

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „INDUSTRIEGEBIET LECHFELD III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittel- produktion“ (Fl.-Nr. 1412/25)

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 30.11.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 23028

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung	3
3.	Betriebsbeschreibung	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.	Übergeordnete Planungen	5
6.	Beschreibung des Planbereiches	8
7.	Planungskonzept	8
8.	Begründung der Festsetzungen.....	9
9.	Energie.....	14
10.	Flächenstatistik	15
D)	UMWELTBERICHT	16
1.	Grundlagen	16
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen	17
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
5.	Beschreibung der Methodik	18

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die Nutzung einer Lagerhalle, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Die vorgesehenen Nutzungen im Sinne der Lebens- und Genussmittelproduktion entsprechen nicht dem bisherigen festgesetzten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes. Neben der Nutzung als Kaffeerösterei (Lagerung, Röstung und Verpackung von Kaffee) sind auch die Herstellung und Entwicklung von Maschinen / Artikeln für den täglichen Kaffeekonsum (Kaffeemaschine, Kaffeemahlmaschine, Handkaffeemühlen, Kaffeefilter, Brühtechnik) als Nutzungen geplant. Ergänzend soll zudem die Möglichkeit im Sinne der Nutzung Lebensmittelproduktion geschaffen werden, vor Ort betriebseigenes Brot und Bier herzustellen (Brauen, Abfüllen von Bier und Backen von Brot). Entsprechend der aufgeführten Nutzungszwecke soll dabei nicht nur der Verkauf der verpackten Waren, sondern auch der lokale Genuss dieser im Sinne einer Gastronomie ermöglicht werden. Entsprechend soll durch den Bebauungsplan auch die Zulässigkeit für die notwendigen Lager-, Verkaufs- und Gastronomieflächen geschaffen werden. Um die genannten Produktionen und Herstellungsprozesse zu ermöglichen werden weiterhin die Zulässigkeiten von Maschinenbauanlagen festgesetzt. Aufgrund der detaillierten sowie breit aufgestellten Zulässigkeiten wird mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Lechfeld III“ ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebens- und Genussmittelproduktion festgesetzt.

2. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Konkretisierende Formulierung der Zulässigkeiten im Bereich der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung von maximalen Flächen für (Fabrik-) Verkaufsflächen sowie die Gastronomie
- Rechtsklare Anpassungen der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung der Gesamthöhe (GH), der abweichenden Bauweise sowie der Höhe von Einfriedungen
- Anpassung der Rechtsgrundlage im Sinne des Immissionsschutzes auf die TA Luft 2021
- Überarbeitung der festgesetzten Artenliste
- Aufnahme der Festsetzung sockelfreier Einfriedungen mit Bodenfreiheit
- Anpassung der Begründung an die festgesetzten Nutzungen / Zulässigkeiten
- Aufnahme von Hinweisen durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sowie durch die LEW Verteilnetz GmbH

3. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Höhenfestsetzungen rechtsklar formuliert.

4. BETRIEBBESCHREIBUNG

Der erste Bauabschnitt des Sondergebietes Lebens- und Genussmittelproduktion besteht in der Errichtung und dem Betrieb einer Kaffeerösterei. Hierzu läuft parallel zum Bebauungsplan ein BImSchG Antrag. Gem. diesem sind folgende fünf Anlagenteile für den Betrieb erforderlich:

- Rohkaffeeanlage
- Röstanlage
- Röstkaffeeanlage
- Staubentsorgung
- Verpackungsanlage

Neben dem Produkt Kaffee beinhaltet das Sortiment der BB Coffee Company GmbH Supremo Coffee Kaffeemaschinen, Haushaltsartikel (Bsp.: Handkaffeemühlen, Kaffeefilter, Brühtechnik) sowie weitere Lebens- und Genussmittel (Bsp.: Bier und Brot).

