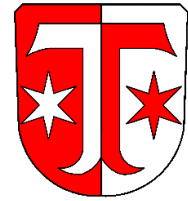

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

„Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 III“

(vormals: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 II“)

E) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 12.10.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 20074

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Theresa Schüssler, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

E) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Beschreibung des Planbereiches	8
5. Umweltbelange	10
6. Planungskonzept	11
7. Begründung der Festsetzungen.....	11
8. Energie.....	19
9. Flächenstatistik	20

E) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in der Gemeinde Klosterlechfeld.

Die Planung stellt die Erweiterung des bereits ausgewiesenen und zum Großteil bebauten „Gewerbegebietes Klosterlechfeld“ dar. Für diese Erweiterung wird ein Teil eines bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstückes überplant.

Aufgrund der Anfrage eines Unternehmens nach Gewerbefläche in Klosterlechfeld sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit vorhandene Flächen weiter zu entwickeln. Gleichzeitig soll durch die Bauleitplanung der Rahmen für die künftige Bebauung festgelegt werden.

Um die Errichtung des neuen Gewerbes zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, nachdem die Gemeinde anstelle des bisher verfolgten Änderungsverfahrens des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes vormals: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 II“ das Verfahren zu einem Neuaufstellungsverfahren geändert hat, nunmehr Bebauungsplan Nr. 16 „Gemeinde Klosterlechfeld westlich der B 17 III. Inhaltlich wurde seitens der Festsetzungen nur die Höhe der Zulässigkeit der baulichen Anlagen gem. einer Anregung geändert, alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.584 m² (ca. 0,55 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld aus dem Jahr 2002 weist für den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ eine öffentliche Grünfläche“ aus. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann laut §13 a Abs. 2, Nr. 2 davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

