



**Gemeinde Adlkofen**  
**Bebauungsplan**  
**GE an der Landshuter Straße - Erweiterung**  
**Neufassung, 1. Änderung**  
**Begründung**

31. Juli 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Frühere Bebauungsplanbegründungen .....	3
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4	Änderungen .....	4
4.1	Festsetzungen zum Schallschutz .....	4
4.2	Sonstige textliche Festsetzungen .....	6
4.3	Zeichnerische Festsetzungen .....	7
4.4	Hinweise und Beipläne .....	7
4.5	Umfang der Planung .....	8
5	Umweltbericht .....	9
5.1	Einleitung .....	9
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	10
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	10
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....	10
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11
5.8	Quellen .....	11
6	Hinweise.....	12
7	Zusammenfassung .....	14
8	Anlagen.....	14
8.1	Schalltechnische Untersuchung .....	14

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der inzwischen mehrmals geändert wurde. Für das Gewerbegebiet an der Landshuter Straße hat die Gemeinde im Jahr 2000 einen Bebauungsplan aufgestellt, der später inklusive seiner 1. Änderung durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Landshuter Straße – Erweiterung“ ersetzt wurde, der inzwischen ebenfalls mehrmals geändert wurde:

- |  |                |
|--|----------------|
| • GE an der Landshuter Straße                            | Juni 2000      |
| • GE an der Landshuter Straße, 1. Änderung               |                |
| • GE an der Landshuter Straße – Erweiterung              | Oktober 2012   |
| • GE an der Landshuter Straße – Erweiterung, 1. Änderung | September 2014 |
| • GE an der Landshuter Straße – Erweiterung, 2. Änderung | Juni 2016      |
| • GE an der Landshuter Straße – Erweiterung, 4. Änderung | Dezember 2020  |
| • GE an der Landshuter Straße – Erweiterung, Neufassung  | Juli 2022      |

Der Gemeinderat Adlkofen hat am 16. Januar 2023 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern, um die Festsetzungen zum Lärmschutz zu überarbeiten. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB geändert.

