

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Marktplatz Nord“

### D) BEGRÜNDUNG

*Verfahren gem. § 13a BauGB*

*ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB*

*Hinweis: Änderungen der Entwurfssassung vom 07.05.2019 sind **gelb** markiert.*

Fassung vom 28.01.2020

---

Projektnummer: 18087

## 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Marlene Theiner, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Ziele und Zwecke der Planung	12
6. Planungskonzept	13
7. Immissionsschutz	27
8. Kultur- und Sachgüter	31
9. Flächenstatistik	31

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat bereits im Jahre 2009 mit der Planung und Gestaltung einer neuen Mitte begonnen. Entstanden ist dabei ein Marktplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und einer bunten Nutzungsmischung. Dieser Marktplatz – in Form eines Dreiecks – soll nun nördlich sowohl durch weitere Nutzungen ergänzt als auch städtebaulich durch einen ansprechenden Baukörper gefasst werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bestehenden Marktplatz durch Gastronomie, Kommunikations- und Veranstaltungsräume sowie Hotelappartements ergänzend zu beleben. Zudem soll dringend benötigter Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen und Appartements angeboten werden. Ferner soll die Möglichkeit für „Betreutes Wohnen“ geschaffen werden. Die vorhandene Geschäftsstelle der Sparkasse Donauwörth bleibt am Standort bestehen und soll im neuen Gebäude untergebracht werden.

Das Ortszentrum der Gemeinde Asbach-Bäumenheim erfährt hierdurch eine weitere Aufwertung. Die wachsende Attraktivität des Ortes steigert die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bewohner sowie die Besucherfrequenz.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben trägt die Gemeinde einer verstärkten Innenentwicklung und damit den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013/2018 (LEP) und des Regionalplanes der Region Augsburg (9) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt. Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten sowie verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da das Vorhaben durch einen Vorhabenträger realisiert wird, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marktplatz Nord“ gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden. Elementarer Bestandteil ist hierfür ein Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher dem Bebauungsplan beigelegt ist.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.912 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 80/5, 88/3, 1492/17, 1493/5, 1493/6 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 80/2 (Hauptstraße), 88/4, 95/7 (Schubertweg) und 1395/2 (Donauwörther Straße) – nach aktuellem Auszug aus der Topographischen Karte © Bayerische Vermessungsverwaltung, Mai 2019. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Marktplatz Nord“ befindet sich im Westen ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Bahnüberführung – Ortsmitte“. Die Festsetzungen des BP „Bahnüberführung – Ortsmitte“ werden im Überschneidungsbereich aufgehoben und gänzlich durch die neue Satzung ersetzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz - Ortsmitte mit Park“ an.

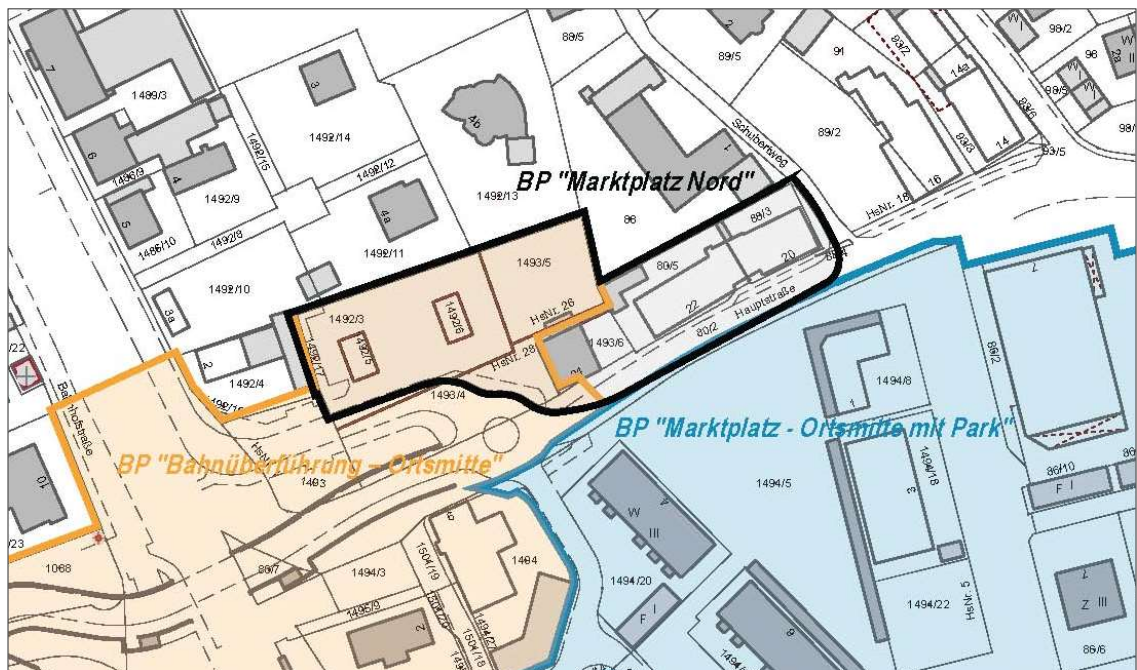


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne (o. M.; Auszug aus BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2018)

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 2: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, M 1 : 10.000 (© BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2018)

Das Planvorhaben befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, nördlich der Hauptstraße und des Marktplatzes. Entlang der Hauptstraße sind in erster Linie Geschäfts- und Bürogebäude, Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Rathaus befindet sich etwa 200 m östlich des Plangebietes mit anschließender Schmutterhalle. Der Bahnhof Asbach-Bäumenheim liegt westlich ca. 200 m entfernt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden (Fl. Nrn. 1492/10, 1492/11, 1492/13, Gemarkung Asbach-Bäumenheim): Wohnnutzung
- Im Nordosten (Fl. Nr. 88, Gemarkung Asbach-Bäumenheim): Wohnnutzung mit Asylunterkunft
- Im Osten: Schubertweg, Metzgerei, näheres Umfeld: Rathaus, Schmutterhalle
- Im Süden: Donauwörther Straße, Hauptstraße, multifunktionaler, verkehrsfreier Marktplatz mit Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Apotheke, Wohngebäuden mit betreutem Wohnen
- Im Westen: Grenzanbau Scheune mit Wohngebäude (Fl. Nr. 1492/4), Bahnlinie Donauwörth – Asbach-Bäumenheim – Mertingen mit Bahnhof; Bushaltestelle

## 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Asbach-Bäumenheim und wird über die Hauptstraße und die Donauwörther Straße von Süden erschlossen. Die Nähe zum Bahnhof Asbach-Bäumenheim und die direkte Nähe zur Bushaltestelle „Bahnhof/ Hauptstraße“ sichert eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Durch die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu zentralen Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen zeugt das Gebiet von hoher Attraktivität.

Die überplanten Grundstücke sind im Osten derzeit noch bebaut. Die Gebäude werden jedoch aufgrund ihres Leerstandes und maroden baulichen Zustandes abgerissen. Ein Abrissantrag wurde bereits eingereicht. Die bestehende Geschäftsstelle der Sparkasse Donauwörth soll als Nutzung in das neuentstehende Gebäude integriert werden und erhalten bleiben.

Der westliche Bereich des Plangebietes war in der Vergangenheit bebaut und liegt derzeit brach. Ganz im Westen wird der Bereich momentan als befestigte Stellplatzfläche genutzt.

Das überplante Gelände ist weitgehend eben und befindet sich auf etwa 403 m ü. NHN, Geländesprünge sind nicht vorhanden.

Direkt im Norden auf den Flurnummern 1492/11 und 1492/13 grenzt eine etwa 20 m hohe Fichtenreihe mit weiterem Gehölzbestand an, welche das Vorhabengebiet von der benachbarten Wohnbebauung optisch abschirmt. Im Plangebiet selbst sind keine bedeutsamen bzw. schützenswerte Gehölzstrukturen vorhanden.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2018)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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 u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.912 m<sup>2</sup>. Damit ist die Voraussetzung erfüllt, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. 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 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind demnach erfüllt.

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

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 09.05.2006 ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Im Norden angrenzend sind Wohnbauflächen und im näheren Umfeld im Osten ein Sondergebiet „Einkauf“ dargestellt, wo sich temporär ein Lebensmittelvollsortimenter befindet. Die südliche Fläche, wo sich der Marktplatz befindet, ist ebenfalls als Mischgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird derzeit fortgeschrieben. Angedacht für diesen Bereich ist dabei im Vorentwurf der Fortschreibung in der Fassung vom 10.10.2017 aufgrund der vielfältigen Nutzungsmischung und Zentralität die Darstellung eines MU (Urbanes Gebiet) gemäß § 6a BauNVO. Auch das nordöstlich angrenzende Grundstück wird hier teilweise als MU dargestellt.

