



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "FRANKAU NORD-WEST" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert

22.03.2021
28.06.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	9
3.5	Ingenieurgeologisches Gutachten	9
4.	Planungsziel und Planungskonzept	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Maß der baulichen Nutzung	10
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.7	Grünordnung	12
4.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	12
4.9	Statistik	12
5.	Verfahren	13
6.	Immissionsschutz	13
7.	Umweltbericht	14
	Anlagen	
	Ingenieurgeologisches Gutachten	
	Schalltechnisches Gutachten	
	Umweltbericht	

1. Planungsanlass

Die Fa. Pfanzelt Maschinenbau wurde im Jahr 1991 gegründet.

Seit Gründung werden am Standort Forst- und Sondermaschinen produziert. Die Produktpalette umfasst neben Seilwinden, Rückeanhänger, Forstkrane, Forstspezialschlepper auch Forstraupen mit allem nötigen Zubehör.

Zwischenzeitlich ist die Firma auf ca. 150 Mitarbeiter angewachsen und seit Jahren der größte deutsche Forstmaschinenhersteller geworden.

Um den ständigen Wechsel (denkt man an all die Stürme und Käferkalamitäten in den letzten 25 Jahren und den katastrophalen Auswirkungen durch den Klimawandel) in der Branche gerecht zu werden setzt die Firma Pfanzelt auf eine sehr hohe Fertigungstiefe. Diese hohe Eigenfertigung sichert nicht nur örtliche Arbeitsplätze sondern sichert diese auch langfristig.

Modernste Maschinen in der Konstruktion und Fertigung, sichern die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den hochsubventionierten Firmen aus Slowenien und dem Baltikum.

Mit dem Bau eines notwendigen Hochregallagers bleibt der Betrieb lieferfähig und spart zusätzlich Grund weil in die Höhe gebaut wird. Hochregallager sind hocheffiziente Lagerregale in denen mittels Regalbediengeräten ein- und ausgelagert wird.

Auf das Unternehmen kommen auch immer mehr zusätzliche Aufgaben zu, wie z.B. das Marketing ein immer stärker werdender Bereich wird, um die Produkte den Kunden zu präsentieren und gegenüber den weltweiten Anbietern die regional und standortgefertigten Maschinen zu präsentieren, sei es in digitaler Form und auch weiterhin wichtig das visuelle Marketing.

Um die Angebote begreiflich und möglichst real darzustellen, brauchen die Firma Pfanzelt im Bereich des Sondergebietes ein Vorführgelände, auf dem die Maschinen gezeigt werden können und den Kunden die Möglichkeit gegeben wird, diese in Natura zu testen. Das Gelände soll einen waldähnlichen Charakter erhalten um den Vorführeffekt so realistisch wie möglich gestalten zu können.

Durch das zuvor beschriebene Wachstum wird ein neues Verwaltungsgebäude notwendig.

Der Gemeinderat von Rettenbach a. Auerberg hat bereits am 07.05.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Frankau – Nord“ aufzustellen. Veranlassung hierfür war der dringende Bedarf der Firma Pfanzelt Maschinenbau an Erweiterung und den Neubau einer neuen Fertigungshalle. Nachdem die Verhandlungen über Grundstückskauf mit dem Besitzer des Grundstücks Flur-Nr. 1771 (östlich der bestehenden Gewerbehalle Pfanzelt) scheiterten, sind die Flächen nördlich des Betriebes die einzigen möglichen Erweiterungsflächen geblieben. Auch wenn die Flächen sehr gut sichtbar und deshalb ungünstig am Ortsrand liegen, wird es möglich mit entsprechender Geländegestaltung und dichter Bepflanzung, den Neubau in die Landschaft zu integrieren. Die Firma Pfanzelt ist ein wichtiger Arbeitgeber im Ort und im Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde und der Landkreis sehen sich verpflichtet, dem lange

ortsansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Zukunftssicherung der Gewerbebetriebe in Rettenbach. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 04.10.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankau Nord“ beschlossen.“

Die gleichen Gründe haben den Gemeinderat veranlasst am 02.12.2010 eine 3. Erweiterung des Bebauungsplanes zu beschließen.

Auf Grund der beträchtlichen Expansion der Fa. Pfanzelt hat der Gemeinderat Rettenbach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „ Frankau Nord – West“ mit integriertem Grünordnungsplan“ beschlossen. Der Vorgenannte Bebauungsplan ersetzt die Bereiche der rechtswirksamen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 7 Gewerbegebiet „Frankau Nord“ zur Gänze.