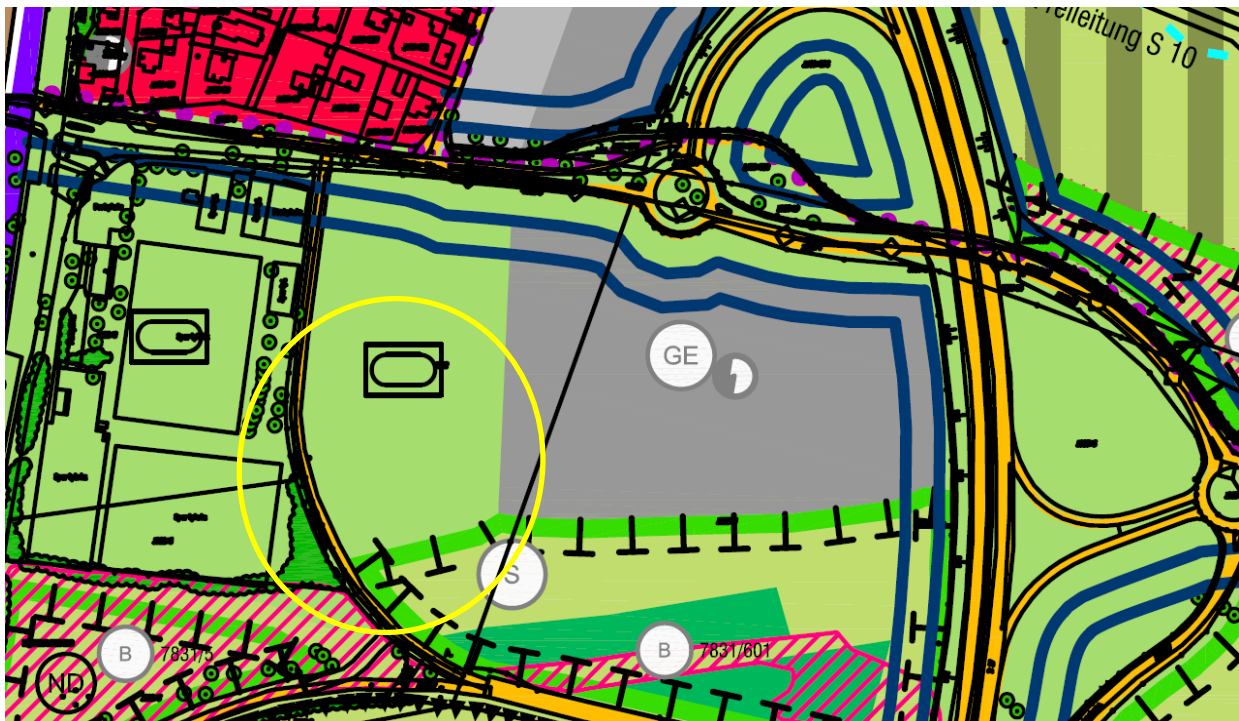


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ (rechtskräftig seit 2012). Für den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ werden Teilflächen der Flurstücke 1332/10 1322/26 und 1322/4 festgesetzt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018/2020)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

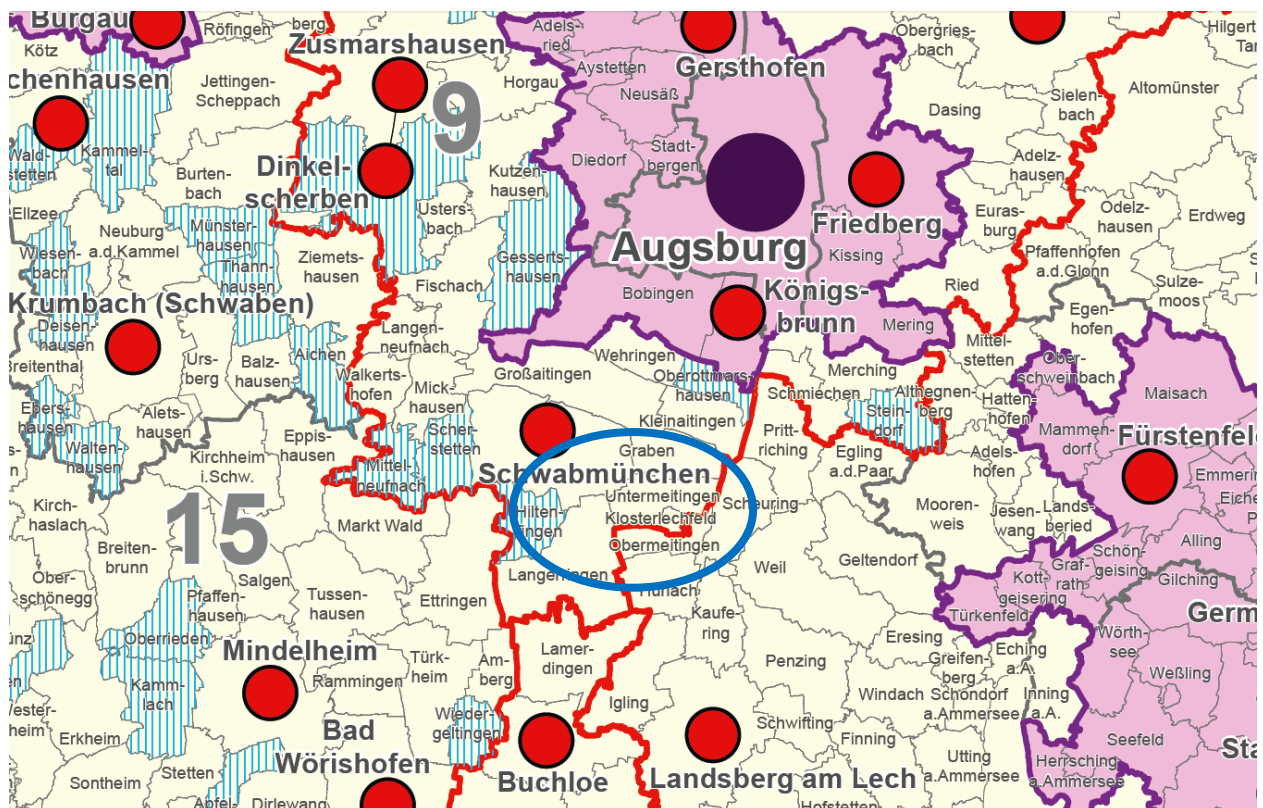


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP Teilfortschreibung 2018/2020