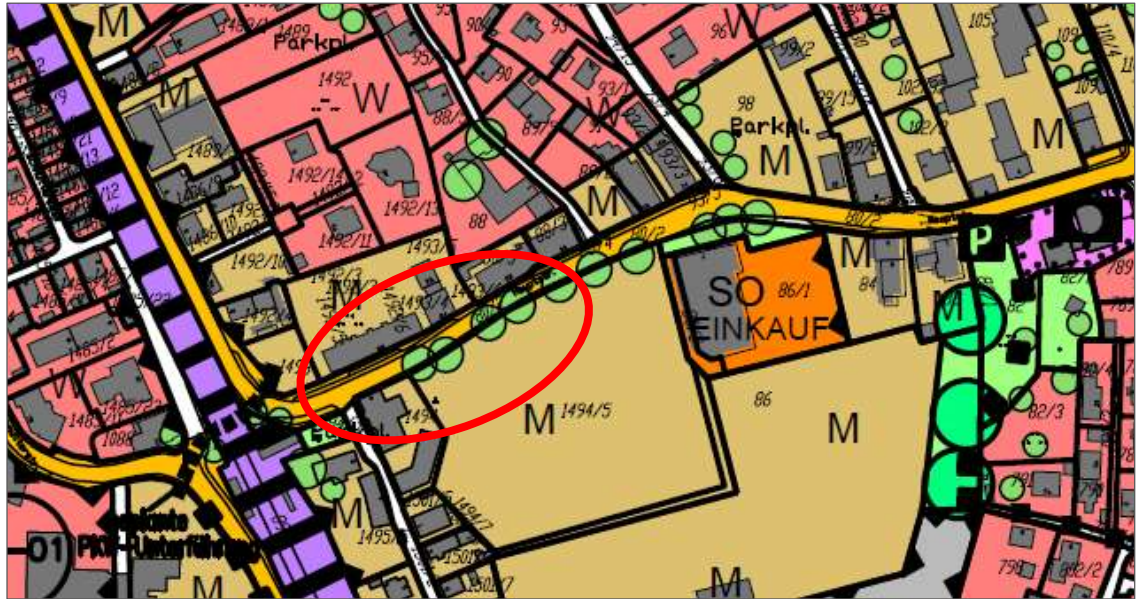


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 09.05.2006; genehmigt mit Bescheid vom 10.07.2006), o. M.

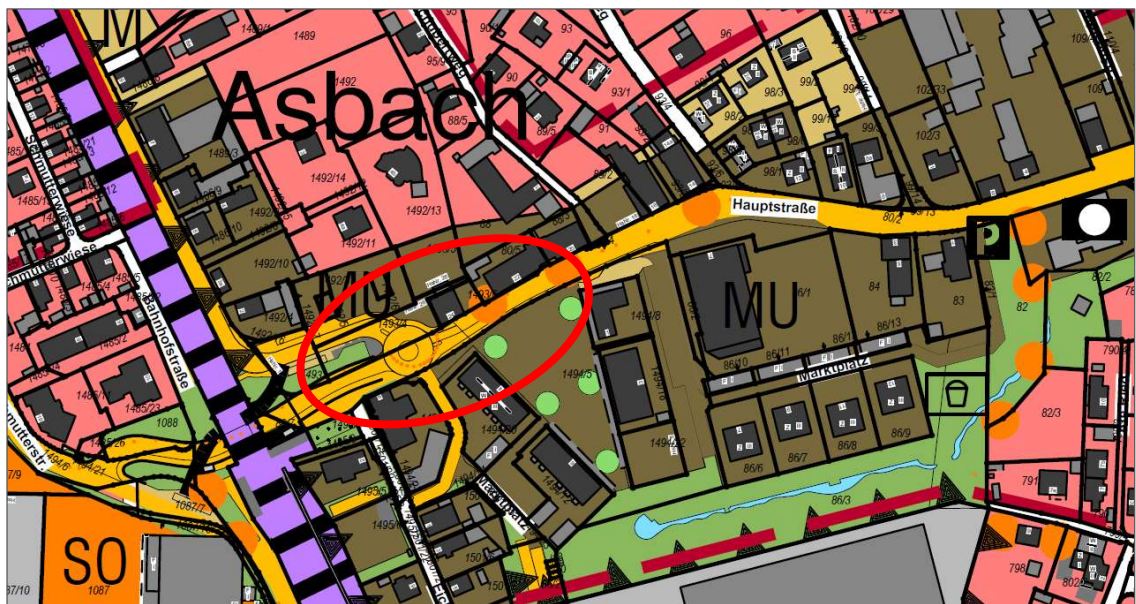


Abb. 4: Fortschreibung Flächennutzungsplan (Vorentwurf i. d. F. v. 10.10.2017), o. M.

### 3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Aufgrund der vielfältigen Nutzung, die durch das Vorhaben geplant ist, entspricht der Bebauungsplan „Marktplatz Nord“ sowohl dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch dem in der Neuaufstellung des FNPs vorgesehenen Gebietskategorien.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Marktplatz Nord“ befindet sich im Westen ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Bahnüberführung – Ortsmitte“. Die Festsetzungen des BP „Bahnüberführung – Ortsmitte“ werden im Überschneidungsbereich aufgehoben und gänzlich durch die neue Satzung ersetzt.



## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und dem Regionalplan der Region Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Asbach-Bäumenheim insbesondere das Ziel, die Stärken und Potenziale der Gemeinde weiterzuentwickeln, um die Daseinsvorsorge, die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken. Zudem soll dringend benötigter Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens berücksichtigt die Gemeinde vor allem den LEP-Grundsatz 3.1 (G) „Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen“ sowie das Ziel 3.2 (Z) „Vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innentwicklung“.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Marktplatz Nord“ wurden für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung ferner die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) berücksichtigt.

### 4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 ‘Strukturkarte’ – als „Allgemein ländlicher Raum“ dargestellt.

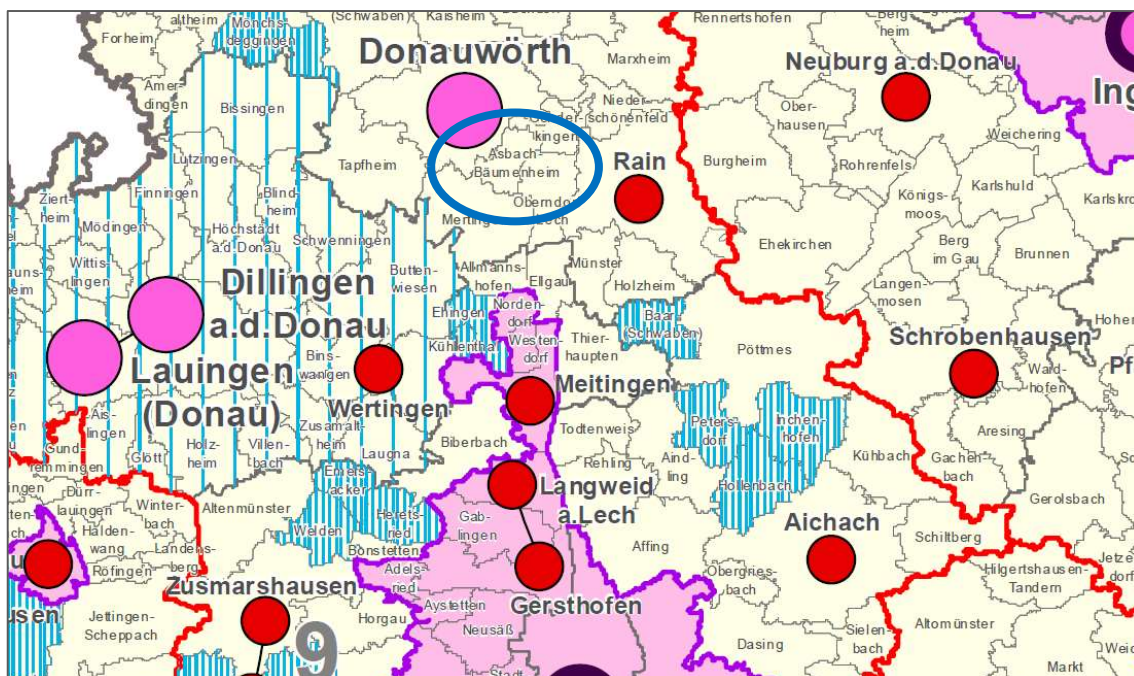


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

### Grundlagen

- 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 insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4. (G))
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insb. durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. (1.3.1 (G))
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

### Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] (2.2.5 (G)).

### Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z))

### Verkehr

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

- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. (4.1.2 (G))
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (4.1.3 (G))

#### Wirtschaft

- 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)).

#### Soziale und kulturelle Struktur

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.1 (Z))
- Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden. (8.2 (G))

### 4.3 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 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.*

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt laut dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1 'Raumstruktur' - im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zudem befindet sie sich an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Augsburg, dem Mittelzentrum Donauwörth sowie dem möglichem Mittelzentrum Rain. Zusammen mit der Gemeinde Mertingen bildet die Gemeinde Asbach-Bäumenheim ein Unterzentrum (Doppelzentrum). D.h. die beiden Gemeinden stellen gemeinsam die Grundversorgung ihrer Bevölkerung bereit. Zur Deckung des gehobenen Bedarfs ist die Gemeinde Asbach-Bäumenheim dem Mittelzentrum Donauwörth zugeordnet.

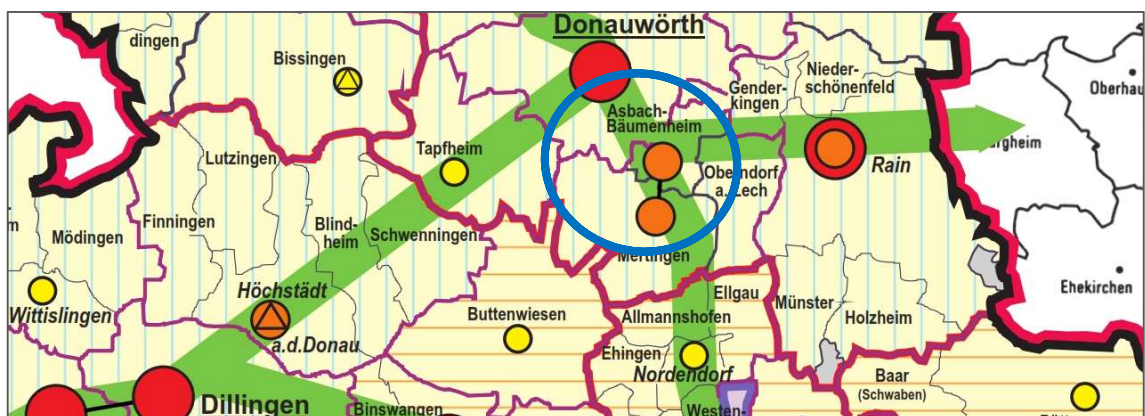


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

### Allgemeine Grundsätze

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).
- Die Region ist in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. (A I 2 (G))

### Wirtschaft

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [...] (B II 1.1 (Z))
- Die wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie die Technologietransfereinrichtungen sollen weiter ausgebaut werden. (B II 1.2 (Z))
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...] (B II 2.2.2 (Z)).