Diese sind:

Aufstellung des Bebauungsplanes vom 31.10.2003

1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.06.2007

2. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.07.2010

3. Erweiterung des Bebauungsplanes vom 24.05.2011

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion heimischer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

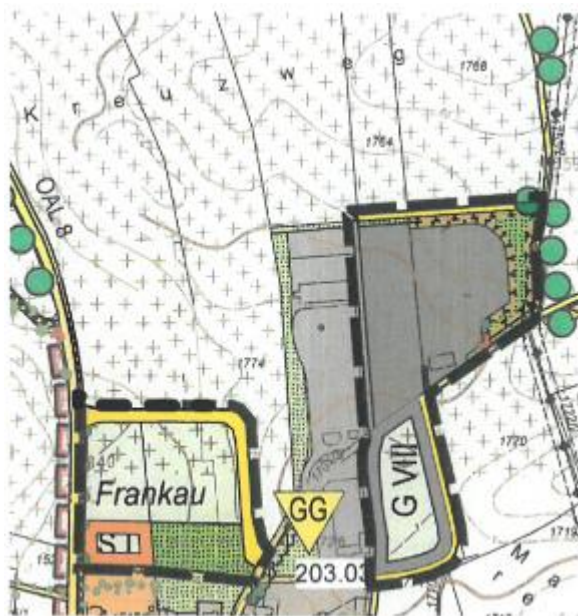
1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbebestandorte besondere Bedeutung zu.

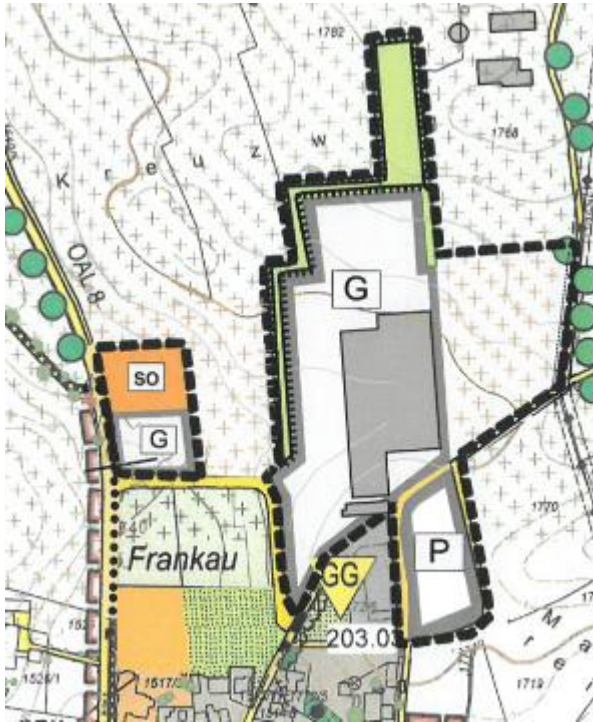
Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 3. Änderung geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

2.4 Geltendes Planungsrecht

In der rechtswirksamen Fassung der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 Frankau Nord ist bereits eine bebaubare Fläche von ca. 34.500 m² ausgewiesen. Die hiervon berührte östliche Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 13.250 m² kann jedoch nicht entwickelt werden, da diese von der Fa. Pfanzelt, als auch von der Gemeinde Rettenbach nicht erworben werden konnte.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Es existiert kein städtebaulicher Rahmenplan in der Gemeinde Rettenbach.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich ist ein Biotop mit Biotopteilflächen Nr. 8230-0203-003 „Hecken in Umgebung Frankau und Etzlensberg“ vorhanden.



Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

Weitere Biotope, oder schützenswerte Gebiete sind nicht vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