3.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insb. die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

3.1.2 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

3.1.3 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind [und] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]. (2.2.5 (G))

3.1.4 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (2.2.6 (G))

3.1.5 Flächensparen

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

3.1.6 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insb. bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

3.1.7 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1. (Z))

3.1.8 Wirtschaftsstruktur

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 (G))

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018/2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018/2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Klosterlechfeld im ländlichen Raum an der Regionsgrenze. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist

Schwabmünchen. Westlich von der Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Nähe zu dieser Entwicklungsachse ist auch Klosterlechfeld ein attraktiver Wohnort und hat einen hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen.

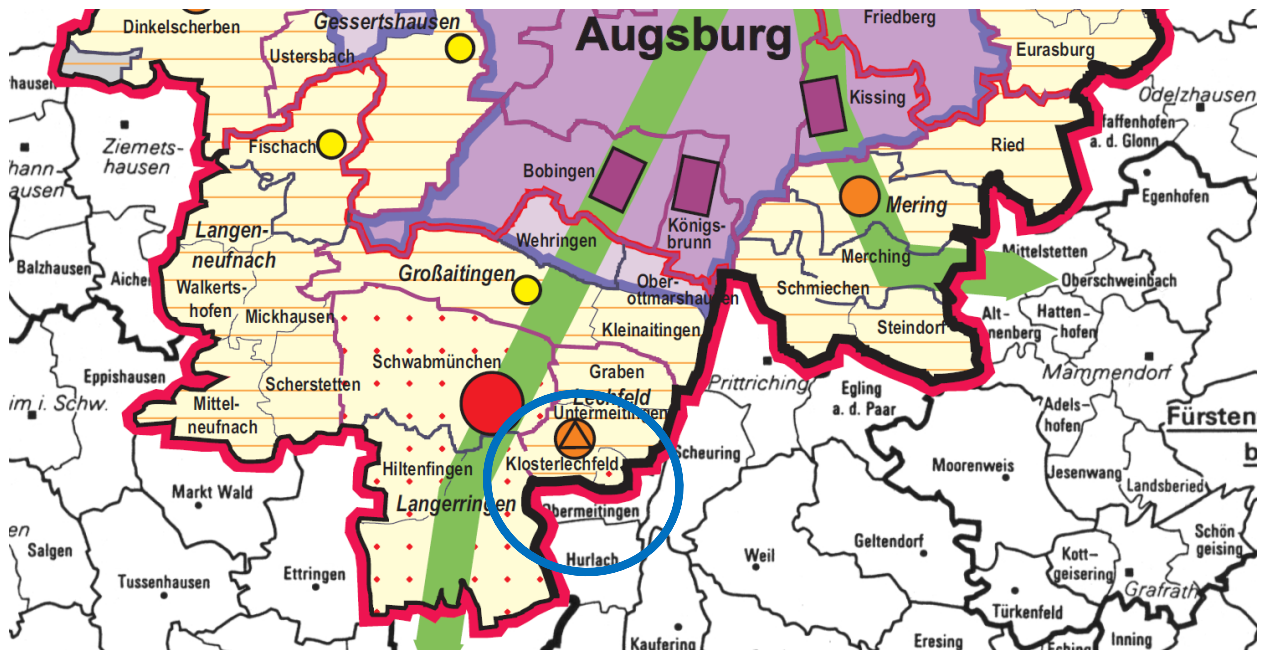


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet werden keine besonderen Aussagen getroffen.