### Siedlungswesen

- Die gewachsene Siedlungsstruktur der Region ist zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiter zu entwickeln. (B V 1.1 (G))
- Es soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

## **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Durch die Aufnahme Asbach-Bäumenheims in das städtebauliche Förderprogramm Stadtumbau West konnten durch Anschubfinanzierung der öffentlichen Hand Investitionen bereits gefördert und umgesetzt werden.

Insbesondere der neue Marktplatz mit den Kollonaden sowie der östlich sich anschließende naturnahe Steglesgraben mit Aufenthaltsbereichen wurden planerisch durch Wettbewerbe begleitet und durch das Bund-Länder-Städtebauprogramm Stadtumbau West kofinanziert.

Um diese Entwicklungsprozesse zu steuern, wurden mehrere städtebauliche Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne für die „Neue Mitte“ Asbach-Bäumenheims erarbeitet. Diese Konzepte bilden den Rahmen für die schrittweise Umgestaltung bzw. Umnutzung des zentralen Bereiches.

Mit der Schaffung einer „kleinstädtischen Urbanität“ mit attraktiven und frequentierten Aufenthaltsbereichen soll die „Neue Mitte“ der Gemeinde vor allem ihre Funktion als Unterzentrum stärken und innovativ weiterentwickeln. Mit der in jüngster Zeit erfolgten Neugestaltung des südlich angrenzenden Marktplatzes wurde bereits ein großer Teil des Innerortsgestaltungskonzeptes erfolgreich umgesetzt. Der Marktplatz bildet einen zentralen Aufenthaltsbereich, welcher durch die Bahnüberführung sowohl die östlichen als auch die westlichen Ortsräume miteinander verbindet.

Hauptziel der vorliegenden Planung ist demnach die nachhaltige Stärkung des Innerorts von Asbach-Bäumenheim und die Steigerung der Lebensqualität der Bewohner, indem teils brachliegende Flächen im Innerort durch vielfältige Nutzungen reaktiviert werden. Die Umsetzung und Gestaltung der „Neuen Mitte“ soll durch das geplante Vorhaben homogen fortgesetzt werden.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich der in jüngster Zeit attraktiv neu gestaltete Marktplatz. Dieser wurde in Form eines Dreiecks errichtet, wodurch die Zentralität dieses innerörtlichen Bereichs betont wird. Das Dreieck öffnet sich dabei von Süden nach Norden in Richtung Hauptstraße, an welche das Plangebiet anschließt. Gedanken zum städtebaulichen Konzept sind dabei die Weiterführung und gleichzeitige räumliche Fassung des multifunktional genutzten und verkehrsfreien Marktplatzes und die Ergänzung der dort vorhandenen Nutzungen durch Gastronomie, Geschäfts- und Büroflächen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie durch einen kommunalen Saal, welcher vielfältig genutzt werden kann. Hierdurch soll eine Stärkung der Wohnfunktionen im Zentrum erreicht werden. Zum einen durch das Angebot von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum in Innenstadtlage und zum anderen durch die Schaffung von Begegnungsstätten für kulturelle und soziale Nutzungen.

Zudem soll durch die Errichtung eines Parkdecks auf einer derzeit brachliegenden Fläche sowohl innerörtliche öffentliche Stellplätze angeboten werden als auch ausreichend Stellplätze für die neu hinzukommenden Nutzungen bereitgestellt werden.

Dem Planvorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan der BERZ.Architekten (Morellstraße 33, 86159 Augsburg) zugrunde, welcher in Vorgesprächen mit der Regierung von Schwaben abgestimmt wurde und Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes (ÜG1) ist vorgesehen für Gastronomie, Gewerbe sowie einen kommunalen Saal, welcher multifunktional genutzt werden kann. Der derzeitige Standort der Geschäftsstelle der Sparkasse Donauwörth soll erhalten bleiben und als bestehende Nutzung in das neue Gebäude integriert werden. Zudem ist eine Außenbewertungsfläche vorgesehen, welche den Marktplatz ergänzend beleben soll. Im westlichen Bereich des Hauptgebäudes im EG sind öffentlich zugängliche Sanitäreinrichtungen vorgesehen, welche durch die Gemeinde unterhalten werden.

Im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes können planungsrechtlich gemäß Satzung Arztpraxen, Büro- und Geschäftsräume, Hotelappartements und/ oder Wohnungen entstehen. Das 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes ist im Zentralen Bereich des Gebäudes sowie im Ostflügel ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Im westlichen Bereich des Gebäudes ist auch Beherbergungsgewerbe zulässig. Die konkrete Nutzung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Obergeschossen (1. OG und 2. OG) derzeit ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Spielflächen für Kinder können über den in etwa 250 m Entfernung südöstlich liegenden Spielplatzes der Gemeinde Asbach-Bäumenheim kompensiert werden. Der Spielplatz ist mit Ausnahme der Überquerung der Hauptstraße südlich der Marktaula nahezu gänzlich über verkehrsberuhigte Wege zugänglich (Marktplatz und Grünflächen im Süden).

Aus immissionsschutzfachlichen Gründen erfolgt eine Zuweisung der jeweiligen Parkdecks zu den unterschiedlichen Nutzungen des Hauptgebäudes. Der Planungsgedanke besteht darin, dass die oberen Ebenen des Parkdecks lediglich den Nutzungen des 1. und 2. OGs des Hauptgebäudes dienen, um die Lärmimmissionen zu reduzieren. Das Erdgeschoss des Parkdecks kann auch Nutzungen der oberen Geschosse des Hauptgebäudes dienen, da hier aufgrund der Lärmschutzmaßnahmen keine Einschränkung des Parkverkehrs erforderlich ist. Auf der obersten Parkebene erfolgt die Errichtung einer mind. 2,15 m und max. 2,5 m hohen Lärmschutzeinrichtung, um negative Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Da das Gebäude ohne Keller ausgeführt wird, fehlen für die Wohnnutzung in den Obergeschossen Abstellräume. Diese Kellerersatzräume sollen auf der obersten Parkdeckebene errichtet werden und zugleich als Lärmschutzeinrichtung dienen. Zudem ist im Anschluss an die Abstellräume eine Überdachung der Stellplätze (Carports) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Aufgrund der geringen Höhe sowie der von der Außenkante des Gebäudes abgerückten Lage, haben diese Abstellräume und Carports diese Lärmschutzeinrichtung keine wesentlichen visuellen Auswirkungen. Zur Minimierung werden die Nordfassaden dieser Anlagen ebenfalls begrünt.

Durch die vielseitigen und unterschiedlichen Nutzungen des geplanten Neubaus entstehen viele Synergieeffekte, welche sich sowohl auf Anbieter als auch Angebotsnutzer positiv auswirken. So können Veranstaltungen durch die im Gebäude vorhandene Gastronomie zugleich bewirtet werden und angebotene Hotelappartements durch kurze Wege erreicht werden. Die kurze Entfernung zu Versorgungseinrichtungen und die barrierefreie Gestaltung der Gebäude ergänzen das multifunktionale Konzept.

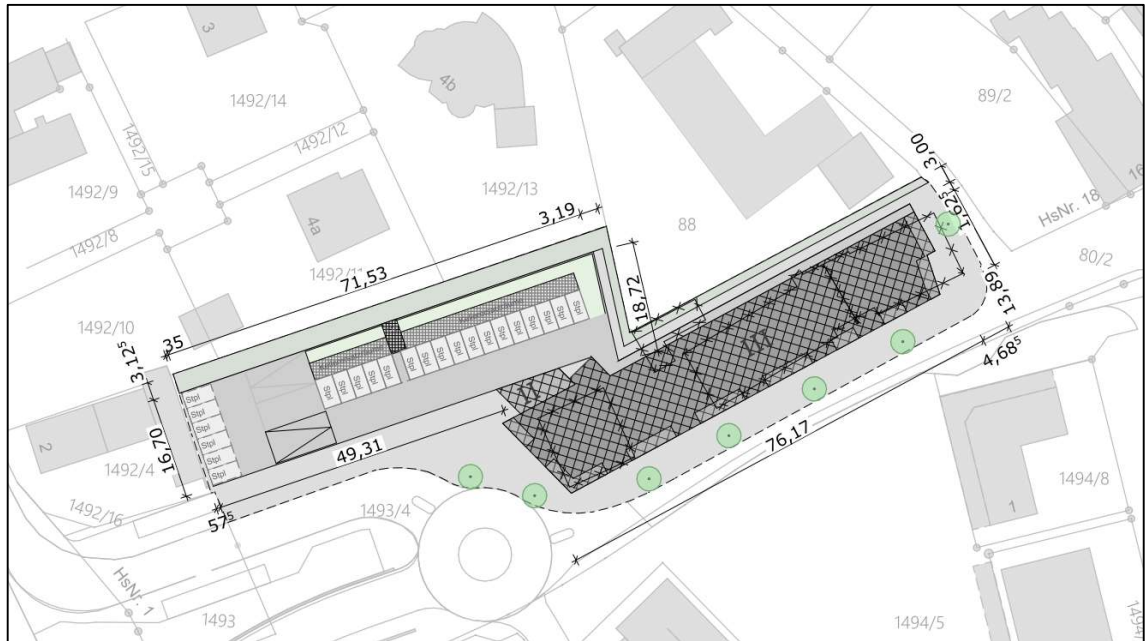


Abb. 5: Ausschnitt VEP Lageplan (Plan Nr.: 01); BERZ.Architekten i. d. F. v. 28.01.2020, o. M.