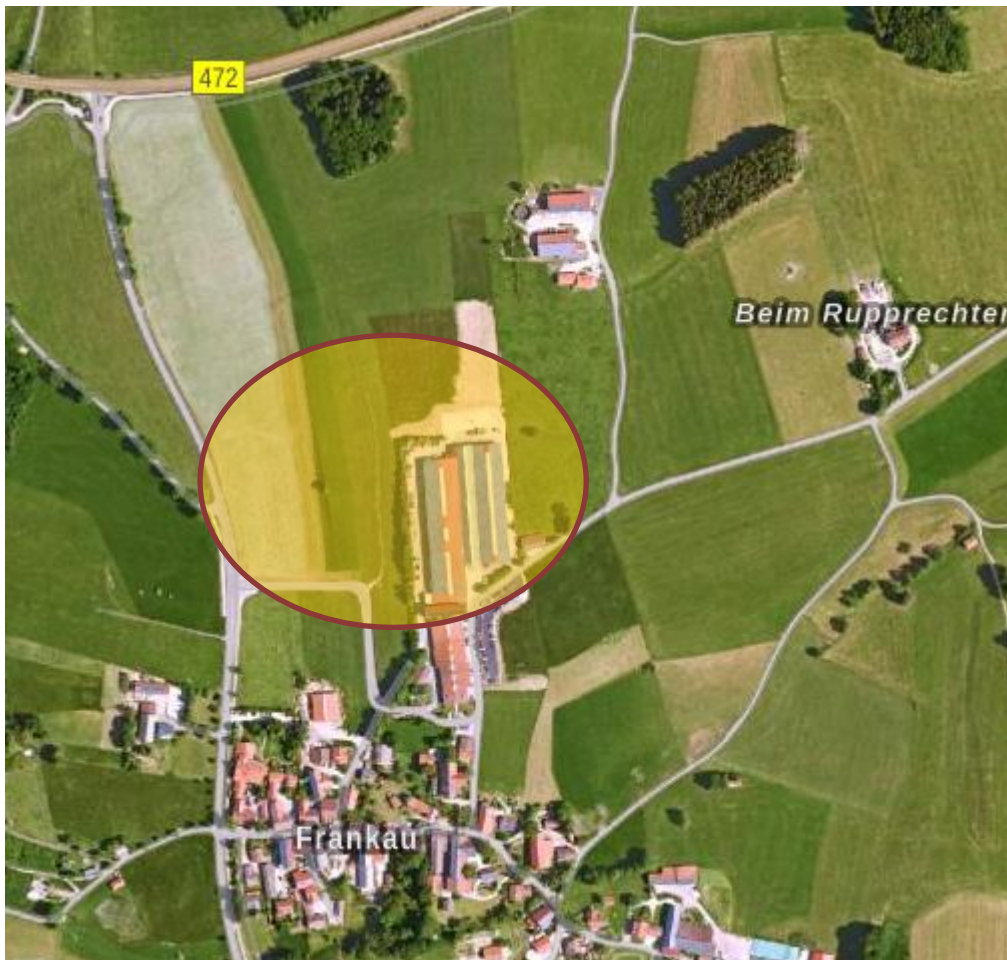
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 77.500 m², wobei davon ca. 33.000 m² als bestehendes Gewerbegebiet mit Baurecht (incl. Erschließungsflächen) gegeben sind. Zwischen dem geplanten westlichen Gewerbegebiet und dem konzipierten Sondergebiet ergibt sich ein Trenngrün in Form einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit ca. 8.100 m². Zusätzlich sind im Geltungsbereich ca. 9.500 m² Ausgleichsflächen integriert, sowie ein Anteil an öffentlicher Erschließung von ca. 4.700 m².

Somit betragen die bebaubaren Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches ca. 32.500 m² ohne festgesetzten Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen.

Demgegenüber steht eine derzeitige bebaubare Gewerbefläche mit ca. 35.000 m² aus der rechtswirksamen Fassung der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankau Nord“

Die vom Ingenieurbüro Bach durchgeführte Höhenaufnahme weist ein Nordost – Südwestgefälle von ca. 15,0 m auf.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten durch bestehende landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch eine Wohnbebauung begrenzt.



Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße OAL 8 sowie über die innerörtliche Straße Frankau erschlossen

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zum Teil im Privatbesitz.

3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Der bestehende Schmutz- bzw. Trinkwasserwasserkanal der Gemeinde verläuft in der Frankau Straße und versorgt das bestehende Betriebsgelände und den konzipierten Erweiterungsbau. Für das westliche Gewerbegebiet an der Kreisstraße OAL 8 besteht ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserleitung bis zur nördlichen Grenze der Fl.Nr. 1517/3. Der bestehende Schmutzwasserkanal und die Trinkwasserleitung sowie die notwendigen Sparten werden zum nördlich geplanten Gewerbegebiet verlängert.

Die Grundstücksanschlüsse werden entsprechend der DVGW-Vorschriften hergestellt und entsprechend der DIN 1988-300 dimensioniert.

3.5 Ingenieurgeologisches Gutachten

Durch die Fa. fm geotechnik wurde ein Geotechnischer Bericht, Projekt Nr. A2005014 vom 04.08.2020 erstellt.