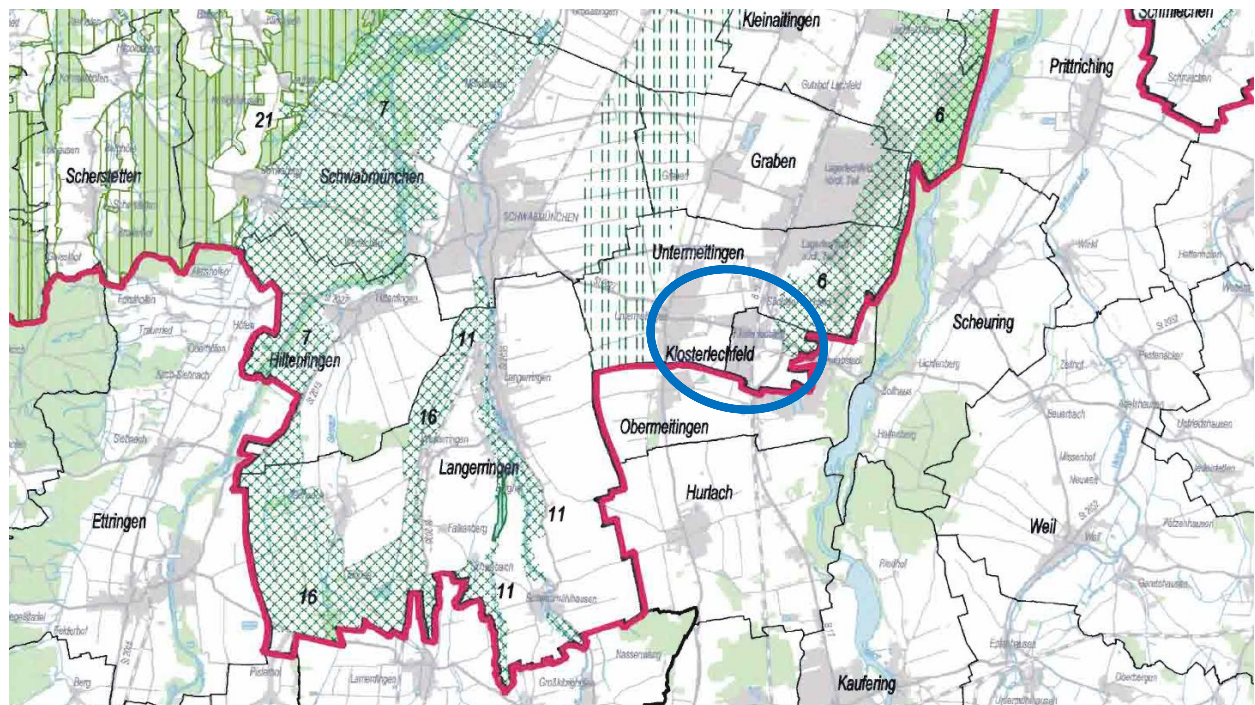


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der inneren Teilzone B (> 67 dB (A) bis 75 dB (A)) des Lärm-
schutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes
Lechfeld.

