

## Begründung

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Erschließungsplan  
NR. 43.1  
Nordwestlich der Drößlinger Straße (Kreisstraße STA9)  
im Gemeindeteil Frieding (Fl. Nr. 281, 281/1)

VORHABENTRÄGER:

Zerhoch Franz  
Drößlinger Straße 17  
82346 Frieding  
Mobil 0173 / 3908625  
Fax 08152 / 399772  
info@zerhoch.eu

PLANFERTIGER:

vera winzinger mas eth  
architektin / stadtplanerin  
ammerseestraße 11  
86919 utting holzhausen  
telefon 0171 - 351 6979  
architektur@verawinzinger.de

Plandatum

Aufgestellt:	27.02.2007
Vorentwurf:	09.12.2008
Billigung:	09.12.2008
Abwägung:	08.06.2010
Entwurf:	08.02.2018
Geändert:	24.11.2020
Billigung/ Entwurf:	15.12.2020

### Städtebauliche Begründung

1.	Rahmenbedingungen	2
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3.	Ziel und Zweck der Planung	2
4.	Bestand und städtebauliche Situation	3
5.	Planung	3
6.	Grünordnung	4
7.	Schallemissionskontingentierung	4
8.	Auswirkungen der Planung	5

### Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans- und Erschließungsplan

- (1) Eingriffsbewältigung und Umweltbericht v. 19.10.2020  
LA-Architekt Florian Breinl
- (2) Zerhoch Recycling, Neubau einer Lagerhalle und Betrieb einer Hackschnitzelanlage auf dem Betriebsgelände in Frieding / Gemeinde Andechs,  
Schalltechnische Untersuchung  
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, April 2010, Bericht 266-2010 Bericht 01-1

- (3) Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding-Nord“, Fortschreibung der Untersuchungen aus dem Jahr 2018 Bericht Nr. M90038/08 Version 1 MLY/MARR, Müller-BBM vom 27.01.2020
- (4) Verkehrsuntersuchung Gemeinde Andechs, Bebauungspläne für den Bereich nördlicher Ortsrand Frieding, Prof. Dr.-Ing. Kurzak, TUM, vom 10.06.2020
- (5) Beurteilung des zuzurechnenden Verkehrslärmaufkommens auf der STA 9 (Drößlinger Straße), Notiz Nr. M90038/09 Version 1 MLY/MARR, Müller BBM vom 18.06.2020

## **1. Rahmenbedingungen**

- 1.1 Lage des Planungsgebietes  
Der Ort Frieding gehört zu der Gemeinde Andechs. Das nächste Unterzentrum ist Herrsching und liegt nordwestlich von Andechs am Ammersee.
- 1.2 Regionalplan München  
Andechs gehört zum Fremdenverkehrsgebiet und Erholungsgebiet Fünf-Seengebiet. Andechs gehört zum Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes.
- 1.3 Anbindung  
Durch Frieding verläuft die „Herrschinger Straße/Drößlinger Straße“ Kreisstraße STA 9.
- 1.4 Das Planungsgebiet mit der Flurnummer Teil 281 und 281/1 ist von der Drößlinger Straße (STA9) erschlossen. Das Gebiet schließt eine Fläche von ca. 1,4 ha ein und wird wie folgt begrenzt:
  - Im Norden durch die weiterlaufende Flurnummer 281
  - Im Osten durch die Flurnummer 282
  - Im Süden durch die Drößlinger Straße (STA 9)
  - Im Westen durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 280
- 1.5 Das Grundstück ist bereits mit einer landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung belegt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan  
Im genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F vom 14.12.2004 ist die südliche Fläche als MD dargestellt. Die nördliche anschließende Fläche liegt derzeit im Außenbereich.
- 2.2 Landschaftsplan  
Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde mit Schreiben vom 27.08.1996 von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. In diesem Landschaftsplan sind die Flächen im Planungsumgriff als Dorfgebietsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung  
Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer UP notwendig. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB muss Rechnung getragen werden. Die UP ist der Begründung angefügt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan erweitert die Flächen des ehem. Aussiedlerhofes in den Außenbereich für die gewerbliche Nutzung der Be- und Verarbeitung von Rohstoffen zur Gewinnung regenerativer Energien. Hierbei handelt es sich um die Holzverarbeitung zu Hackschnitzel zum Verkauf für die Befuerung von Heizanlagen.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit Betriebsleiterwohnung, der bereits teilweise einer gewerblichen Nutzung unterliegt, wird in Richtung Norden mit gewerblicher Nutzung erweitert. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Andechs nicht entgegen.