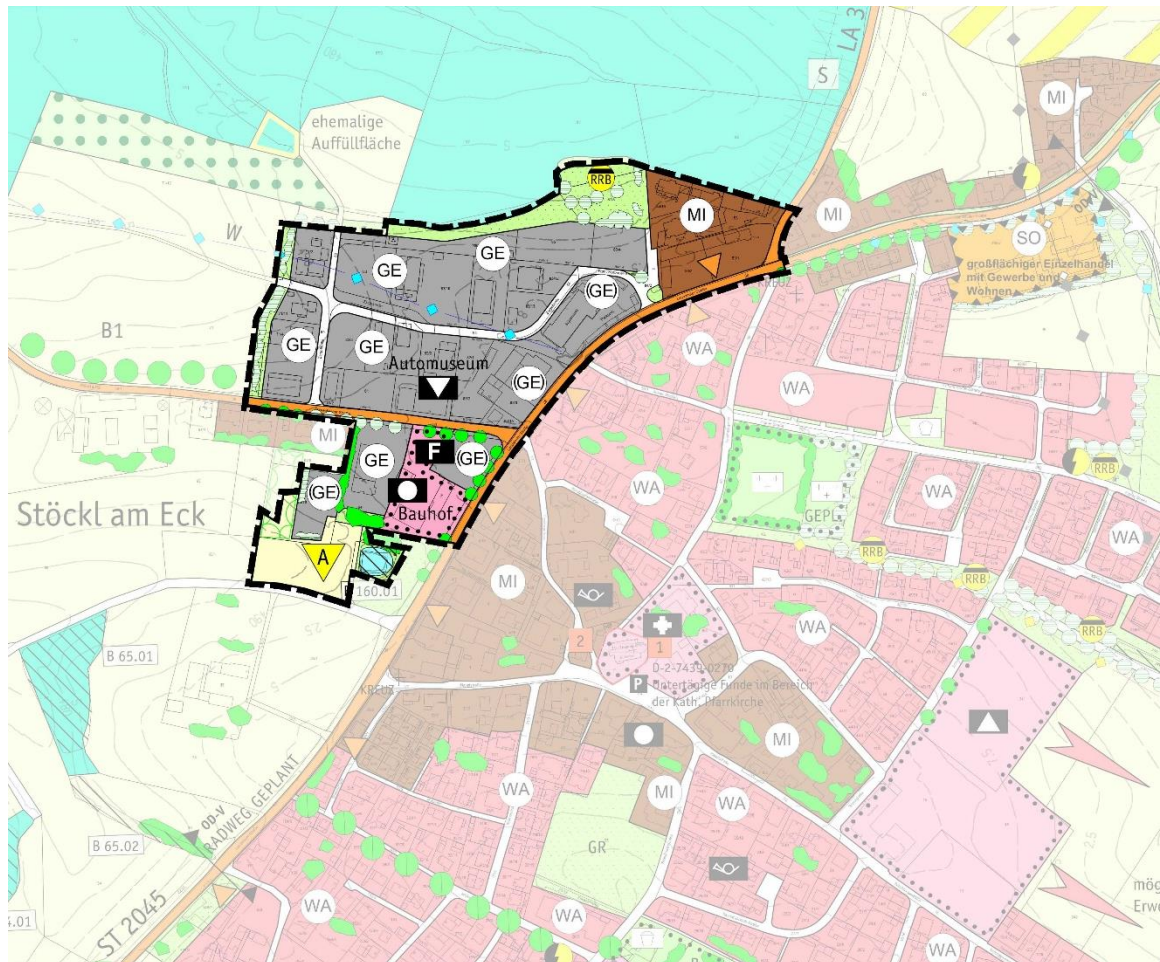


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2 Frühere Bebauungsplanbegründungen

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 23. Juli 2012 (KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut) bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt. Auch die Begründungen zur 1. Bebauungsplanänderung vom 22. September 2014, zur 2. Bebauungsplanänderung vom 20. Mai 2016, zur 4. Änderung vom 14. Dezember 2020 und zur Neufassung vom 25. Juli 2022 (Architekturbüro Pezold, Wartenberg) bleiben weiterhin gültig.

### 3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan ist derzeit Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens. Der Antrag eines Grundstückseigentümers richtet sich gegen die in der 4. Änderung erlassenen Festsetzungen zur Wohnungsstruktur im Mischgebiet. Im Verfahren prüft der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Festsetzungen des gesamten Bebauungsplans. Der VGH hat darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung teilweise nicht der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Diese Festsetzungen sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung überarbeitet und an die rechtlichen Grundlagen zur Festsetzung von Lärmkontingenten angepasst werden. Im Zuge der Änderung wird der Bebauungsplan in das UTM-Koordinatensystem übertragen, das in Bayern Anfang 2019 als amtliches Bezugs- und Abbildungssystem eingeführt wurde. Einige zeichnerische und textliche Festsetzungen werden geringfügig überarbeitet, zur Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten wie Grundstücksgrenzen oder zur besseren Verständlichkeit.

### 4 Änderungen

#### 4.1 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Festsetzung 5.1 des Bebauungsplans regelt die Zulassung von Betrieben im Geltungsbereich mit Hilfe von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Das Baugebiet wird in mehrere Teile gegliedert, für die maximale Schalleistungspegel in zwei Tabellen festgelegt sind. Im Normenkontrollverfahren hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zwei Aspekte dieser Festsetzung beanstandet:

1. Schalleistungspegel laut Tabelle 1:

Es ist fraglich, ob die niedrigen maximalen Nachtwerte ein hinreichendes Spektrum an gewerbegebietstypischen Nutzungen zulassen, oder ob im Geltungsbereich nur besonders leise Betriebe und Anlagen möglich sind. Damit die gesetzliche Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt, ist die Einschränkung eines Gewerbegebiets auf besonders leise Nutzungen – z.B. auf mischgebietstypische Gewerbebetriebe – nicht möglich. Die Nachtwerte der Tabelle 1 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwischen 44 und 48 dB(A) und können eine unzulässige Einschränkung darstellen.

2. Schalleistungspegel laut Tabelle 2:

Diese Schalleistungspegel beziehen sich auf Immissionsorte, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Bei den Werten könnte es sich um unzulässige (von keiner gesetzlichen Festsetzungsermächtigung abgedeckte) sog. „Zaunwerte“ handeln.