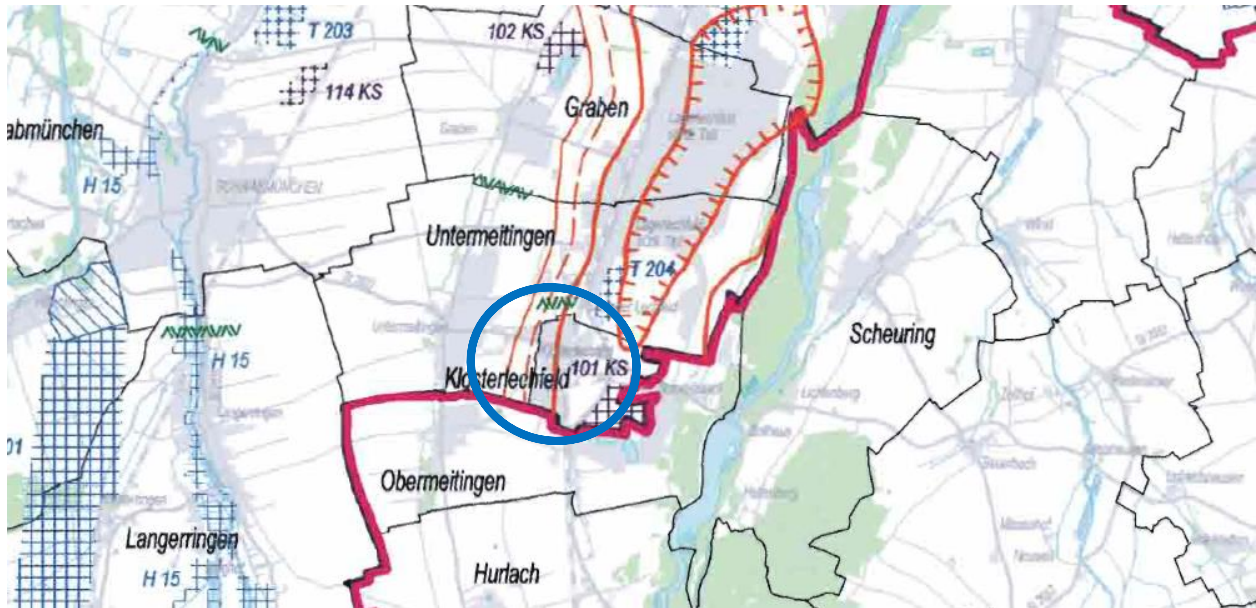


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 5.584 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 1322/26, 1322/4 und 1322/10.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Klosterlechfeld und der Gemarkung Untermeitingen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

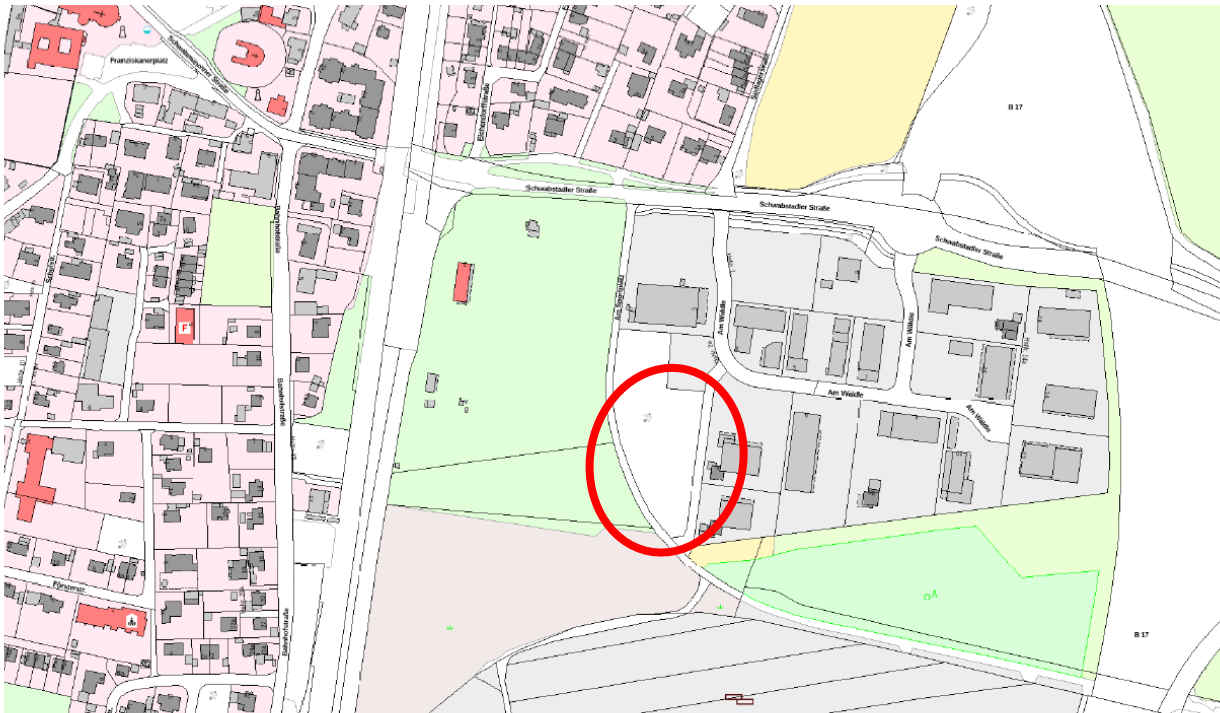


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Gewerbe bzw. Einzelhandelsbetrieb
- Im Osten durch die Sportplatzstraße und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet
- Im Süden durch die Straße „Am Sportplatz“ und angrenzende Wiesen- und Gehölzstrukturen
- Im Westen durch die Straße „Am Sportplatz“ und angrenzende Wiesen- und Gehölzstrukturen sowie das Sportgelände von Klosterlechfeld