Um das Planvorhaben realisieren zu können, müssen die vorhandenen teils leerstehenden Gebäude abgebrochen werden. Ein Abrissantrag wurde bereits eingereicht. Zudem erfolgt ein Grundstücksteilerwerb durch den Vorhabenträger. Im Zuge des Vorhabens und der Grundstückskäufe erfolgt in diesem Bereich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen mit Flurnummern. Die neue Grundstücksgrenze soll im Bereich des Hauptgebäudes an der südlichen Gebäudeunterkante verlaufen und schließt mit der öffentlichen Verkehrsfläche ab. Über den Durchführungsvertrag wird für die überkragenden Gebäudekanten (u. a. Außenbewertungsfläche) ein Überbaurecht geschaffen. In Richtung Westen im Bereich des ÜG2 verläuft die neue Grundstücksgrenze in einem Gebäudeabstand von etwa 1,0 m, um der Gestaltung der Fassade durch Bepflanzungsmodule ausreichend Platz einzuräumen.

## 6.2 Verkehrskonzept

Das geplante Vorhaben befindet sich in zentraler Lage im Ortskern der Gemeinde Asbach-Bäumenheim und wird über die Hauptstraße und die Donauwörther Straße von Süden sowie den Schubertweg im Osten erschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht zu errichten.

Die Nähe zum Bahnhof Asbach-Bäumenheim und die direkte Nähe zur Bushaltestelle „Bahnhof/ Hauptstraße“ sichert zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Planungsgebiet zeugt von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch mit PKW, Fahrrad oder ÖPNV.

Über das Pardeck im Osten des Plangebiets (ÜG2) werden zusätzliche Stellplätze angeboten. Die Zufahrt in das Parkdeck erfolgt von Süden über die Donauwörther Straße. Im Erdgeschoss befinden sich 38 Stellplätze, hiervon wird ein Stellplatz behindertengerecht errichtet. Die Stellplätze im EG des Parkdecks werden sowohl für

öffentliches als auch privates Parken vorgesehen und dienen damit den Nutzungen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses des östlich anschließenden Hauptgebäudes (ÜG1) (Gewerbliche Nutzung, Kommunaler Saal, Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Arztpraxen, Büro- und Geschäftsnutzung). Die zweite Ebene des Parkdecks ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen lediglich den Nutzungen des 2. Obergeschosses des Hauptgebäudes vorbehalten (Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Insgesamt sieht die Planung 97 93 Stellplätze vor. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim werden 80 Stellplätze für die geplanten Nutzungen benötigt.

Gebäude	Wohneinheiten/NF		Ben. St.pl.	
Einzelhandel	75m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 40m <sup>2</sup>	2	
Sparkasse	220m <sup>2</sup>	1 Stpl. je 30m <sup>2</sup>	8	
Versammlungsstätte	144 Sitzpl.	1 Stpl. je 5 Plätze	29	
Gaststätte	80m <sup>2</sup> Bew.-Fläche	1 Stpl. je 10m <sup>2</sup>	8	
Whg. < 50 m <sup>2</sup>	5	1 Stpl. je WE	5	
Whg. > 50 m <sup>2</sup> <120m <sup>2</sup>	14	2 Stpl. je WE	28	
Benötigte Stellplätze			<b>80</b>	
Nachgewiesene Stellplätze		Lage	Anzahl	
		Parkdeck	93	

**Tabelle 1: Stellplatznachweis (Quelle: Architekturbüro BODENMÜLLER)**

Der südliche Bereich des Planungsgebietes, welcher in der Bebauungsplanzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt ist, stellt eine Erweiterung des südlich angrenzenden Marktplatzes dar und soll die beiden Bereiche miteinander verschmelzen. Die gekennzeichnete Fläche ist damit dem Fußgängerverkehr, Radverkehr, ruhendem Verkehr und gastronomischen Außenbewirtschaftungsflächen vorbehalten.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Im Vorhabengebiet befinden sich im Bereich der ÜG1 und ÜG2 (Überbaubare Grundstücksflächen) nur vereinzelte Sträucher, da die Grundstücke noch bebaut sind bzw. kürzlich noch bebaut waren. Das Gebiet ist daher nicht von hoher ökologischer Bedeutung. Dennoch sollen die Auswirkungen auf die natürliche Umwelt sowie die angrenzende Wohnbebauung geringgehalten werden.

Nördlich wird das Plangebiet von einer etwa 25 m hohen Fichtenreihe abgegrenzt und schirmt das Vorhaben optisch bereits von der nördlich anschließenden Wohnbebauung ab. Die Nordfassade des Parkdecks soll dennoch begrünt werden, um zum einen eventuelle optisch störende Auswirkungen zu minimieren und zum anderen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Planung gerecht zu werden. Der Bereich der Dachflächen, welcher nicht durch Stellplätze genutzt wird (nördliche Bereich des Parkdecks) soll begrünt werden, um die hohe Versiegelung in Teilen zu kompensieren. Da der vorhandene Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, wird



durch diese zusätzlich geschaffenen Verdunstungsflächen Niederschlagswasser zurückgehalten und die Abwassersysteme entlastet.

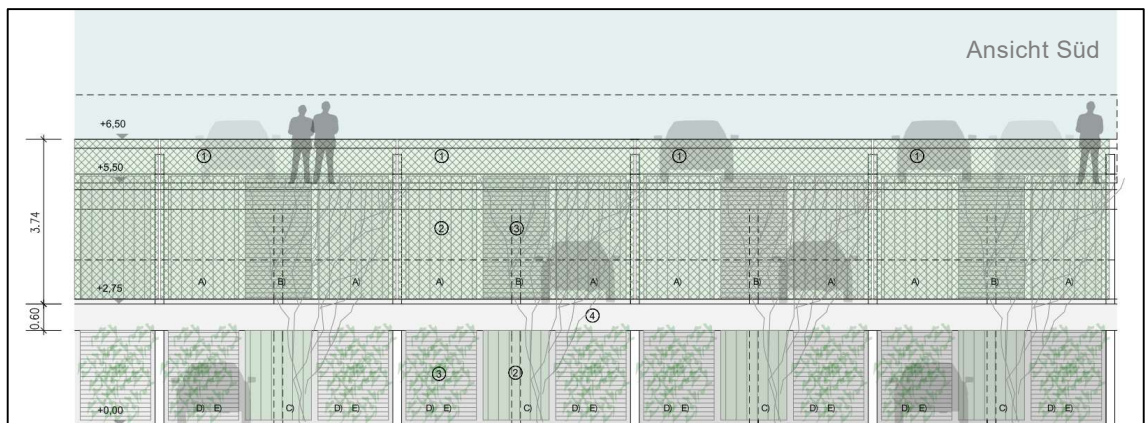
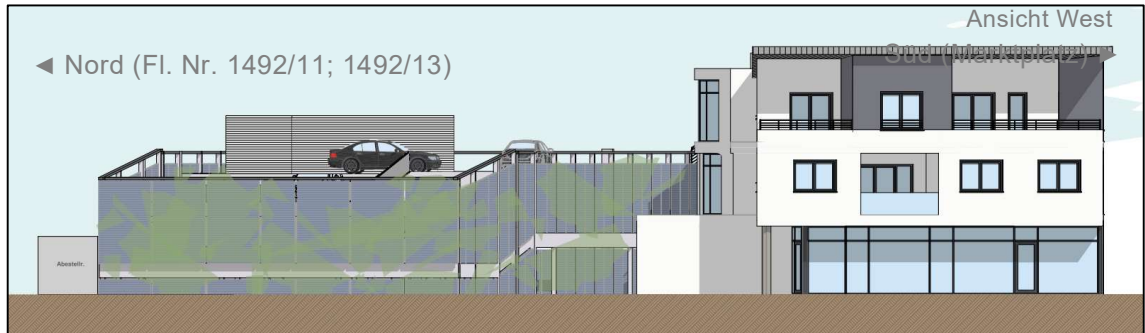
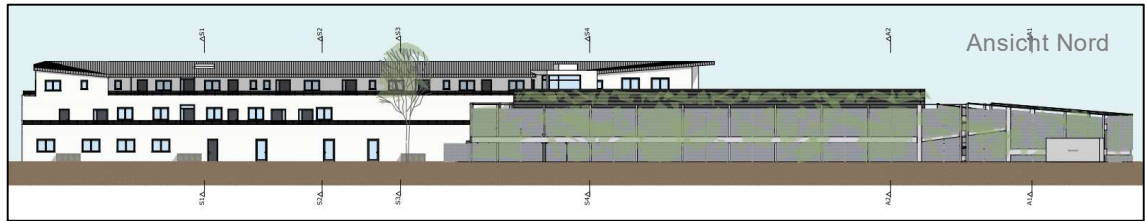


Abb. 6: Ausschnitt VEP Ansicht Nord (oben; Plan Nr.: 07), Ansicht West (Mitte; Plan Nr.: 08); Fassadenbegrünung Süd (unten; Plan Nr. 10) BERZ.Architekten i. d. F. v. 28.01.2020, o. M.

Die südliche Fassade des Parkdecks, welche durchgehend sichtbar ist, soll gem. Vorhaben- und Erschließungsplan in Teilmodulen begrünt werden (vgl. Plan 10).

Im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzes wurden nördlich der Hauptstraße und westlich des Schubertwegs sieben Gingkobäume gepflanzt. Diese prägen und begleiten den Straßenraum und sollen daher erhalten bleiben.

## 6.4 Begründung der Festsetzungen

### 6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes wird kein Gebietscharakter festgesetzt, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, dessen Art der Nutzungen durch einen zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkret vorgegeben sind. Durch die ge-

plante Nutzung orientiert sich das Vorhaben unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfelds sowohl am Gebietscharakter eines Mischgebiets (MI) i. S. § 6 BauNVO sowie an ein Urbanes Gebiet (MU) i. S. § 6a BauNVO und entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Bodennutzung, wie sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim vorgesehen ist und auch faktisch im Planungsgebiet selbst sowie im Umfeld vorzufinden ist.