Der Betrieb ist bereits hier verortet. Die Erweiterung ist erforderlich, um eine kommerzielle Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (hier Holz/ Hackschnitzel) zu ermöglichen. Eine Verlegung des Betriebs in den Innenbereich ist aufgrund der Immissionsbelastung nicht möglich. Auch eine generelle Verlegung würde für die Gemeinde die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes erforderlich machen, da das Gewerbegebiet in Rothenfeld bereits vollständig ausgelastet ist. Die Erweiterung auf dem gegenständlichen Grundstück stellt aufgrund der Ortsrandlage die vernünftigste Alternative dar.

Wegen der unterschiedlichen Nutzungen, die bereits genehmigt sind, sowie aufgrund der Verarbeitung nicht nur eigener land- und forstwirtschaftlicher Produkte, sondern zugekaufter Rohstoffe, ist eine gewerbliche Nutzungsfestschreibung – hier im Rahmen eines Sondergebietes – erforderlich.

Der Entwurf geht von einer wirtschaftlich sinnvollen Erweiterung der bereits bestehenden, gewerblichen Nutzung aus. Die Nord-Süd-Stellung der neu geplanten Halle ist notwendig, um die anfallenden Immissionen von dem im Westen gelegenen Dorfgebiet abzuhalten. Auch die Verbindung der bestehenden Halle mit der neu geplanten trägt diesem Ziel Rechnung.

Um einen sinnvollen Betriebsablauf zu ermöglichen ist nachfolgendes Erschließungssystem notwendig.

Betriebsablauf: Anlieferung Stückgut über bestehenden Hof, entlang der westlichen Grundstücksgrenze - weiter über die nördliche Grenze des Planungsgebietes - auf die befestigte Fläche im Nord-Osten. Hier wird das Stückgut abgeladen, weiter verarbeitet (häckseln, trocknen) und anschließend über die östliche Umfassung des bestehenden Gebäudes, zur Drößlinger Straße (STA9) abtransportiert.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch die Eingrünung im Osten und Norden. Aufgrund der notwendigen Größen der Gebäude, sowie der Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes und aufgrund der sehr beengten Verhältnisse ist eine Eingrünung der neu geplanten Trocknungshalle nicht möglich. Eine Einbindung in das Orts- sowie Landschaftsbild von Frieding wird durch eine Fassadengestaltung aus Holz erreicht.

Der bestehende Gebäudetyp B (Betriebsleiterhaus) mit einer Wandhöhe von 6,00m und ohne Dachaufbauten stellt hier eine harmonische Fortführung der typischen Gebäudestruktur von Frieding dar.

Die Hallen sind abgesehen der neugeplanten - diese erhält aufgrund der erforderlichen Nutzung ein Pultdach (A-PD) - mit einem Satteldach (A-SD) ausgestattet. Bei den Hallengebäuden ist nur die Firsthöhe mit dem Höhenbezug über NN und die Dachneigung geregelt, um den Bestand zu sichern und die erforderlichen Nutzungen unterzubringen.

#### **4. Bestand und städtebauliche Situation**

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der genauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

##### **4.2 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der AWA-Ammersee ist möglich.

##### **4.3 Spartengespräche**

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (AWA-Ammersee, E.on, Deutsche Telekom usw.)