Der gesamte Umgriff befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Biotopflächen. Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Das zu bebauende Gelände dient bislang als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wiesenfläche und enthält keine bedeutsamen, erhaltenswerten Grünstrukturen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist keine auffälligen Geländebewegungen auf und ist nahezu eben bei ca. 560 m ü. NHN. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Grünstrukturen auf.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan Nr. 16 wird ein Grünraumkonzept als Festsetzung eingeschlossen. In diesem werden vorwiegend heimische Pflanzen und Bäume ausgewählt. Das Konzept dient der Herstellung von zusammenhängenden Grün- und Gehölbereichen, die den örtlichen Artenschutz zugutekommen sollen.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (intensive Landwirtschaft, keine Feldgehölze oder andere Grünstrukturen sowie Gewerbebetriebe und Störwirkungen durch angrenzende Straßen und Sportflächennutzung) ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung im Ort ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff des neuen Gewerbegebietes in die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der B 17 und der Bahnlinie so zu gestalten, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.2 Verkehrskonzept

Die Gemeinde Klosterlechfeld ist durch ihre unmittelbare Lage an der Bundesstraße B17 (Augsburg – Füssen) verkehrsgünstig mit dem Individualverkehr zu erreichen. Die interne Erschließung des Gemeindegebietes erfolgt über die Schwabstadler Straße / Schwabmünchner Straße (Kreisstraße A19).

Das Vorhaben liegt südlich der Schwabstadler Straße im östlichen Bereich von Klosterlechfeld. Bereits im Verkehrskonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 II“ wurde vorgesehen, die Erschließungsstraße Am Wäldle für die Zufahrt zu nutzen. Im Zuge der Neugestaltung des angrenzenden Sportplatzes soll die Straße Am Sportplatz zurückgebaut werden und ist somit als Haupteinschließung der geplanten Gewerbeflächen nicht zielführend. Die neu entstehende Straße schließt an die bestehende Straße Am Wäldle an, führt entlang der Flurnummern 1322/12 und 1322/22 nach Süden und mündet wieder in die Straße Am Sportplatz. Auf diese Weise bleibt die Infrastruktur des Gebietes erhalten.

6.3 Grünordnungskonzept

Die Grünordnung sieht am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets eine durchgehende Fläche für die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vor. Dadurch bekommt das Gewerbegebiet einen deutlichen Abschluss. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Eindämmung der Versiegelung zu treffen. Für große Fassadenflächen ist zudem eine Begrünung der Fassaden anzubringen. Diese dient dem örtlichen Kleinklima und der Aufwertung des Ortsbildes.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dadurch wird ein flexibles Angebot an Gewerbebetrieben ermöglicht.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Tankstellen wurden ausgeschlossen, da die Gemeinde Klosterlechfeld über ausreichend Flächen und Nutzungen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Ort verfügt und ein neuer Standort in Ergänzung zu dem bestehenden Standort städtebaulich, ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wurden zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,8 für Hauptgebäude festgelegt. Die GFZ wird auf maximal 1,6 festgesetzt. Dadurch ist für die gewerblichen Bauten eine große Flexibilität gegeben und fügt sich in das bestehende Gewerbegebiet ein.

Die Wandhöhe wird auf 12,0 m und die Gesamthöhe auf 18,0 m festgelegt. Dies orientiert sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 und sorgt daher für eine passende Einfügung in die Umgebungsbebauung.

7.3 Bauweise und Grenzabstände - Grundzug der Planung

Bauweise

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude entsprechend den Bestandsgebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen.

Sollten lange Gewerbebauten mit über 50 m Länge geplant werden, so muss durch entsprechende Festsetzungen eine gegliederte Fassadengestaltung und/oder eine ausreichende Eingrünung entstehen. Dadurch wird ein eintöniges Bild verhindert und entspricht dem ökologischen Gedanken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) beziehen sich auf die Hauptgebäude. Diese Fläche hält die maximalen Werte der BauNVO § 17 ein (siehe Tabelle).