Die Festsetzung wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch eine neue Festsetzung ersetzt. Anstelle der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden für die Gliederung des Gewerbegebiets zukünftig Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" verwendet. Die Übertragung der bisherigen Gliederung auf die Emissionskontingente nach DIN 45691 ist im Schallschutzgutachten dokumentiert, das dieser Begründung beiliegt. Auch wenn von einer möglichen Unwirksamkeit der bisherigen Regelungen auszugehen ist, werden bei der Übertragung zwei Anforderungen beachtet:

- Die Gewerbebetriebe sollen durch die Umstellung nicht erheblich eingeschränkt werden (siehe Schallschutzgutachten, Seite 3 *„Die Kontingente wurden so angesetzt, dass sich keine Änderung der derzeitigen Situation ergibt.“*).
- Die Lärmemissionen in der Umgebung sollen sich durch die Umstellung nicht erheblich erhöhen (siehe Schallschutzgutachten, Seite 9 *„Dabei wurde berücksichtigt, dass sich die zulässigen Lärmimmissionen durch die Emissionen der Grundstücksflächen an den relevanten Immissionsorte nicht negativ verändern.“*).

Zur Umsetzung dieser Vorgaben werden die Emissionskontingente neu definiert und für einige Baugebietsteilflächen um richtungsbezogene Zusatzkontingente ergänzt. Die bisherige Festsetzung 5.2, die ein Emissionskontingent für eine Erweiterungsfläche enthielt (GE 16.2), wird in die neue Festsetzung integriert. Das Emissionskontingent wurde für diese Baugebietsteilfläche neu ermittelt. Für das Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Emissionskontingente festgesetzt.

Laut Schallschutzgutachten werden durch die neu kontingentierten Lärmemissionen des Gewerbegebietes die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes her-

angezogenen Immissionsrichtwerte an der Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes und im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Gleichzeitig bleibt das Gewerbegebiet durch die neue Kontingentierung weiterhin stark eingeschränkt, vor allem durch niedrige Nacht-Emissionskontingente. Die Gemeinde verfügt mit dem Gewerbegebiet Setzensack-Erweiterung am südöstlichen Ortsrand jedoch über ein anderes Gewerbegebiet, das einen größeren Abstand zur Wohnbebauung hat. In diesem Gewerbegebiet, dessen Bebauungsplan im Jahr 1991 aufgestellt wurde, sind für die Teilbaugebietsflächen GE1, GE2 und GE3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha keine Emissionskontingente festgesetzt. Auf den Flächen sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO ohne Beschränkung der Emissionen zulässig.

Die Gemeinde betrachtet das Gewerbegebiet Setzensack-Erweiterung als Ergänzungsgebiet im Sinne einer gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Für die Gesamtheit der Gewerbegebiete „An der Landshuter Straße“, „Setzensack“ und „Setzensack-Erweiterung“ bleibt die gesetzliche Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets auch mit den vorliegend geplanten Emissionskontingenten gewahrt (siehe auch Schallschutzgutachten, Seite 28).