Weitere Bauabschnitte bestehen entsprechend in der Errichtung und Anlagennutzung zur Entwicklung, Herstellung, Verpackung und Verkauf der genannten Produkte. Dabei ermöglicht der Bebauungsplan auch die Errichtung eines betriebszugehörigen Cafés für den Verkauf und Genuss von Lebens- und Genussmitteln (Bsp.: Kaffee, Bier, Brot) vor Ort.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Die Kaffee-Rösterei entspricht dabei nicht den Zulässigkeiten. Entsprechend der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebens- und Genussmittelproduktion“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen, o.M.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ werden die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 vollständig ersetzt. Gegenwärtig ist mit keinen Auswirkungen der 3. Änderung auf die übrigen Flächen der 2. Änderung sowie des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 auszugehen, da im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg und östlich des Mittelzentrums Schwabmünchen. Bei der Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

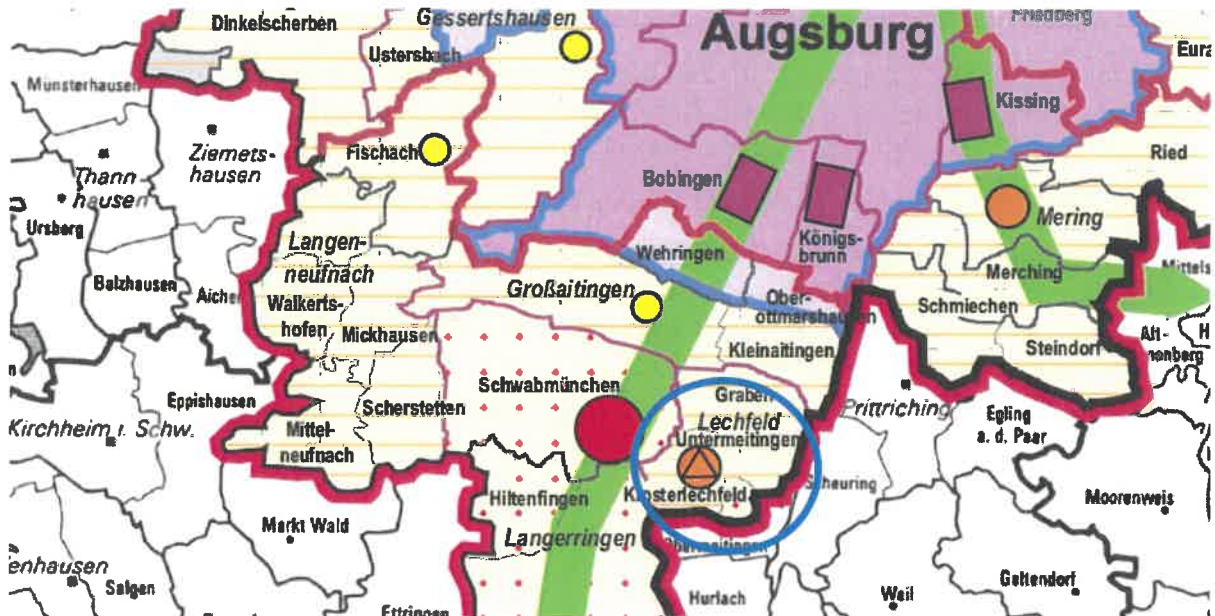


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft für den Bereich und die nähere Umgebung der 3. Bebauungsplanänderung keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