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit eine gemischte Nutzung (Gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung). Diese Mischung von Einkauf, Dienstleistung, Handel und Wohnen setzt sich nach Osten, Süden und Westen fort. Im Norden befindet sich Wohnnutzung und auf dem direkt angrenzenden Grundstück im Westen ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohngebäude mit Scheune, welche als Lagerraum genutzt wird.

Da keine Art der baulichen Nutzung im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO erfolgt, werden die zulässigen Nutzungen positiv gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgeschrieben.

Durch die zulässigen Nutzungen ändert das Planvorhaben nichts an der unmittelbar umgebenden Gebietskulisse. Die Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Plangebietes kann aufgrund des geringen Planumgriffs auf Grundlage der Prägung durch das direkte Umfeld erfolgen.

#### 6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen geregelt.

##### a) Grundfläche (GR)

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird die überbaubare Grundstücksfläche über eine Mindest- und Höchstgrenze der Grundfläche (GR) bestimmt. Hiermit ist sichergestellt, dass das Maß des Vorhabens im Wesentlichen eingehalten wird, eventuell notwendige geringfügige Umplanungen in der späteren Umsetzung des Planvorhabens jedoch ermöglicht werden.

Die festgesetzte Grundfläche, d. h. der errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, setzt sich wie folgt zusammen:

##### - ÜG1:

Die zulässige Grundfläche muss im ÜG1 mindestens 980 m<sup>2</sup> und darf maximal 1.160 m<sup>2</sup> betragen. Die derzeitige Planung beinhaltet eine Grundfläche des Hauptgebäudes von 995 m<sup>2</sup> mit einem zusätzlichen überdachten Bereich von 147 m<sup>2</sup>. Die überbaute Fläche im ÜG1 beträgt demnach 1.142 m<sup>2</sup>. Durch dieses Maß ist eine Unterbringung der angedachten vielseitigen Nutzungen sichergestellt.

##### - ÜG2:

Die zulässige Grundfläche muss im ÜG1 mindestens 1.050 m<sup>2</sup> betragen und darf 1.250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Festsetzung ermöglicht es, den ruhenden Verkehr inklusive der Besucherstellplätze der neu hinzukommenden Nutzungen

sowie notwendige bauliche Immissionsschutzmaßnahmen unterzubringen. Die derzeitige Planung beinhaltet eine Grundfläche des Parkdecks von 1.175 m<sup>2</sup>. Die Überdachte Fläche zum Hauptgebäude, unter welcher sich die Sanitäranlagen befinden, beträgt 51 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Gesamtfläche zum aktuellen Planungsstand bei 1.226 m<sup>2</sup>.

#### - Nebenanlagen

Im Nordwesten an das Parkdeck anschließend soll aufgrund fehlender Kellerräume die Möglichkeit eines Lagerraumes für die gastronomische Nutzung geschaffen werden. Dieser Bereich ist auf 18 m<sup>2</sup> begrenzt.

Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart unterbleibt und das Vorhaben in seinem Nutzungszweck einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, werden vergleichsweise die zulässigen Werte eines Mischgebietes herangezogen. Die nach § 17 BauNVO geltende Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes liegt bei einer GRZ von 0,6. Dieser Wert wird für das Hauptgebäude (ÜG1) eingehalten (< 0,4). Da die überbaubare Grundstücksfläche 2 (ÜG2) überwiegend Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten vorbehalten ist, kann die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die mögliche maximal überbaubare Grundstückfläche beträgt im vorliegenden Bebauungsplan 2.410 m<sup>2</sup> (ÜG1 und ÜG2). Bei einer Grundstücksgröße von 2.738 m<sup>2</sup> wird bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ein maximaler Wert von 0,8 um 0,08 überschritten. Die Überschreitung der gem. BauNVO definierten Obergrenze von 0,8 um 0,08 wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aufgrund der Zentralität des Vorhabens zugelassen, um zum einen in komprimierter Form ausreichend Stellplätze im Ortskern zur Verfügung zu stellen und zum andern der erwünschten innenstädtischen Nachverdichtung gerecht zu werden. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen und ist verkehrlich sehr gut angebunden, wodurch eine verdichtete Bauweise an dieser Stelle begründet ist.

Die Grundfläche der vorliegenden Gebäudeplanung liegt bei 2.385 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 2.738 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87. Die private Erschließungsfläche der derzeitigen Planung beträgt zusätzlich 436,98 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist bei der Ermittlung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Dadurch erhöht sich der errechnete GRZ-Wert auf 0,91. Aufgrund der hohen Versiegelung und der Überschreitung der GRZ von 0,88 um zusätzliche 0,03 durch private Verkehrsflächen, wird für das Parkdeck eine Dachbegrünung von 1/3 der Dachfläche festgesetzt (ca. 300 m<sup>2</sup>) sowie eine Ausgestaltung der privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z. Bsp. Pflastersteine, wassergebundene Beläge). Bei der Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage (Lageraum im Nordwesten) ist das Dach ebenfalls extensiv zu begrünen. Auch die Fassadenbegrünung trägt zu einer Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bei.

Das Kleinklima ist nicht wesentlich berührt, da sich das Vorhaben in keiner Luftaustauschbahn befindet und das Vorhabengebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung

einschließlich der Erschließungsfläche kein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet im Innenstadtbereich darstellt.

Da sich die Überschreitung lediglich auf private Verkehrsflächen und das Parkdeck reduziert, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belange der Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt (siehe Ziffer 6.4.3 der Begründung).

b) Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Das Gelände ist im Plangebiet nahezu eben und befindet sich auf einem durchschnittlichen Niveau von ca. 403,65 ü. NN. Aus diesem Grund wird diese Höhe als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (OK FFB EG: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) herangezogen. Mit den Höhenfestsetzungen als Mindest- und Höchstwerte, aufgeteilt in Norden und Süden, soll insbesondere sichergestellt werden, dass keine Verschlechterung der Bestandssituation für die nördliche Nachbarschaft erfolgt.

- ÜG1

Die bestehenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet und deren Firsthöhen befinden sich bei 413,9 m ü. NN, 416,8 m ü. NN und 413,42 m ü. NN. Für das Vorhaben sind Flach- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. Durch die Höchstgrenzen der Festsetzungen an der nördlichen Gebäudeseite im ÜG1, wird eine Wandhöhe von 413,65 ü. NN nicht überschritten. Die mögliche Wandhöhe an der Südseite des Gebäudes, welche gleichzeitig die Gesamthöhe des Gebäudes darstellt, beträgt maximal 415,05 ü. NN und liegt damit unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Gebäude. Die aktuelle Planung hat ferner zum aktuellen Planungsstand geringere Werte. Aufgrund des erforderlichen Treppenhauses ist in diesem Bereich eine Überschreitung der maximalen Wandhöhen im Norden bis zur Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.

Durch Festsetzung von Mindestwerten, soll gleichzeitig ausreichend Raum für die Unterbringung der geplanten Nutzungen geschaffen werden. Hierfür dient ferner die zwingende Zahl dreier Vollgeschosse im Hauptgebäude (ÜG1). Auch der geplante Veranstaltungsaal erfordert eine ausreichende Höhe des Gebäudes.

- ÜG2

Auch im ÜG2 werden Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt, um die Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohngebäude zu minimieren. Daher wird hier eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m ab 403,65 m ü. NN festgesetzt. Durch die Festsetzung der Mindesthöhe von 3 m, soll sichergestellt werden, dass ausreichend Fläche bzw. Raum für die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt wird.

Aus immissionsschutzfachlichen Gründen ist im ÜG2 auf oberster Ebene eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Die Höhe dieser Einrichtung wird zum einen auf 2,5 m begrenzt, zum anderen wird festgesetzt, dass zur äußeren Gebäudekante ein Abstand von ~~3,0~~ 2,40 m einzuhalten ist. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass keine optisch wahrnehmbare Erhöhung des Gebäudes erfolgt. Die

festgesetzte Mindesthöhe von 2,15 m stellt die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Grenzwerte sicher.

#### 6.4.3 Bauweise, Grenzabstände, Baulinien, **Baugrenzen**

##### a) Bauweise/ Baulinien/ **Baugrenzen**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen (ÜG1 und ÜG2) wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Mit der Positionierung des östlichen Hauptgebäudes (ÜG1) entlang der Hauptstraße wird die in Ansätzen bereits bestehende Raumkante aufgenommen und konsequent weitergeführt. Hierdurch wird der sich im Süden anschließende sich zum Plangebiet öffnende Dreiecksplatz räumlich angemessen gefasst. Im mittleren Bereich des Gebäudes rückt die Gebäudekante des Erdgeschosses ein und bietet eine überdachte Außenbereichsfläche. Hierdurch wird die durchgehende Bebauung nach Süden optisch etwas aufgelockert. Die Positionierung des Parkdecks orientiert sich an der bestehenden Gehwegführung und bildet hier durch das entstehende Gebäude eine neue Raumkante. Diese Raumkantenbildung **wird im Süden angrenzend zur öffentlichen Fläche** durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt. **Im Norden erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze, da hier lediglich sichergestellt werden soll, dass ein Abstand von 3 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken nicht unterschritten wird. Die Bildung einer städtebaulichen Raumkante und damit das Erfordernis einer Baulinie ist in diesem Bereich nicht gegeben.**

Durch die Festsetzung der Baulinien erfolgt ferner eine Steuerung und Sicherung der Ausführung des geplanten Vorhabens. Im Abstand von ca. 1 m zur Gebäudeunterkante des Hauptgebäudes im Süden soll die neue Grundstücksgrenze verlaufen. Der Abstand ist für die Fassadenbepflanzung erforderlich. Die zweite Baulinie (vgl. Planzeichnung A1.2) stellt die Bebauung im 1. OG dar. Die überkragenden Gebäudeteile in öffentlichen Grund werden durch ein Überbaurecht im Durchführungsvertrag ermöglicht.