Abstandsflächen

Es sind keine Abweichungen zur Abstandsflächenregelung der BayBO erforderlich.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aus Gründen des Gewässerschutzes und der Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sollen Stellplätze und Abstellflächen mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundlagen der Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bereits, da das angrenzende Gewerbegebiet bereits erschlossen ist. Im Zuge des Neubaus von Gewerbegebäuden/-anlagen soll ein Anschluss an die bestehenden Telefon-, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erfolgen.

7.6 Grünordnung

In den grünordnerischen Festsetzungen werden die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes aufgenommen. In diesem ist eine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen, diese wird im Bebauungsplan Nr. 16 am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebiets wieder aufgegriffen durch die Festsetzung von Flächen für Sträucher und Bäume.

Die festgelegte Pflanzvorgabe stellt sicher, dass ein Mindestmaß an Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse innerorts angewendet wird. Zudem tragen die Maßnahmen zur Einbindung in das Ortsbild und zur Wahrung des ländlichen Charakters bei.

7.7 Boden- und Grundwasserschutz

Die Festsetzungen zum Niederschlagswasser und den Oberflächen des Geländes sorgen für die Reduzierung der Versiegelung und zu einer Aufrechterhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe. Die dadurch verzögerte Abflussmenge des Niederschlagswassers vermindert zusätzlich die Belastung für die Kanalisation und der Kläranlage.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind zusätzlich Festsetzungen für die Beseitigung von belastetes Niederschlagswasser getroffen.

7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind lediglich in geringfügigem Maß für Erschließungszwecke zulässig, da das Gelände über keine besonderen Höhenveränderungen verfügt und damit keine Erforderlichkeit für Abgrabungen und Aufschüttungen besteht.

7.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile oder Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Schulen usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder

eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK_{i,j}) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingenten liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. 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) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung,

sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert: das Bezugsgewerbegebiet zu dem diese planübergreifende Gliederung erfolgt, ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld an der B17“ vom 26.09.2011, namentlich der dort festgesetzte Teilbereich des GE 5. Damit liegt eine Gliederung mit unterschiedlichen Kontingenten der zulässigen Lärmemissionen vor. Die Gemeinde wird den Umstand der gebietsübergreifenden Gliederung bei künftigen Änderungen des Referenz-Bebauungsplans berücksichtigen und den Gebietstypus „Gewerbegebiet“ dauerhaft erhalten. Die dortigen Kontingente sind auch ausreichend hoch, um Gewerbebetriebe aller Art zuzulassen.

Bewertung der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebiet (z.B. flächenbezogene Schalleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über Straße im Gewerbegebiet „Am Wäldle“ zur Schwabstadler Straße geplant. Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr, wobei davon auszugehen ist, dass der wesentliche Anteil direkt zur B17 fährt.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

7.10 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine Homogenität der Baustruktur und um einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand zu erhalten wurden die Höhen, Dachformen und Werbeanlagen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert:

Dächer

Die Festsetzungen der Dachformen ermöglichen eine große Flexibilität für die zukünftigen Gebäude und ermöglichen dadurch auf die Nutzung des Gewerbebetriebes einzugehen. Die Vorgaben zu Dachgauben, Lichtbänder usw. sorgen jedoch für eine gewisse Struktur der Dachlandschaft.

Fassaden und Eindeckungen

Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden. Die Begrünung von großen Fassadenflächen trägt ebenfalls dazu bei. Zudem sorgt diese für Lebensraum von Insekten und verbessert das Kleinklima.

Werbeanlagen

Die Vorgaben zu den Werbeanlagen verhindern überproportionale und störende Anlagen. Dadurch werden weder Wohngebiete noch Tiere gestört.

Einfriedungen

Für die Belange des Ortsbildes sind keine Einfriedungen zulässig die vollständig geschlossen sind und/oder aus Kunststoff bestehen. Auch dies dient einer gemeinschaftlichen, ansprechenden Optik. Die Festsetzungen zur Hinterpflanzung verbessern die Gestaltung des Straßenbildes.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.584 m²	100,0 %
Gewerbefläche	5.000 m ²	89,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	584 m ²	10,5 %