUNGSMODERNISIERUNGSALTERNATIVEN

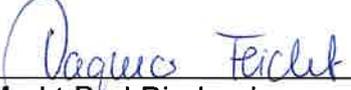
Die Bauleitplanung umfasst eine Bestandsfläche, die nach Westen maßvoll erweitert werden kann. Im Gemeindegebiet standen keine Standorte für ein Vorhaben der erforderlichen Größe zur Verfügung, zumal die bauliche Erweiterung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung am und in der Nähe des Bestandsbetriebs erfolgen sollte. Alternative Lösungsansätze zur gewählten Lösung wurden deshalb nicht geprüft.

Kronleiten, 04.07.2023



Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Bad Birnbach, 14.07.2023



Markt Bad Birnbach
vertr. d. d. 1. Bgmin. Dagmar Feicht