##### **4.4 Immissionsschutz**

Um die Immissionen in Richtung Westen (zum Dorf) zu verhindern, ist die neu zu errichtende Halle 3 in Nord-Südorientierung zu platzieren und mind. 10,0m hoch auszuführen. Um jegliche Trichterwirkung zwischen den Gebäuden in Richtung Dorf zu verhindern, muss die neue Halle mit der bestehenden

landwirtschaftlichen Halle verbunden werden. (siehe hierzu Schreiben vom LRA untere Immissionsschutzbehörde vom 13.02.2007)

Die laut des aktuellen Verkehrsgutachtens von Prof. Dr.-Ing. Kurzak, TUM vom 10.06.2020 etwas höhere Verkehrsbelastung wird durch Änderungen im aktuellen Bebauungsplan gegenüber den Planungsständen von 2010 bzw. 2012, wie z.B. reduzierte Nutzfläche, Vergrößerung der Gesamfläche des Bebauungsplans..., ausgeglichen.

Quellen: *Verkehrsuntersuchung Gemeinde Andechs, Bebauungspläne für den Bereich nördlicher Ortsrand Frieding*, Prof. Dr.-Ing. Kurzak, TUM, vom 10.06.2020

Müller BBM; Bericht Nr. M90038/08 Version 1 MLY/MARR, Januar 2020, S.9

„Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die aktualisierte Verkehrsuntersuchung für die STA 9 emissionsseitig einen etwas gleichhohen, am Tag z.T. etwas niedrigeren Verkehrslärmpegel auf der STA 9 bedingt, als die Untersuchungen aus den Jahren 2010 und 2012.

Auch die vorhabenbedingten Verkehrszunahmen, bzw. die daraus resultierenden Verkehrslärmzunahmen, liegen in der Verkehrsuntersuchung *Gemeinde Andechs, Bebauungspläne für den Bereich nördlicher Ortsrand Frieding*, Prof. Dr.-Ing. Kurzak, TUM, vom 10.06.2020 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und fallen nochmals etwas geringes aus als in den Verkehrsuntersuchungen aus den Jahren 2010 und 2012.

(...)

Da sich die nach der aktuellen Verkehrsuntersuchung (2020) ermittelten Verkehrsgeräusche auf der STA 9 für das Prognosejahr 2035 nur geringfügig von den in der Verkehrsuntersuchung von 2012 ermittelten Ergebnisse unterscheiden, im Prognose-Planfall 2035 am Tag punktuell sogar etwas niedriger ausfallen, ändert sich die schalltechnische Beurteilung gegenüber der Verkehrsuntersuchung von 2012 qualitativ nicht.“

Quelle: Müller BBM; Notiz Nr. M90038/09; Juni 2020; S. 7.

#### 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

4.5.1 Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft.

4.5.2 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft  
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Baumbestand liegt nicht vor. Das Gelände ist leicht hängig, es steigt von Nord nach Süd zur „Drößlinger Straße“ hin an.

4.5.3 Aussagen zur Luftreinhaltung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 5. Planung

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Dorfgebiet (MD)

Der im Flächennutzungsplan (FNP) liegende Bereich bleibt wie im FNP bereits definiert als Dorfgebiet erhalten. Hier ist die landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzung mit den dazugehörigen Wohnungen zulässig.

##### 5.1.2 Sondergebiet (SO)

Der zu erweiternde Bereich in Richtung Norden wird als Sondergebiet mit der definierten Nutzung zur Be- und Verarbeitung von Rohstoffen zur Gewinnung regenerativer Energien festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Holzverarbeitung zu Hackschnitzel zum Verkauf für die Beheizung von Heizanlagen. Dies entspricht dem Landkreisziel, den gesamten Energiebedarf bis 2035 auf regenerative Energien umzustellen.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier bedarfsorientiert festgelegt. Der Bestand wird in seiner Größe fixiert und um die für den einwandfreien Betriebsablauf notwendigen Gebäude und Flächen erweitert. Dies wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und der maximalen und teilweise mindestens erforderlichen Wandhöhen, bzw. Firsthöhen festgelegt.