Das Gutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Frankau Nord - West wurde das bestehende Gewerbegebiet neu konzipiert, da die geplante östliche Erweiterung auf Grund von Problemen beim Grunderwerb nicht realisiert werden kann.

Zwischenzeitlich ist der Expansionsdruck der einheimischen Fa. Pfanzelt so gewachsen, dass die dafür verbleibende Fläche im rechtswirksamen Baugebiet nicht mehr ausreicht und die damals getroffenen Festsetzungen den aktuellen Bedingungen anzupassen sind.

Zudem wurde im Süden noch eine dringend benötigte Parkplatzfläche festgesetzt um den mittlerweile 150 Mitarbeitern adäquate Stellplatzflächen anbieten zu können.

In der westlich gelegenen Gewerbegebietsfläche soll eine Ausstellungshalle der betriebseigenen Fahrzeuge entstehen. Daran angegliedert ist eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Vorführläche“.

Das Demo-Gelände soll ein Platz (natürliches Gelände) sein am welchem die Maschinen im „Echteinsatz“ vorgeführt werden können, ähnlich einer kurzen Probefahrt beim Auto.

Auf dem Gelände soll ein wassergebundener Rundkurs mit verschiedenen Stationen entstehen, an dem die Fahrzeuge getestet werden können.

Der Rundkurs und das gesamte Gelände wird naturnah gestaltet (siehe grünordnerische Festsetzungen). Nach Norden und nach Westen werden zur Ortsrandeingrünung dichte Gehölzpflanzungen festgesetzt.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich zum Einen um einen Gewerbebetrieb handelt dem die ausgewiesenen Flächen zugewiesen werden, zum Anderen erfolgt mit der vorgelegten Planung der erforderliche städtebauliche Lückenschluss nach Norden

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Vorführfläche“ gem. § 11 der BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen da sich bei der konzipierten Betriebsstruktur um produzierendes Gewerbe handelt und anderweitige betriebsfremde Nutzungen auszuschließen sind.

Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) sind insbesondere nicht zugelassen, da die Ansiedlung solcher Betriebsstätten zu immissionsschutzrechtlichen Problemen außerhalb des Plangebietes führen würden.

Im Plangebiet sind schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe aus Immissionsschutzrechtlichen als auch ortsbildschädigenden Gründen nicht zugelassen.

Das gleich gilt für die Lagerung von Bauschutt, Abbruchmaterial und dergleichen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ mit 0,55 festgesetzt. Diese Festsetzung bei GRZ und GFZ entsprechen der Notwendigkeit dem geplanten Betrieb die Möglichkeit einer optimalen Ausnutzung für die Errichtung ihrer Betriebs- oder Produktionsgebäude bieten zu können.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die GRZ wurde, wie zuvor ausgeführt, mit 0,55 für die Hauptgebäude festgesetzt. Da in Gewerbegebieten jedoch meist mehr Flächen für Lagerbereiche, Betriebshöfe, Stellplätze etc. benötigt werden, wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 für die dort genannten Anlagen und Flächen zugelassen, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,8. Damit kann sichergestellt werden, dass die Hauptgebäude in ihrer Baumasse nicht ausufern,

aber dennoch genügend Freiraum verbleibt, um betriebsbedingte Abläufe umsetzen zu können.

Die festgesetzte Wandhöhe **bzw. Firsthöhe bei den Pultdächern** bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und resultiert aus der notwendigen Gebäudehülle für die Produktionshallen, des Hochregallagers und der Verwaltungsgebäude. Diese wird durch eine festgesetzte Höhenangabe in der Planzeichnung definiert, die die konzipierten Gebäudestellungen in Abhängigkeit zum Geländeverlauf berücksichtigt. Die geplante Abwicklung ist im Planteil durch Systemschnitte belegt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt. Im Bereich der offenen Bauweise darf durch die einzelnen Baukörper die, gemäß § 22 Abs. 2, festgelegten maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden, wobei der seitliche Grenzabstand gewahrt bleiben muss.