Aufgrund von eventuell erforderlichen Anpassungen in der Realisierungsphase des Bauvorhabens, ist eine Abweichung von  $\pm 1,0$  m zulässig. Die eventuell erforderlichen Anpassungen könnten beispielsweise als Folge der Fassadengestaltung mit Pflanzmodulen im Süden des Parkdecks entstehen. **Für die Fläche südlich des Parkdecks und westlich der Marktaula soll eine Freiflächengestaltung erfolgen. Da sich diese Fläche in öffentlicher Hand befindet, erfolgen die Planungen losgelöst vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Anliegen der Gemeinde ist hier eine durchgrünte Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität, um zudem die hohe Flächenversiegelung in diesem Bereich zu minimieren.**

##### b) Abstandsflächen

Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung erzielen zu können, werden die Regelabstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO von 1 H im Bebauungsplan

gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,4 H, mind. 3 m, verkürzt. Die sich bei Anwendung der Regelabstände ergebenden Abstandsflächen sowie der sich ergebenden verkürzten Abstandsflächen durch die Bebauungsplansatzung, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen (vgl. Plan Nr. 02.1/02.2 VEP).

Von den vorgegebenen Abstandsflächen der BayBO kann durch eine städtebauliche Satzung oder Satzung nach Art. 81 BayBO abgewichen werden. Dabei sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch den Bebauungsplan „Marktplatz Nord“ werden die Abstandsflächen auf 0,4 H reduziert. Nach der Regelung in Art 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO ist dies rechtlich möglich. Der Gesetzgeber hat mit Abs. 7 grundsätzlich eine gesetzliche Planungsentscheidung getroffen, die standardisierend aufgrund einer vorweggenommenen generellen Abwägung der Interessen des Bauherrn mit Gemeinwohl- und Nachbarinteressen eine bestimmte Verkürzung der grundsätzlich vorgesehenen Abstandsflächentiefe von 1 H zulässt (vgl. BayVGH BRS 73 Nr. 129 = BayVBl. 2009, 530). Aufgrund dieser bereits vom Gesetzgeber vorgenommenen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums ist eine nochmalige Abwägung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie durch die Gemeinde beim Satzungsbeschluss grundsätzlich entbehrlich. Dennoch wurden die Auswirkungen der Planung mit einem üblichen Lichteinfallswinkel von 45° betrachtet (die Ergebnisse sind in nachfolgenden Absätzen dargestellt).

Die geringfügige Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1492/11 und 1492/13 durch einen Beschattungsbereich von ca. 3 m wird als zumutbar gesehen. Insbesondere auch hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten einer bestehenden Beschattung der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1492/11 und 1492/13 durch eine ca. 25 m hohe Baumreihe. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung eines Mindestabstands von 3 m ist ausgeschlossen, dass auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1492/4, 1492/11 und 1492/13 zukünftig ein Wohngebäude innerhalb des Beschattungsbereiches errichtet wird.

Die Beeinträchtigung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 88 durch einen Beschattungsbereich von 5 m wird als zumutbar gesehen, da sowohl eine ausreichende westliche und östliche Belichtung vorhanden ist und somit davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Unter Abwägung der mit der Planung verfolgten Ziele einer innerstädtischen, verdichteten Bebauung der „Neuen Mitte“, die ebenfalls dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt, hält die Gemeinde die Verkürzung der Abstandsflächen im Ergebnis für sachgerecht.

Die Abstandsflächen im Süden und Osten liegen gänzlich auf öffentlichen Verkehrsflächen. Dies ist gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BauBO zulässig, sofern sie deren Mitte nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Straßenmitte ist nicht gegeben. Aus diesem Grund wurden lediglich die Belichtungssituationen zur Nachbarschaft im Norden und Westen geprüft. Im Vorfeld der Planung wurde des Weiteren mit den benachbarten Grundstückseigentümern durch den Vorhabenträger Kontakt aufgenommen, um frühzeitig über die Planung zu informieren und eventuellen Bedenken frühzeitig zu

begegnen. Dabei bestanden von Seiten der direkt angrenzenden Nachbarn keine grundlegenden Einwände. Die Eigentümer des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1492/4 äußerten zudem den Wunsch, mit dem Parkdeck bis auf die gemeinsame Grundstücksgrenze vorzurücken.

### **Belichtungssituationen zur Nachbarschaft**

#### **I. Nach Norden (ÜG1): Schubertweg 1; Fl. Nr. 88**

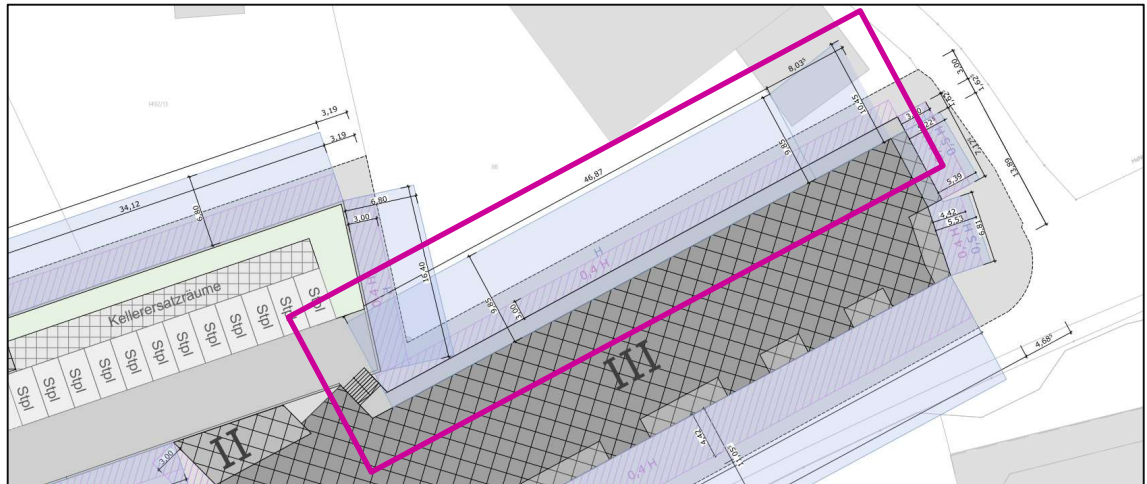


Abb. 7: Auszug VEP Lageplan mit Abstandsflächen nach BayBO (Plan NR. 02.2); BERZ.Architekten i. d. F. v. 28.01.2020, o. M.

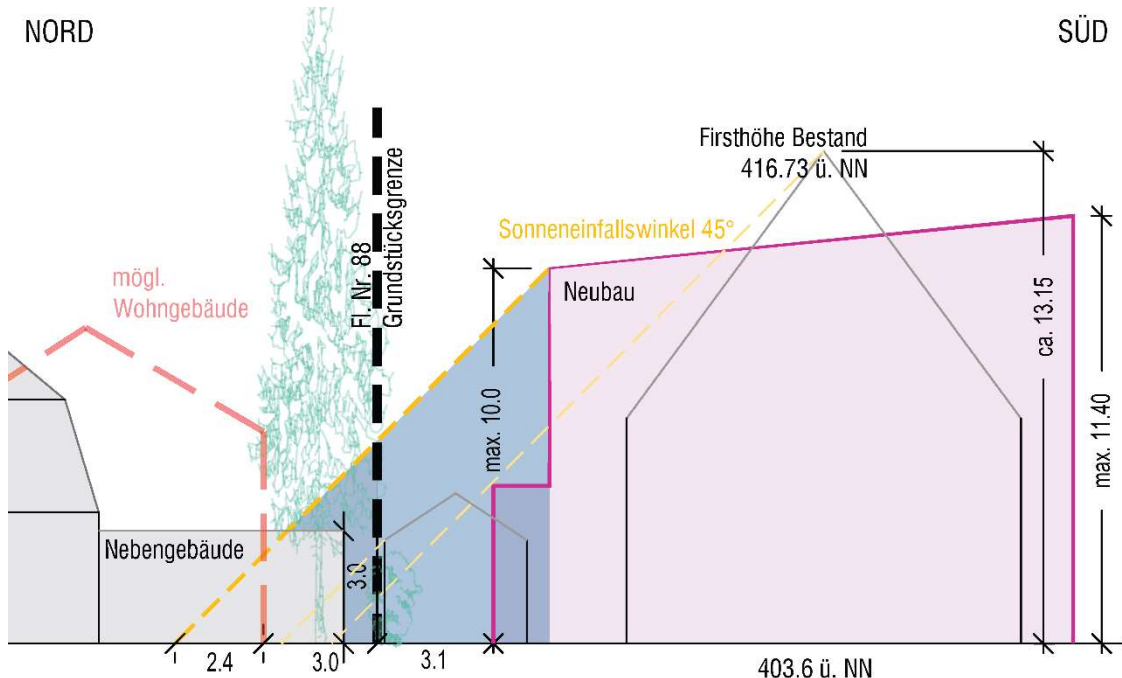


Abb. 8: Belichtungssituation Nord (ÜG1) (Fl. Nr. 88); Schematischer Schnitt, o. M.

Bei der Anwendung der Regelabstände der BayBO werden die Abstandsflächen zum nördlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 88, Gemarkung Asbach-Bäumenheim, auf der

gesamten Grundstücksgrenze um 3,35 m überschritten. Eine ausreichende Belichtung des Hauptgebäudes, ist in jedem Falle sichergestellt (vgl. Abb. 8). Im Bereich des Nebengebäudes im Südosten des Grundstückes ist bei einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  eine Beeinträchtigung der südlichen Belichtung durch das geplante Bauvorhaben gegeben. Das durch den Verschattungsbereich betroffene Nebengebäude ist an den westlichen und östlichen Fassaden jedoch vollständig belüftet und belichtet. Daher wird die Beeinträchtigung der Belichtungssituation im Süden durch das geplante Vorhaben als zumutbar angesehen.