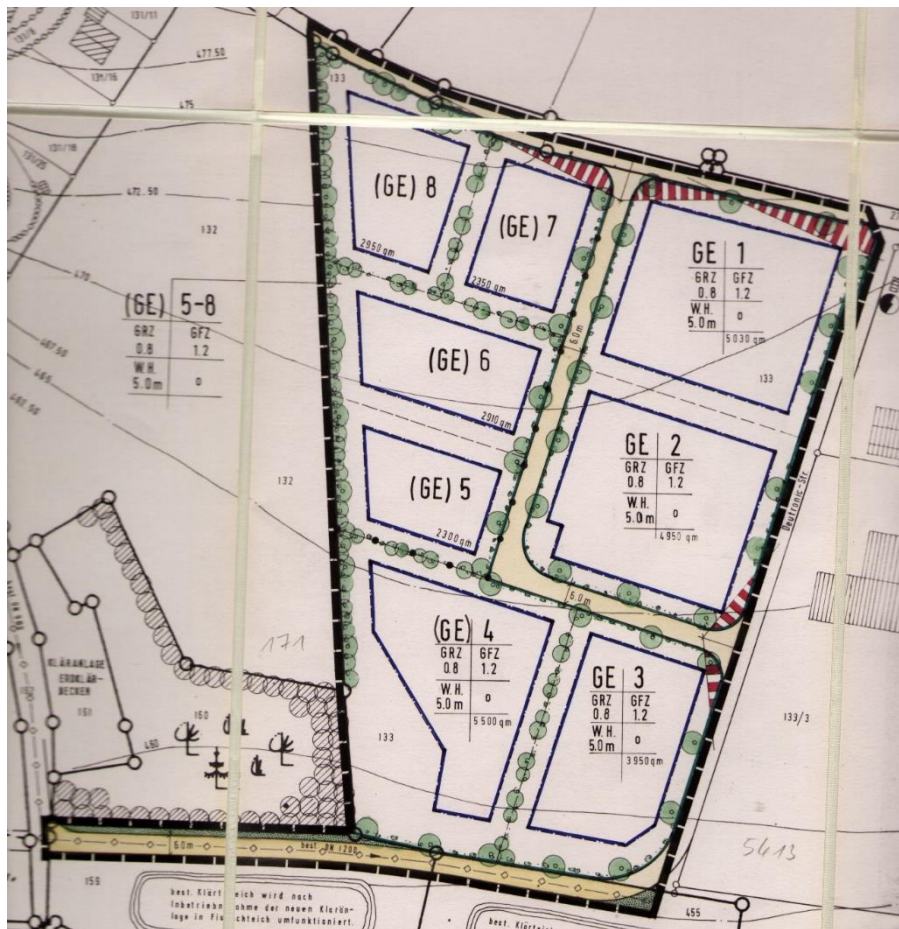


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Setzensack-Erweiterung

In der schalltechnischen Untersuchung zur Überarbeitung der Emissionskontingente wurde auch die Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2045 - Landshuter Straße - untersucht. Für die Berechnung wurden die Daten der Verkehrszählung 2021 und eine Verkehrszunahme von 20 % für das Jahr 2035 zugrunde gelegt.

Im Ergebnis kommt es in Teilen des Mischgebietes im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB/50 dB(A) Tag/Nacht. Im Nachtzeitraum werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde wird im Gewerbegebiet innerhalb der Baugrenzen der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten, nachts kommt es in einem kleinen Teilbereich zu Über-

schreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann im Gewerbegebiet durchgehend eingehalten werden.

Zum Schutz der allgemein zulässigen Wohnbebauung im Mischgebiet vor Verkehrslärm werden auf Vorschlag der unteren Immissionsschutzbehörde Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich hier nicht um die Neuausweisung eines Mischgebietes, sondern um die Überplanung eines bestehenden innerörtlichen Baugebietes handelt, wird kein zusätzlicher Schutzabstand zwischen Straße und Wohnbebauung festgesetzt, der die Bebauungsmöglichkeiten der betroffenen Flächen stark einschränken würde. Von der Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang des Mischgebietes wird aus ortsgestalterischen Gründen ebenfalls abgesehen. Für die im Mischgebiet zulässige Bebauung mit einer Wandhöhe von 7,50 m zuzüglich Dachgeschoss müsste die Lärmschutzwand nach Einschätzung des Lärmschutzgutachters mindestens 4 m hoch sein, um auch die Obergeschosse zu schützen. Eine etwa 100 m lange Lärmschutzwand dieser Höhe hätte eine erheblich trennende Wirkung und würde das Ortsbild stören. Aufgrund der erforderlichen Grundstückszufahrten zu den Seitenstraßen könnten die betroffenen Flächen zudem nicht vollständig durch eine Lärmschutzwand geschützt werden.

Aus diesen Gründen werden Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Nutzung festgesetzt, die alternativ eine Situierung der Fenster zur lärmabgewandten Fassade, eine fensterunabhängige Lüftung oder schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten usw.) vorschreiben. Die Maßnahmen werden räumlich auf die betroffenen Teilflächen des Mischgebietes beschränkt.

## 4.2 Sonstige textliche Festsetzungen

### *Angabe der Rechtsgrundlage von Festsetzungen*

Die Rechtsgrundlage wurde nicht durchgängig angegeben, sondern nur bei einzelnen Festsetzungen. Da die Angabe nicht erforderlich ist, entfällt sie zukünftig.

### *Abstandsflächen (Nr. 4.3)*

Die Festsetzung wird redaktionell an die aktuelle Bayerische Bauordnung angepasst (Verweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 statt Sätze 1 und 2) und gestrafft. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung.