Im Dorfgebiet wird die Wandhöhe der Hallen 1a - c sowie das Betriebsleiterhaus von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Im Sondergebiet dagegen wird aufgrund der Topographie die Wandhöhe der Halle 2 und 3 in Bezug zur Oberkante Fertigfußboden - jeweils definiert mit einer Höhenkote - gesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen in dem Richtung Norden fallenden Gelände den betrieblichen und schallschutz-technischen Anforderungen genügen.

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von Halle 2 liegt um 1,31m niedriger als die OK-Kanaldeckel (Höhenbezugspunkt HP01, FR118).

5.3 Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten)

Die Anzahl der Wohnungen wurde auf den Bestand festgelegt.

5.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude.

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder i. d. Fassung vom 22.10.2019.

5.5 Bauliche Gestalt

5.5.1 Wohnhaus: Um den regionaltypischen Gebäudetyp in der Gemeinde Andechs zu erhalten und weiterzuführen, ist hier der Gebäudetyp B, ohne Dachaufbauten, gemäß dem Bestand festgelegt. Dieser wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für Frieding ermittelt und findet für den ganzen Ort einheitlich Anwendung.

5.5.2 Betriebsgebäude: Hier ist die Einbindung hinsichtlich der Höhenentwicklung zugrunde gelegt; das heißt die Firsthöhe und die Oberkante des Hallenfußbodens schaffen die Angleichung an die bestehenden Gebäude. Die Einbindung in die ländliche Struktur wird durch die Gliederung der neuen Halle mittels einer Holzverschalung erreicht. Der Gebäudetyp A tritt im Norden (Neubau Halle 3) als Pultdach mit einer Dachneigung von 8° bis 25° und einer Gebäudehöhe von mind. 10,0m bis max. 10,6m gem. schalltechnischer Untersuchung (Müller BBM, Januar 2020) und max. 10,50m in Erscheinung. Ansonsten tritt der Bestand mit einem Satteldach auf. Der 5m breite Dachübertrag des Pultdachs im Nord-Osten des Gebäudes neigt sich leicht in entgegengesetzter Richtung zum Hauptdach, siehe hierzu Schemaschnitt im Erschließungsplan.

6. **Grünordnung**

Es erfolgt eine sorgfältige Planung und Abwägung unter Berücksichtigung von möglichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, um schützenswerte Vegetationsbestände weitgehend zu erhalten und Verluste an anderer Stelle wirkungsvoll auszugleichen. Die Planungsfläche wird derzeit bereits als Lager- und Verkehrsfläche genutzt und es bestehen bereits Betriebsgebäude.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen (Betriebsgebäude / Verkehrsflächen / Lagerflächen) in die Umgebung werden Grünflächen mit ortstypischen Gehölzbeständen an der Nord-, Ost- und Westgrenze geschaffen bzw. ergänzt. Eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern bezogen auf die Grundstücksfläche im Betriebsgelände wird zusätzlich festgesetzt.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Die Neupflanzung von Koniferen wie Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie Kirschlorbeer als Einzelgehölz oder Hecke ist unzulässig. Durch die definierte Lage und Festsetzung neu zu pflanzender Bäume, sowie von Grünflächen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs ermöglicht. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Alle nicht betriebsbedingt benötigten Flächen sind zu begrünen, Einfriedungen sind nur sockellos mit definierten Maßen zulässig, um den Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Anlagenstandortes im Geltungsbereich Nr. 2 gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen, wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, aus.

Auf den weiterführenden Umweltbericht vom Büro, Breinl Landschaftsarchitektur + Stadtplanung in Reisbach vom 19.10.2020 wird verwiesen