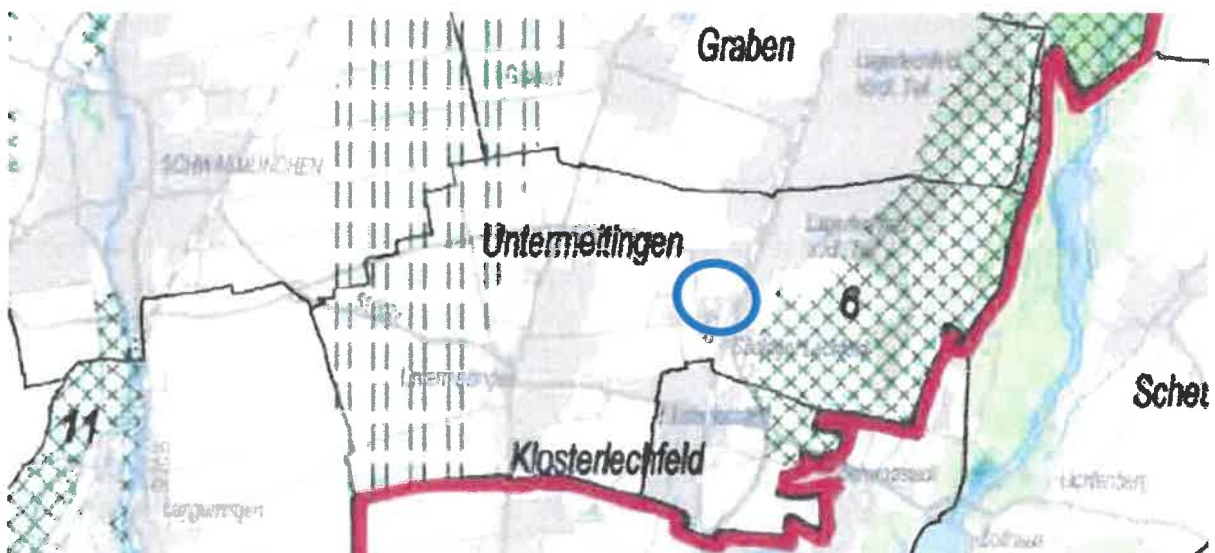


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht folglich keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

7. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 9.261 m². Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 1412/25 und 1412/10 (Messerschmittstraße).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Untermeitingen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und wird neben den erforderlichen Erschließungsstraßen im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Osten von Flächen der deutschen Bahn, die sich gegenwärtig als Grünflächen mit anschließenden Schienenstrecken darstellen, begrenzt.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ mit der 1. und 2. Änderung um ein Gewerbegebiet, auf dem gegenwärtig eine Halle errichtet wird.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

Um den Betrieb entsprechend der geplanten Nutzungen zu ermöglichen, setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ ein Sondergebiet fest. Abgesehen von der Änderung der zulässigen Nutzungen liegt das Plangebiet innerhalb der städtebaulichen Rahmenbedingungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und gliedert sich somit in die umgebende geplante Nutzung und Bebauung ein.

8.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ (mit der 1. und 2. Änderung) optimal erschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes trifft keine Änderungen oder Festsetzungen bzgl. einer veränderten Erschließung.

8.3 Grünordnungskonzept

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt im Hinblick auf eine Durchgrünung des Sondergebietes sowie der Berücksichtigung des Erhalts unversiegelter Böden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die geplanten Nutzungen widersprechen der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Entsprechend wird für die Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebens- und Genussmittelproduktion festgesetzt. Das Sortiment des Betriebes erstreckt sich über die Produktion, Verpackung und den Verkauf von Kaffee hinweg im Sinne einer Kaffeerösterei hinweg. Um die Herstellung und Entwicklung von Maschinen und Haushaltsartikeln zu ermöglichen, die für den täglichen Genuss von Kaffee in privaten Haushalten erforderlich sind, wird die Zulässigkeit für die entsprechend notwendigen Anlagen festgesetzt. Weiterhin beinhaltet das Betriebsangebot auch hauseigenes Brot und Bier, dessen Herstellung und Verpackung auch an diesem Standort ermöglicht werden soll. Dabei soll nicht nur der Verkauf, sondern auch der lokale Verzehr der genannten Lebens- und Genussmittel in Form eines Cafés ermöglicht werden. Entsprechend werden Flächen für die Gastronomie und für den Verkauf festgesetzt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden maximale Flächen für Gastronomie und Verkauf festgesetzt. Um die genannten Produktionen und Herstellungsprozesse zu ermöglichen werden weiterhin die Zulässigkeiten von Maschinenbauanlagen festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Änderung der Art der Nutzung angepasst. Während die Höhenfestsetzungen sich an den rechtskräftigen Festsetzungen und damit der angrenzenden möglichen Bebauung orientieren, wird entsprechen der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet eine GRZ von max. 0,8 zugelassen. Die GFZ wird mit einem Maximalwert von 1,6 festgesetzt.

9.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Im Sinne einer betriebsgerechten Anlage wird für das geplante Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Da sich das Vorhaben im Wesentlichen auf die Flurnummer 1412/25 beschränkt wird die Baugrenze im Anschluss an die Flurnummer 1412/30 unter Berücksichtigung des Art. 6 BayBO zurückgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativ freizügigen Baugrenze werden Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb derselben zugelassen.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht aufgrund der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen hier keinen Regelungsbedarf und verweist auf genannte Satzung.