### *Grünordnung, Nummerierung*

Die bisherige Gliederung der textlichen Festsetzungen in „Bebauungsplan“ und „Grünordnungsplan“ entfällt. Die Festsetzungen werden fortlaufend nummeriert.

### *Schutz und Erhalt bestehender Gehölze (Nr. 6.2)*

Bei dieser Festsetzung wird ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die DIN 18920 ergänzt.

### *Begrünung von Grundstücken, Pflanzmaßnahmen (Nr. 6.3 ff.)*

In der bisherigen Fassung werden die Begriffe „planlich festgesetzte Pflanzflächen“, „nichtüberbaubare Grundstücksflächen“, „private Fläche“, „private, nichtüberbaubare Grundstücksteilflächen“ verwendet. Zum besseren Verständnis werden die Begriffe überarbeitet. Eine materielle Änderung ergibt sich nur durch die Ausweitung der Anpflanzungsfestsetzungen von „Gewerbequartieren“ auf alle Baugrundstücke, d.h. auch auf das Mischgebiet. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt, weil die Grundflächenzahl und die überbaubare Grundstücksfläche nicht geändert werden.

### *Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Nr. 6.7)*

Die beiden bisherigen Festsetzungen 12 und 12.1 werden zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zusammengefasst.

### *Öffentliche Grünfläche (Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.6)*

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand wird um Freizeit- und Erholungsnutzungen erweitert, um flächensparende Mehrfachnutzungen der Grünflächen zu ermöglichen.

### 4.3 Zeichnerische Festsetzungen

#### *Nutzungsschablonen*

Der Plan enthielt Nutzungsschablonen, d.h. Kästen, in denen die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Traufwandhöhe, die Dachneigung und die Dachform angegeben waren. Da das Planzeichen in der Legende nicht aufgeführt war und die Inhalte auch schon textlich festgesetzt sind, entfallen die Nutzungsschablonen.

#### *Art der Nutzung*

- Im Bereich des Mischgebiets MI 2 wird eine 12 m<sup>2</sup> große private Grünfläche in ein Mischgebiet geändert, weil diese Fläche mit einem Gebäude bebaut ist.
- Eine 363 m<sup>2</sup> große private Grünfläche zwischen den beiden Teilflächen des GE 9 wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche wurde mit einem Gebäude überbaut.
- Im Bereich des GE 18 werden die öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung), die privaten Grünflächen und das Gewerbegebiet an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst. Gesamtbilanz: Gewerbegebiet + 270 m<sup>2</sup>, private Grünfläche -146 m<sup>2</sup>, öffentliche Grünfläche -124 m<sup>2</sup>.
- Das GE 4 wird um eine 14 m<sup>2</sup> große Fläche zulasten einer privaten Grünfläche vergrößert – die Fläche ist mit einem Gebäude bebaut.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)*

- Im GE 9 wird die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert; die betroffene Fläche wurde mit einem Gebäude bebaut.
- Im GE 18 wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden erweitert; auch dort wurde ein Gebäude errichtet.

### 4.4 Hinweise und Beipläne

#### *Textliche Hinweise*

Die textlichen Hinweise werden vom Plan in die Begründung verschoben. Der Hinweis zu Immissionsorten entfällt – die entsprechende Information ist im Schallschutzgutachten bereits enthalten.

#### *Beiplan 1 - Schallschutz-Bezugsflächen*

Im Beiplan 1 (bisher „Lageplan Schallschutz-Bezugsflächen“) werden die Angaben zum Verkehrslärm herausgenommen. Eine aktuelle Darstellung der Verkehrslärmemissionen ist im Schallschutzgutachten enthalten. Im Plan wird ein zusätzlicher Immissionsort vermerkt, IO 21 im Mischgebiet. Die Emissionsbezugsflächen werden an drei Stellen geändert:

- GE 9: Erweiterung der Fläche, weil auch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird;
- GE 18: Erweiterung analog der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- GE 16.2: Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen (bisher war hier die Baugebietsteilfläche Emissionsbezugsfläche); als Emissionsbezugsflächen werden im Gewerbegebiet somit einheitlich die überbaubaren Grundstücksflächen verwendet.

#### *Beipläne 2 bis 4 – Richtungssektoren für Zusatzkontingente*

Diese Pläne werden neu eingefügt, um die Zuordnung der in Nr. 5.1 festgesetzten Zusatzkontingente und die Lage und Orientierung der zugehörigen Richtungssektoren zu veranschaulichen.