## 7. Schallemissionskontingentierung

Die Ein- und Auswirkungen der Geräusche auf und durch das geplante Vorhaben wurden im *Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding Nord“, Fortschreibung der Untersuchungen aus dem Jahr 2018* prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt (Müller-BBM, Bericht Nr. M90038/08, 27.01.2020). Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für das Sondergebiet Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form eines Emissionskontingents nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Durch die Schallemissionskontingentierung gewährleistet die Gemeinde die Vorgaben des Immissionsschutzes und stellt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Das konkrete Bauleitplanverfahren steht in unmittelbarem Zusammenhang mit weiteren selbständigen Bauleitplanungen, die sich aus dem in den Jahren 2010 bis 2016 geplanten Bebauungsplan Nr. 43 für den Bereich „Nördlich des Ortsrandes von Frieding, beidseits der Kreisstraße STA9 (Drößlinger Straße)“ entwickelt haben. Durch ein Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 (Frieding Nord) wird sichergestellt, dass in Summe aller potentiellen gewerblichen Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten können. Zudem erhalten auch die Gewerbetreibenden entsprechende Planungssicherheit. Losgelöst von dem konkreten Bauleitplanverfahren, hat die Gemeinde daher das Strukturkonzept im Hinblick auf die akustischen Auswirkungen und mögliche Schallemissionskontingentierungen in Auftrag gegeben (Müller-BBM, Bericht Nr. M90038/08, 27.01.2020). Diesem Strukturkonzept wurden die Betriebsbeschreibungen und Entwicklungsszenarien folgender Firmen zugrunde gelegt: Zerhoch, Sedlmayr, Kaiser, Painhofer, Strobl, Höfler, Bernhart und Bauer. Diese Betriebsbeschreibungen sind auch Gegenstand des jeweiligen Durchführungsvertrags. Die verschiedenen Bauleitplanverfahren, die durch dieses Strukturkonzept miteinander verbunden sind, werden möglichst zeitgleich beziehungsweise in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt.

Das Strukturkonzept ist nachvollziehbar und plausibel. Es wird in den verschiedenen Baugebieten umgesetzt, indem entsprechende Kontingente festgesetzt werden. Dadurch wird eine – über das konkrete Bauleitplanverfahren hinausgehende, gebietsübergreifende – Gliederung der verschiedenen Baugebiete vorgenommen. Bei der Firma Zerhoch und der Firma Strobl werden nur die Flächen in die Kontingentierung einbezogen, auf denen zusätzliches oder geändertes Baurecht zugelassen wird. Bei diesen beiden Bebauungsplänen ist somit auch eine interne Gliederung gegeben. Aufgrund der geringen Größe, der Festsetzungen von Sondergebieten im Wege vorhabenbezogener Bebauungspläne wird bei den anderen Bebauungsplänen auf eine interne Gliederung verzichtet. Bei der Verteilung der Kontingente wurden diese bestehenden, gewerblichen genutzten Flächen berücksichtigt und nachgewiesen, dass der Betriebsumfang, wie er auf diesen Flächen stattfindet und genehmigt ist, unter akustischen Gesichtspunkten keiner weiteren Regelung bedarf. Beim Betrieb Zerhoch wurde dabei ein Betrieb mit einem Innenschallpegel von  $L_{i,eq} = 85 \text{ dB(A)}$  tags und nachts (Metallverarbeitung) berücksichtigt.

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{ek}$  nach Kapitel 4.6.2 kann schalltechnisch die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Sondergebietsflächen geregelt und sichergestellt werden.

An allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Planung würde damit, unter Berücksichtigung der Summenwirkung bereits bestehender und künftig geplanter Betriebe, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 [15] bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [14] gewährleistet.

Im vorliegenden Fall bietet sich eine Emissionskontingentierung auf der nach [2] geplanten Sondergebietsflächen an, die ausschließlich auf die Misch- und Wohngebietsflächen außerhalb der Bebauungsplanumgriffe wirkt.

Zur Einhaltung der genannten Emissionskontingente ist auf der Teilfläche TF 43.1 SO (Holzrecycling Zerhoch) südwestlich des Häckslers zwingend die geplante Halle mit einem Pultdach mit mind. 10m Firsthöhe zu errichten. Den schalltechnischen Berechnungen wurde als besonders schallabschirmendes Hindernis die Firsthöhe dieses Pultdachs (TF 43.1 SO Zerhoch) mit mind. 10,0m zu Grunde gelegt.