II. Nach Norden (ÜG1): Donauwörtherstr. 4a/ 4b; Fl. Nrn. 1492/11, 1492/13

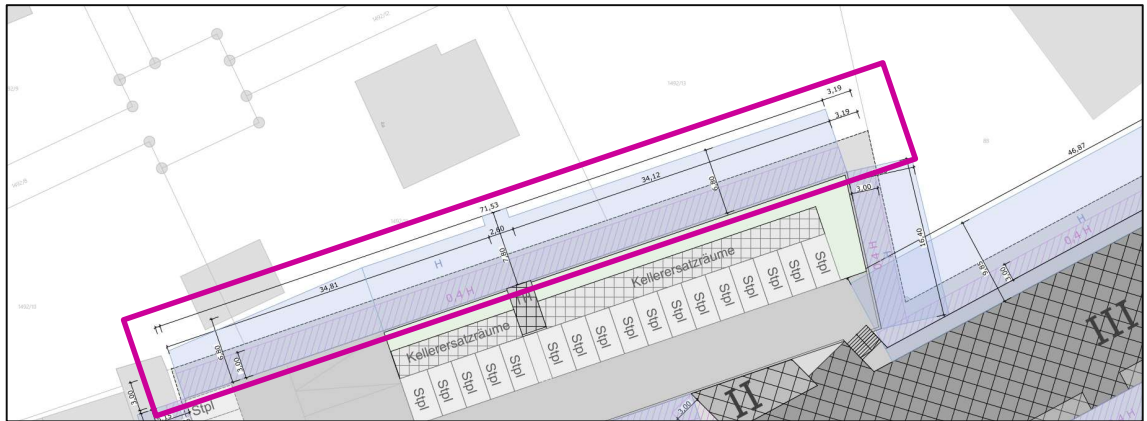


Abb. 9: Auszug VEP Lageplan mit Abstandsflächen nach BayBO (Plan NR. 02.2); BERZ.Architekten i. d. F. v. 28.01.2020, o. M.

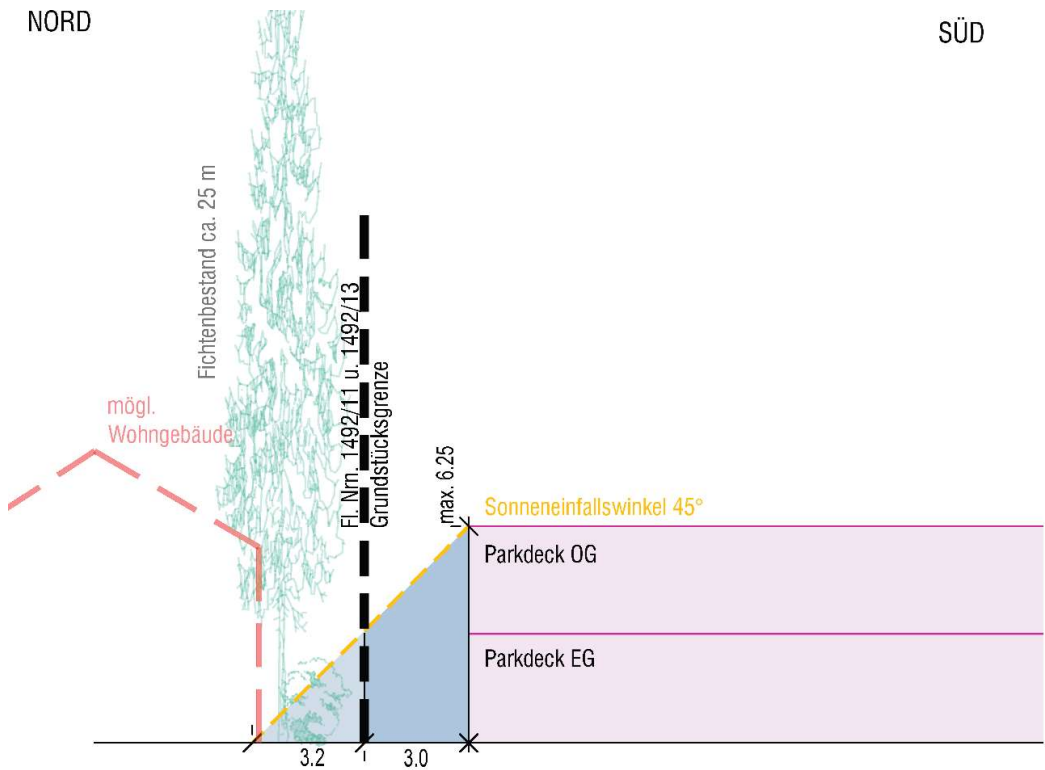


Abb. 10: Belichtungssituation Nord (ÜG2) (Fl. Nrn. 1492/11, 1492/13); Schematischer Schnitt, o. M.



Bei der Anwendung der Regelabstände der BayBO mit 1 H überschreiten die Abstandsflächen die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1492/11 und 1492/13, Gemarkung Asbach-Bäumenheim, um 3,25 m. Innerhalb der Abstandsflächenüberschreitungen befinden sich zum Planungsgebiet hin keine Gebäude. Des Weiteren befindet sich im Süden der betroffenen Grundstücke ein etwa 25 m hoher Fichtenbestand, welcher sich über die gesamte Grundstückslänge erstreckt. Eine Verschattung des südlichen Grundstücksbereichs ist daher bereits vorhanden. Eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Belichtung im Bestand ist durch das geplante Vorhaben nicht gegeben.

Der von der Abstandsfläche theoretisch betroffene Bereich auf den Fl. Nrn. 1492/11 und 1492/13 liegt im Süden und hat eine Tiefe von ca. 3,25 m. Bei einem Lichteinfallswinkel von 45° wäre eine ausreichende Belichtung des EGs im Falle einer Neubebauung des Grundstückes in jedem Fall sichergestellt. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung eines Mindestabstands von 3 m, ist auch ausgeschlossen, dass zukünftig ein Wohngebäude innerhalb des Beschattungsbereiches von 3,25 m errichtet wird. Eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Belichtung bei einer möglichen zukünftigen Bebauung des Grundstückes mit Wohngebäuden, ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht gegeben.

### III. Nach Westen (ÜG2): Donauwörtherstr. 2; Fl. Nr. 1492/4

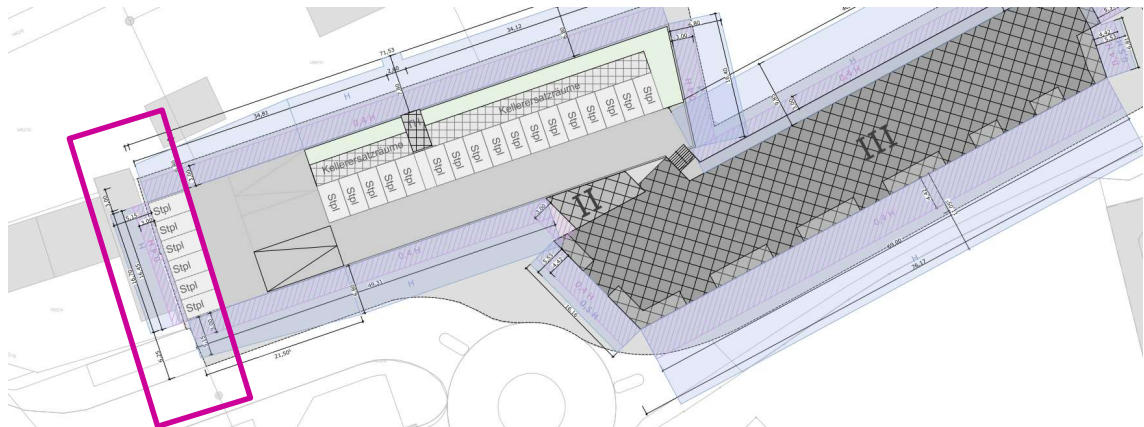


Abb. 11: Auszug VEP Lageplan mit Abstandsflächen nach BayBO (Plan NR. 02.2); BERZ.Architekten i. d. F. v. 28.01.2020, o. M.