9.5 Ver- und Entsorgung

Im Sinne einer kompakten sowie geregelten und gesicherten Versorgung werden die entsprechenden Leitungen als unterirdisch zu führen festgesetzt. Weiterhin trifft der Bebauungsplan

in diesem Sinne und zur Vermeidung von Niederschlagsabfluss auf benachbarte Grundstücke und Straßenflächen entsprechende Festsetzungen zum Umgang bzgl. Versickerung.

9.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan greift im Sinne der Erhaltung und Sicherung der rechtskräftigen Grünordnungsfestsetzungen diese auf.

9.7 Boden und Grundwasserschutz

Um unter anderem die leicht erhöhte GRZ sowie deren Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu reduzieren, wird festgesetzt, dass Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasser-durchlässigen Materialien auszubilden sind.

9.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

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

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, 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 sollen, 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 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) 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 des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16.BImSchV 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 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

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

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

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

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 überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent (LIK,i,j) sich ergibt.

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.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

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 Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es wurde von dem Wert von 15 dB(A) entsprechend der DIN 45691 abgewichen, damit das Relevanzkriterium an den relevanten Immissionsorten unter dem Immissionskontingent liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel 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.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente 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 gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 22 „Lechfeld III“ entsprechend der 2. Änderung, mit Datum der Rechtskraft vom 11.07.2011 heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente 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.

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.

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.

Bewertung der Lärmimmissionen

Für die zu überplanende Fläche wurden in der 2. Änderung zum Bebauungsplan bereits Lärmemissionskontingente festgesetzt. Im schalltechnischen Gutachten zur 2. Änderung wurde nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes „Lechfeld III“ eingehalten werden.

Die in der 2. Änderung festgesetzten Kontingente werden unverändert für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Es entsteht somit durch die vorliegende 3. Änderung keine Verschlechterung der Lärmsituation für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Die sich durch das Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Östlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B17. Von diesem Verkehrsweg werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Zudem wird das Plangebiet durch die Anbindung an die Lagerlechfelder Straße und weiter auf die Bundesstraße B2 erschlossen, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

9.9 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich zum einen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an den Erfordernissen der betrieblichen Nutzung des Gebäudes. Weiterhin werden Festsetzungen bzgl. Einfriedungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um diesbezüglich keine Einschränkungen zu treffen bzw. bei unumgänglichem Erfordernis mögliche Ausnahmen zu ermöglichen. Weiterhin setzte der Bebauungsplan fest, dass Einfriedungen ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

9.10 Klimaschutz

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel sowie der Sicherung / Verbesserung der dezentralen Energieversorgung sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, über den Bebauungsplan Maßnahmen einer klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung zu regeln. Dabei legt die Gemeinde fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§9 Abs. 1 Nr. 23 b). Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich anzubringender Photovoltaik- / Solarthermieanlagen sowie zur Eingrünung von Flachdächern getroffen.

10. 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. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 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 Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 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.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	9.261 m²	100,0 %
Bauflächen	8.496 m ²	91,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	765 m ²	8,3 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird.

1.2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Natura2000-Gebiete, andere Schutzgebiete gem. §§ 23-26, 28,29 BNatSchG, Trinkwasserschutzgebiete oder Bodendenkmäler. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.

1.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich gem. rechtskräftigem Bebauungsplan „Industriegebiet Lechfeld III“ in Verbindung mit der 2. Änderung um ein festgesetztes Gewerbegebiet. Im Wesentlichen beschränkt sich die Anpassung der Grundzüge der Planung zum einen auf die Festsetzung einer leicht erhöhten GRZ (Änderung von max. 0,7 auf max. 0,8) sowie die im Süden zurückversetzte Baugrenze.

Durch die Festsetzung bzgl. Boden- und Grundwasserschutz, den Erhalt der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch die Planung mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Mensch, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter zu rechnen ist.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Gewerbegebiet erhalten bleibt und einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird, die voraussichtlich mit ähnlichen Auswirkungen verbunden ist.

3. SONSTIGE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden ist. Mögliche Auswirkungen durch eine leicht erhöhte GRZ werden durch die Festsetzung von Boden- und Grundwasserschutz sowie den Erhalt der grünordnerischen Festsetzungen verringert.

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter 0 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

5. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013

Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen i. d. F. v. 10.12.2001

Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 (nichtamtliche Lesefassung)

eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.