Als zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Rücksichtnahme gegenüber benachbarter Bebauung wurde mit dem Eigentümer vereinbart, dass in Halle 1a (TF 43.1 MD) bei geräuschintensivem Betrieb alle Fenster in der Südwest-Fassade geschlossen gehalten werden. Die Tore in der Süd- und Nordwestfassade von Halle 1a sind mit Ausnahme von kurzfristigen Zeiten des Zu- und Abgangs immer geschlossen, die Tore in der Südostfassade nur nachts geschlossen. In Halle 2 (TF 43.1 SO, Holzrecycling Zerhoch) wird bei geräuschintensiven Tätigkeiten (Gebläseinsatz) das Tor in der Südostfassade nachts geschlossen gehalten.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020.

Für den vormals ansässigen (bis in 2020) und somit berücksichtigten metallverarbeitenden Betrieb – Schölderle GmbH – im Teilgebiet TF 43.1 MD ist langfristig eine Nutzung eines produzierenden Kleinbetriebs beabsichtigt, so dass die angenommenen Werte für das Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung ihre Gültigkeit behalten.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020; S. 9ff.

Für die **Dorfgebietsfläche** werden keine Emissionskontingente vergeben. Die sich aus der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Teilnutzung (Zerhoch, vormals Schölderle, HT Eurep und Hentschel) für die Kontingentierung ergebende Vorbelastung wird aus den tatsächlich anzunehmenden Betriebsabläufen bzw. den daraus resultierenden Beurteilungspegeln abgeleitet.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020; S. 32.

Laut Tabelle 5. *Emissionskontingente in dB* ergeben sich für die Emissionskontingente im gegenständlichen Bebauungsplan folgende Werte:  $L_{EK, Tag}$  68,0 dB und  $L_{EK, Nacht}$  46,0 dB.

Außerdem werden in Richtung der Ortslage Drößling die Immissionskontingente nochmals um ein Zusatzkontingent  $L_{K, Zus} = 7$  dB angehoben.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020; S. 33.

## 8. Auswirkung der Planung

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung für den Bereich des Unternehmens Franz Zerhoch hergestellt wird, sowie die Nutzungen definiert und die Immissionen fixiert werden, erfolgt eine Einfügung des Gebietes in die Gesamtentwicklung des Gemeindeteil Friedings.

Für den genehmigten gewerblich genutzten Hallenteil – **Halle 1a** – vormals Schölderle GmbH bzw. langfristig nachfolgendes **produzierendes Kleingewerbe** – besteht ein Nutzungsrecht mit folgenden Auflagen: die Fenster in der Südwest-Fassade sind künftig bei geräuschintensivem Betrieb tags und nachts geschlossen zu halten.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020; S. 37.

Der Hallenteil – **Halle 1b** – wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, d.h. im Rahmen der saisonal bedingten Erntearbeiten – ohne Einschränkung.

In der **Halle 1c** findet auch eine genehmigte gewerbliche Nutzung statt.

In der im Sondergebiet liegenden **Halle 2** soll das Tor in der Südostfassade bei nächtlichem Betrieb der Trocknungsgebläse in der Halle geschlossen gehalten werden.

Quelle: Müller BBM; Bericht M90038/08; Januar 2020; S. 37.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 43.1

Nordwestlich der Drößlinger Straße (Kreisstraße STA9) im Gemeindeteil Frieding (Fl. Nr. 281, 281/1)

Für die im Sondergebiet liegenden Hallen **Halle 2** und **Halle 3** sind die Nutzungsbedingungen im Durchführungsvertrag geregelt.

Vorgesehene Betriebszeiten für die gewerbliche Nutzung in der **Halle 3**:

Montag – Freitag            6.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Samstag                      6.30 Uhr bis 12.00 Uhr

In diesen Zeiten finden auch die Be- und Entladungen sowie Anlieferungen und Abtransporte statt.

.....  
Erster Bürgermeister  
Georg Scheitz

.....  
architektin/stadtplanerin  
Vera Winzinger