Die Grundstücksgrenze zum westlich benachbarten Grundstück mit der Fl. Nr. 1492/4, Gemarkung Asbach-Bäumenheim, wird durch die Abstandsflächen um ca. 5 m überschritten. Entlang der Grenze befindet sich derzeit ein etwa 21 m langer, 5 m breiter und ca. 6,5 m hoher Grenzgebäude, welches als Lagerraum genutzt wird. Da in diesem Nebengebäude keine Nutzung mit längerem Aufenthalt stattfindet, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Der beschattete Bereich der Fl. Nr. 1492/4 liegt im Osten und hat eine Tiefe von 3,3 m. Bei einem Lichteinfallswinkel von 45° wäre eine ausreichende Belichtung des EGs im Falle einer Neubebauung des Grundstückes über die West- und Südseite sichergestellt. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung eines Mindestabstands von

3 m, ist auch ausgeschlossen, dass zukünftig ein Wohngebäude innerhalb des Beschattungsbereiches von 3,3 m errichtet wird. Die Eigentümer des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1492/4 äußerten zudem den Wunsch, das Parkdeck auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

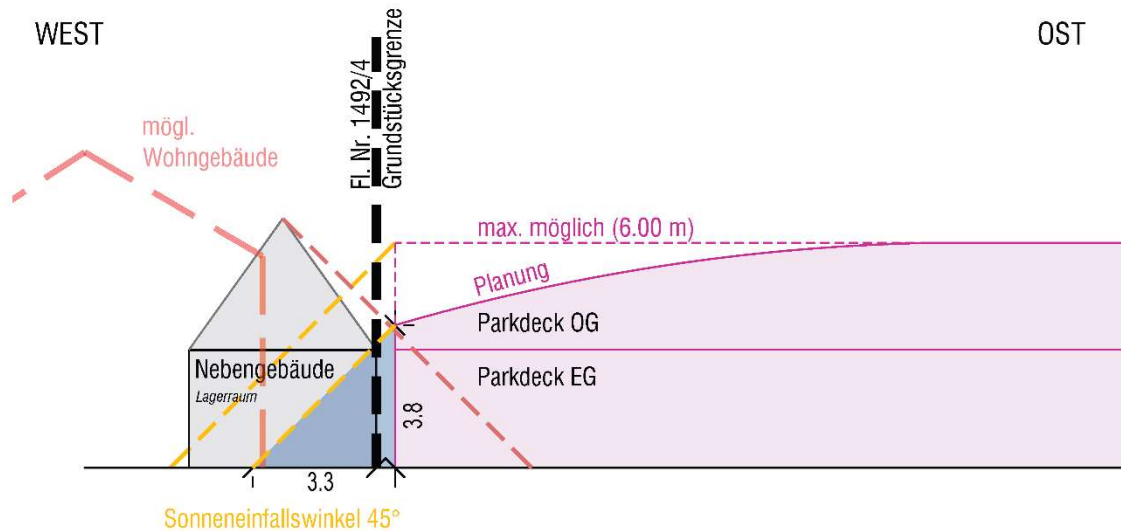


Abb. 12: Belichtungssituation West (ÜG2) (Fl. Nr. 1492/4); Schematischer Schnitt, o.M.

#### 6.4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltung und Fassadengliederung ergeben sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Plan Nr. 10). Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachform und nördlichen Fassadengestaltung getroffen.

Für das geplante Vorhaben bietet sich die Errichtung eines flachgeneigten Pultdachs an, welches in Richtung Marktplatz ansteigt. In der Umgebung finden sich zwar überwiegend Sattel- und Walm-dächer, durch die Gestaltung eines präsenten Gebäudes, welches sich von der Umgebung abhebt, entsteht jedoch zusätzlich eine angemessene räumliche Fassung des südlich angrenzenden Marktplatzes. Hierdurch wird zudem die zentrale Bedeutung als Ankerpunkt und neue Mitte betont.

Um eventuelle negative optische Auswirkungen durch das Parkdeck auf die nördlich angrenzenden Grundstücke zu minimieren, wurde im Norden eine Fassadenbegrünung sowie eine Dachbegrünung der Carports des Parkdecks festgesetzt. Hierdurch wird zudem die hohe Versiegelung kompensiert. Aus diesem Grund sind ferner die privaten Erschließungsflächen sowie die Stellplätze, welche sich außerhalb des Parkdecks befinden in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

#### 6.5 Leitungsrecht

Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf des bestehenden Regenwasserkanals SB1000 ist zu berücksichtigen. Dabei ist eine Beeinträchtigung des Kanals auszuschließen. Der ordnungsgemäße Betrieb während und nach den Baumaßnahmen ist sicherzustellen. Für die Wartung und Zugänglichkeit des Kanals gelten die im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen.

## 6.6 Beteiligungsverfahren

Entsprechend der Vorgaben des § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Bewertung der bisherigen Planung lagen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. 07.05.2019 fand in der Zeit vom in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Aufgrund von Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (u. a. Nutzungsänderungen im 1. und 2. OG des Hauptgebäudes) war eine Anpassung des Bebauungsplanes und damit eine zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der Änderungen erfolgt die Beteiligung verkürzt.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

### 7.1 Schutz vor Gewerbelärmimmissionen

Um zu beurteilen, ob diese Anforderungen durch die zukünftige Festsetzung des Bebauungsplangebietes als Gebiet zur Nutzung von Gewerbe und Wohnen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind dann die Vorgaben der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017 maßgeblich.

Die Definition der schützenswerten Bebauung 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".

Um die Einhaltung der Immissionsvorgaben zu gewährleisten, können Mischgebiete prinzipiell mittels einer Immissionskontingentierung nach DIN 45691:2006-12 reglementiert werden. Auf Grund des ausgereiften Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabens kann die zukünftige Nutzung in einem ausreichenden Umfang schalltechnisch bewertet werden, so dass auf eine Immissionskontingentierung nach DIN 45691:2006-12 verzichtet werden kann. Dies ist auch sachgerecht, da nur ein Baukörper mit einem durch die Satzung begrenzten Nutzungskonzept errichtet werden soll und der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Lärmimmissionen im Genehmigungsverfahren gewährleistet werden kann.

Um die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht zu bewerten, wurde eine typisierende Betrachtung durchgeführt. Auf Grundlage der Planungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Nutzungskonzept wurden die Immissionen an den relevanten Immissionsorten berechnet.

## 7.2 Vorbelastung

Auf Grund der Vorbelastung während der Tagzeit wurden die Orientierungswerte um 6 dB reduziert. Während der Nachtzeit sind Immissionen durch das südlich gelegene Gewerbegebiet und eine eventuelle Nachtanlieferung des östlich des Marktplatzes gelegenen Verbrauchermarktes zu erwarten.

Als relevanter Immissionsort für das südlich gelegenen Gewerbegebiet sind die schutzbedürftigen Nutzungen Marktplatz 6 und 7 anzusehen. An den maßgeblichen Immissionsorten für das Vorhaben sind daher keine relevanten Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet zu erwarten.

Die LKW-Anlieferung für den Verbrauchermarkt findet südliche des Verbrauchermarktes statt. Als relevanter Immissionsort für den Verbrauchermarkt gilt die östliche Fassadenseite des Gebäudes (Marktplatz 3). An den relevanten Fassaden der Gebäude Marktplatz 4 (IO07) sowie Marktplatz 1 (IO06) sind daher keine relevanten Vorbelastungen durch den Verbrauchermarkt zu erwarten.

Die Orientierungswerte können somit durch das Vorhaben ausgeschöpft werden.

## 7.3 Bewertung der Lärmimmissionen durch die Nutzungen im Plangebiet

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung **LA18-193-G01-E02-01 vom 22.01.2020** aufzeigt, werden die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt und es entstehen keine unzumutbaren Lärmimmissionen in der Nachbarschaft.

Der bei diesem Vorhaben auftretende Lärm resultiert im südlichen Bereich des Vorhabens vor allem durch Personen im Außenbereich auf Grund der Nutzung des Veranstaltungssaales. Für die Bewertung wurden die Ausgangsdaten gemäß den gebräuchlichen Normen und Richtlinien angesetzt. Dieser Lärm ist auf Grund des Verhaltens einzelnen Personen einer gewissen Schwankungsbreite unterworfen. **In der Satzung wurde für die Balkone im ersten Obergeschoss, welche in östlicher Richtung an den Veranstaltungssaal angrenzen, eine geschlossene Balkonbrüstung mit einem Mindestschalldämmmaß festgesetzt. Es wird empfohlen zusätzlich eine Schiebeverglasung zur geschlossenen Balkonbrüstung vorzusehen. Somit kann eine eventuell auftretender Lärmkonflikt zwischen Bewohnern und den Nutzen des Veranstaltungssaales vermieden werden. Bei der Berechnung der Gewerbelärmimmissionen gemäß den Vorgaben der TA Lärm wurde diese zusätzliche Schiebeverglasung nicht berücksichtigt.**

Die nun höheren Lärmbelastungen sind der Gemeinde bewusst und werden als zumutbar angesehen. Eine mögliche leichte Überschreitung der Spitzenpegel an der Fassade des neu geplanten Gebäudes wird als zumutbar angesehen.

#### **7.4 Bewertung der Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung ist über die Hauptstraße geplant. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden an den maßgeblichen eingehalten.

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

#### **7.5 Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Augsburg - Donauwörth.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nachtzeit überschritten. Dies wird im Wesentlichen durch die

Lärmimmissionen der Bahnlinie verursacht. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Bebauung sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Um eine relevante Pegelminderung durch eine Lärmschutzwand an der Bahnlinie zu erreichen, müsste hier über eine Länge von etwa 150 Meter eine etwa 3 bis 4 Meter hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Da derzeit auf die hierfür erforderlichen Grundstücke kein Zugriff besteht, diese Realisierung sich über viele Jahren hinziehen würde und auch die Kosten in keinem zumutbaren Verhältnis liegen, konnte diese Maßnahme im Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt werden. Zudem wurden von der DB-Netz AG im Rahmen der freiwilligen Lärmsanierung an Schienenwegen bereits die vorbereitenden Lärmberechnungen zur Lärmsanierung durchgeführt. Die Sanierung ist nun für das Jahr 2021 vorgesehen. Somit wird sich zukünftig eine Verringerung der Lärmbelastung ergeben. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt. Diese erfolgten auf Basis der Lärmbelastung ohne der Auswirkung einer eventuellen Lärmsanierung.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Es wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 festgesetzt. Es ergibt sich dann aus der DIN 4109-1:2016-07 das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

## 8. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen sind.

Stößt man dennoch auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die textlichen Hinweise in der Satzung, Pkt. (3) Bodendenkmäler wird hingewiesen.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marktplatz Nord“</b>	<b>3.912 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen (Baugrundstück)</b>	<b>2.738 m<sup>2</sup></b>
- davon Gebäudefläche Hauptgebäude (Marktaula)	1.142 m <sup>2</sup>
- davon Gebäudefläche Nebengebäude (Parkdeck, Lagerraum)	1.244 m <sup>2</sup>
- davon Zufahrt/ Wege	98 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>1.174 m<sup>2</sup></b>