Für die Bestimmung der Baumasse wurden großzügige fliesende Baufenster gewählt, in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe. Diese ermöglichen einen Spielraum in den weitergehenden Planungen, da sich im Vorfeld des Bebauungsplanes bezüglich der Hochbauplanung nicht alle Detailfragen lösen lassen. Die Wandhöhe bestimmt sich nach dem natürlichen Gelände und wurde mit einer verbindlichen Höhenkote über NN den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Diese gilt ab Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

Für notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports wurde festgelegt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen sind, da der Bebauungsplan ohnehin nur entlang der Grenze Grünstreifen festsetzt, sollen diese nicht zusätzlich noch durch Nebenanlage unterbrochen werden.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

4.6 Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Kreisstraße OAL 8 und die Ortsstraße Frankau, in der auch künftig die notwendigen Sparten verlaufen.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

4.7 Grünordnung

Aufgrund der teils sichtexponierten Lage dienen nach Norden und Westen ca. 15 m breite Baumhecken der Ortsrandeingrünung. Dies betrifft auch die Ortseingangssituation im Westen im Bereich der Ausstellungshalle und Vorführfläche. Der Betriebsparkplatz im Osten wird nach Süden mit einem 15 m breiten Kraut- und Gehölzstreifen intensiv eingegrünt. Entlang des Kreuzwegs im Süd-Westen dienen eine neu zu pflanzende Baumreihe und die zu erhaltende Biotophecke der optischen Abschirmung des Betriebsgeländes.

Zur internen Gebietsdurchgrünung sind Festsetzungen für Baumpflanzungen und Gliederungsgrün vorgesehen.

Der Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Zusätzlich ist Ersatz zu schaffen für die entfallende ökologische interne Ausgleichsfläche der 3. Erweiterung, die im süd-östlichen Teilbereich des Flurstücks 1768 situiert war.

4.8 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Entsprechend dem Gebietscharakter wurden die gestalterischen Festsetzungen aus der 3. Erweiterung übernommen und zusätzlich Dachformen, Dachneigungen festgesetzt sowie Materialien bei Außenwänden beschränkt.

Es sind Sattel- Pultdächer und Flachdächer mit einer Wand- bzw. Attikahöhe zwischen 7 m und 15 m, je nach Anforderung zugelassen. **Für die Pultdachbauten wird eine maximale Firsthöhe von 17,60 m festgesetzt.** Zusätzlich wird für das geplante Hochregallager eine Gebäudehöhe von 17,0 m festgesetzt. Dies begründet sich durch die vorgegebenen Stapelhöhen im Lager.

Da am geplanten Standort Produktionshallen mit entsprechenden Abmessungen (Gebäuelängen über 50 m) konzipiert werden, ist es zudem notwendig hier auch begrünte Flachdächer zuzulassen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Festsetzungen zu möglichen Werbeanlagen gelegt um ein Ausufer zu vermeiden, die das Ortsbild nachhaltig stören würden.

4.9 Statistik

Fläche Geltungsbereich	ca.	77.500	m ²
Öffentliche Straßenfläche	ca.	4.700	m ²
Fläche 2. Änderung und 3. Erweiterung	ca.	45.200	m ²
Bebaubare Betriebsfl. 2. Änd. u. 3. Erw.	ca.	34.500	m ²
Bebaubare Betriebsflächen NEU	ca.	32.500	m ²
Grünflächen/ Ausgleichsflächen	ca.	16.300	m ²

5. Verfahren

Das Verfahren wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert.

6. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB" aus Landshut mit Datum vom 24.03.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 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.

Sie soll sicherstellen, dass die an den bestehenden und künftig möglichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der möglichen bzw. zulässigen Lärmvorbelastung durch anlagenbezogene Geräusche bereits bestehender, gewerblicher Emittenten außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Schreinerei auf Fl.Nr. 1526/1 der Gemarkung Rettenbach am Auerberg) eingehalten werden. An den ungünstigsten Immissionsorten (Wohnhaus "Frankau 19" auf Fl.Nr. 1772/5 und Einzelanwesen "Hochwies 1" auf Fl.Nr. 1768, jeweils Gem. Rettenbach a. Auerberg) werden die in einem Dorfgebiet anzustrebenden Orientierungswerte um 3 dB(A) während der Tagzeit und um 2 dB(A) in der Nachtzeit unterschritten.

Die Emissionskontingente liegen insbesondere auf der Parzelle GE 2, auf der der bestehende Produktionsbetrieb der Pfanzelt Maschinenbau GmbH ansässig ist, mit 70 dB(A)/m² zur Tagzeit und 58 dB(A)/m² zur Nachtzeit in einer Größenordnung, die gemäß der aktuellen Rechtsprechung die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Damit wird die Zweckbestimmung des Baugebiets trotz der Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt.

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

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in der Anlage als gesonderter Bericht beigefügt.

Gemeinde Rettenbach, den

Reiner Friedl
1. Bürgermeister