#### 4.5 Umfang der Planung

Die Änderung umfasst den gesamten, 9,7 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Umfang der Änderung festgesetzter Nutzungen ist in der Tabelle aufgeführt – es handelt sich um der Gesamtfläche untergeordnete Anpassungen.

Nutzungsart	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>96.783 m<sup>2</sup></b>	-	<b>96.783 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	48.842 m <sup>2</sup>	+ 647 m <sup>2</sup>	49.489 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	8.829 m <sup>2</sup>	+ 12 m <sup>2</sup>	8.841 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	4.662 m <sup>2</sup>	-	4.662 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	8.145 m <sup>2</sup>	- 535 m <sup>2</sup>	7.610 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	8.305 m <sup>2</sup>	- 124 m <sup>2</sup>	8.181 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	12.025 m <sup>2</sup>	-	12.025 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	993 m <sup>2</sup>	-	993 m <sup>2</sup>
Sonstige	4.984 m <sup>2</sup>	-	4.984 m <sup>2</sup>

## 5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### 5.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

Für das Gewerbegebiet an der Landshuter Straße in Adlkofen sollen die Festsetzungen zum Schallschutz überarbeitet werden, um den Ermächtigungsgrundlagen für die Festsetzung von Emissionskontingenten zu entsprechen. In geringem Umfang werden Festsetzungen zulässiger Nutzungen geändert, um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen oder Bebauungen anzupassen. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dadurch um 1,3 % vergrößert, das Mischgebiet um 0,1 %, jeweils zulasten von Grünflächen. Insgesamt werden 659 m<sup>2</sup> Grünflächen in Baugebietsflächen geändert.

#### *Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen*

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Landshut
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Landshut)
- Artenschutzkartierung (ASK)

### 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zu einem großen Teil bebaut. Die geringfügigen Änderungen der Festsetzung von Nutzungsarten und Baugrenzen sind im Verhältnis zur Gesamtfläche untergeordnet und vollziehen teilweise nur bestehende Bebauungen oder Grundstücksbildungen nach, wie z.B. die Änderung einer bebauten Fläche von privater Grünfläche zu Gewerbegebiet im GE 9 oder die Anpassung öffentlicher und privater Grünflächen beim GE 18.

#### *Schutzgut Mensch*

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich Wohngebäude. Gewerbliche Emissionen können grundsätzlich zu Belästigungen der Anwohner führen. Für das Gewerbegebiet ist deshalb eine Nutzungseinschränkung mit Emissionskontingenten festgesetzt, die dafür sorgt, dass die Lärmrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Die vorliegend geplante Änderung der Emissionskontingente betrifft ausdrücklich nur die Methode der Festsetzung, nicht deren Inhalt. Für die vorliegende Planung wurden die Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" so konzipiert, dass keine unzumutbare Pegelanhebung im Vergleich mit den bisherigen Kontingenten entsteht (siehe Schallschutzgutachten, Seite 9). Laut der Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Schallschutzgutachten werden durch die Lärmemissionen des Gewerbegebietes die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte an der Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes und im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes eingehalten. Im Mischgebiet werden Maßnahmen zum Schutz gegen von der Landshuter Straße ausgehenden Verkehrslärm festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner oder Bewohner im Geltungsbereich sind daher nicht zu erwarten.

*Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter*  
 Die Änderung der Emissionskontingente hat auf die o.g. Schutzgüter keine erkennbaren Auswirkungen. Die kleinflächige Änderung von Grünflächen in ein Gewerbe- oder Mischgebiet lässt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen erwarten. Ein Teil dieser Flächen ist bereits bebaut. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am westlichen Gebietsrand wird zwar geschmälert, die verbleibende Fläche ist aber noch mehr als 8 m breit und reicht für die Entwicklung einer Eingrünung aus.

### 5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan unwirksam werden. Das Baurecht auf den Grundstücken im Geltungsbereich würde sich dann je nach Lage des Grundstücks nach § 34 oder § 35 BauGB richten.

### 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der rechtlichen Absicherung einer Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm. Für Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bisher 1,4 ha Ausgleichsflächen eingeplant:

- 1,3 ha bei der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2012
- 0,1 ha bei der Neufassung des Bebauungsplans im Jahr 2022

Zur Ermittlung dieses Ausgleichsbedarfs wurde jeweils ein Faktor im mittleren Bereich der Faktorenspanne gemäß Eingriffsleitfaden gewählt, die von 0,3 bis 0,6 reicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerdem 1,65 ha öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Verringerung dieser Grünflächen um 0,07 ha ist untergeordnet und durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt: Die Gesamtgröße von Gewerbegebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche erhöht sich durch untergeordnete Anpassungen um ca. 1 %: bisher 62.333 m<sup>2</sup>, Erhöhung um 659 m<sup>2</sup>. Diese geringfügige Änderung erfordert angesichts des bisher erbrachten Ausgleichs keine zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen:

	bisher	Änderung	zukünftig
Eingriffsfläche	35.013 m <sup>2</sup>	+ 659 m <sup>2</sup>	35.672 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	14.115 m <sup>2</sup>	-	14.115 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor	0,40	-	0,40

Auch nach der aktuellen Gebietsvergrößerung um 659 m<sup>2</sup> beträgt die Größe der Ausgleichsflächen nach wie vor 40 % der Eingriffsflächen.

### 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Anpassung der Emissionskontingentierung an die rechtlichen Vorgaben gibt es keine Alternative. Auch bezüglich der Rahmenbedingungen – keine Erhöhung der Pegel in der Nachbarschaft, keine zusätzliche Einschränkung der Betriebe – wurden keine Planungsalternativen untersucht.

### 5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden verbal argumentativ bewertet. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutzes, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen sinnvoll sein.

## 5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Mensch	unerheblich
Tiere und Pflanzen	unerheblich
Fläche	unerheblich
Boden	unerheblich
Wasser	unerheblich
Klima und Luft	unerheblich
Landschafts- und Ortsbild	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans beeinträchtigen die Umwelt voraussichtlich nicht erheblich.

## 5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde folgende Quelle herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "GE an der Landshuter Straße – Erweiterung - Neufassung, 1. Änderung" der Gemeinde Adlkofen  
31. Juli 2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

## 6 Hinweise

### *Immissionsschutz*

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorLV abzustimmen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes muss nachgewiesen werden, dass der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag (06:00Uhr - 22:00Uhr) und in der Nachtzeit (22:00Uhr - 06:00Uhr) in Summe mit allen weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.)
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen im MI: Hinsichtlich der außenliegenden Klima- und Heizgeräte wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt verwiesen. Die Broschüre kann unter folgendem Link bezogen werden:  
[https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaerme-pumpen/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaerme-pumpen/index.htm)

### *Staatsstraße*

- Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

### *Bodenschutz - Schutz des Oberbodens*

- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

### *Nachbarschaftsrecht/Grenzabstände*

- Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
  - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
  - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

### *Denkmalschutz*

- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

### *Leuchtmittel*

- Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutze der Insekten wird angeraten.

#### *Fassaden- und Dachbegrünung*

- Fassade, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten begrünt werden, wobei auf entsprechende Rank- und Kletterhilfen zu achten ist. Für Dachflächen sollte vor allem dann eine Extensivbegrünung angedacht werden, wenn der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch und es aus statischen Gründen möglich ist.

#### *Grundwasserschutz*

- Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

#### *Artenschutz, Naturschutz*

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Bauvorhaben angrenzende Biotopbestände zu schützen und die gesetzlichen Vogelschutzzeiten zu beachten. Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind bei den baulichen Anlagen Fallenwirkungen zu vermeiden (z.B. Abdeckung von Gullys und Kellerlichtschächten mit feinmaschigem Material).

## **7 Zusammenfassung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der Landshuter Straße - Erweiterung Neufassung ändert die Gemeinde Adlkofen Festsetzungen zum Schallschutz zur Anpassung an die Rechtsgrundlagen. Einige zeichnerische und textliche Festsetzungen werden geringfügig überarbeitet.

Adlkofen, den .....

.....  
Rosa-Maria Maurer, Erste Bürgermeisterin

## **8 Anlagen**

### **8.1 Schalltechnische Untersuchung**

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "GE an der Landshuter Straße – Erweiterung - Neufassung, 1. Änderung" der Gemeinde Adlkofen  
31. Juli 2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg