
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ (Auf Fl.-Nr. 970/9 und einer Teilfläche der Fl.-Nr. 977)

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 08.03.2022

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: 22023
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| C) BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 2. Verfahren..... | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 4 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 7 |
| 5. Beschreibung des Planbereiches | 11 |
| 6. Umweltbelange..... | 12 |
| 7. Planungskonzept | 15 |
| 8. Begründung der Festsetzungen..... | 15 |
| 9. Energie..... | 17 |
| 10. Flächenstatistik | 18 |

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 7. Änderung ist ein Vorhaben des im Planbereich ansässigen auf Industriemontagen, Schwerlastmontagen und Werksverlagerungen spezialisierten Betriebs, der sich innerhalb seines Grundstückes nach Süden erweitern will, um Konkurrenzfähig zu bleiben und seinen Standort zu sichern. Da der bestehende Bebauungsplan inklusive seiner bisherigen Änderungen die notwendige Gebäudehöhe nicht zulässt und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung geschieht insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Weiterhin dient das Vorhaben der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum.

2. VERFAHREN

2.1 Verfahren gemäß § 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 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 14.394 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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.

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.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim ist der von der Planung betroffene Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Außerdem ist eine Grünfläche mit Gehölzstruktur zu erkennen, die jedoch so nie hergestellt wurde. Entlang der Anton-Jaumann-Straße ist zudem ein örtlicher/überörtlicher Hauptwander- bzw. Radweg dargestellt. Im Planbereich und darüber hinaus ist zudem ein Bodendenkmal mit der Nr. 7-7330-0281 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ abgebildet. Im nördlichen Teil des Planbereiches ist eine Trafostation erkennbar.

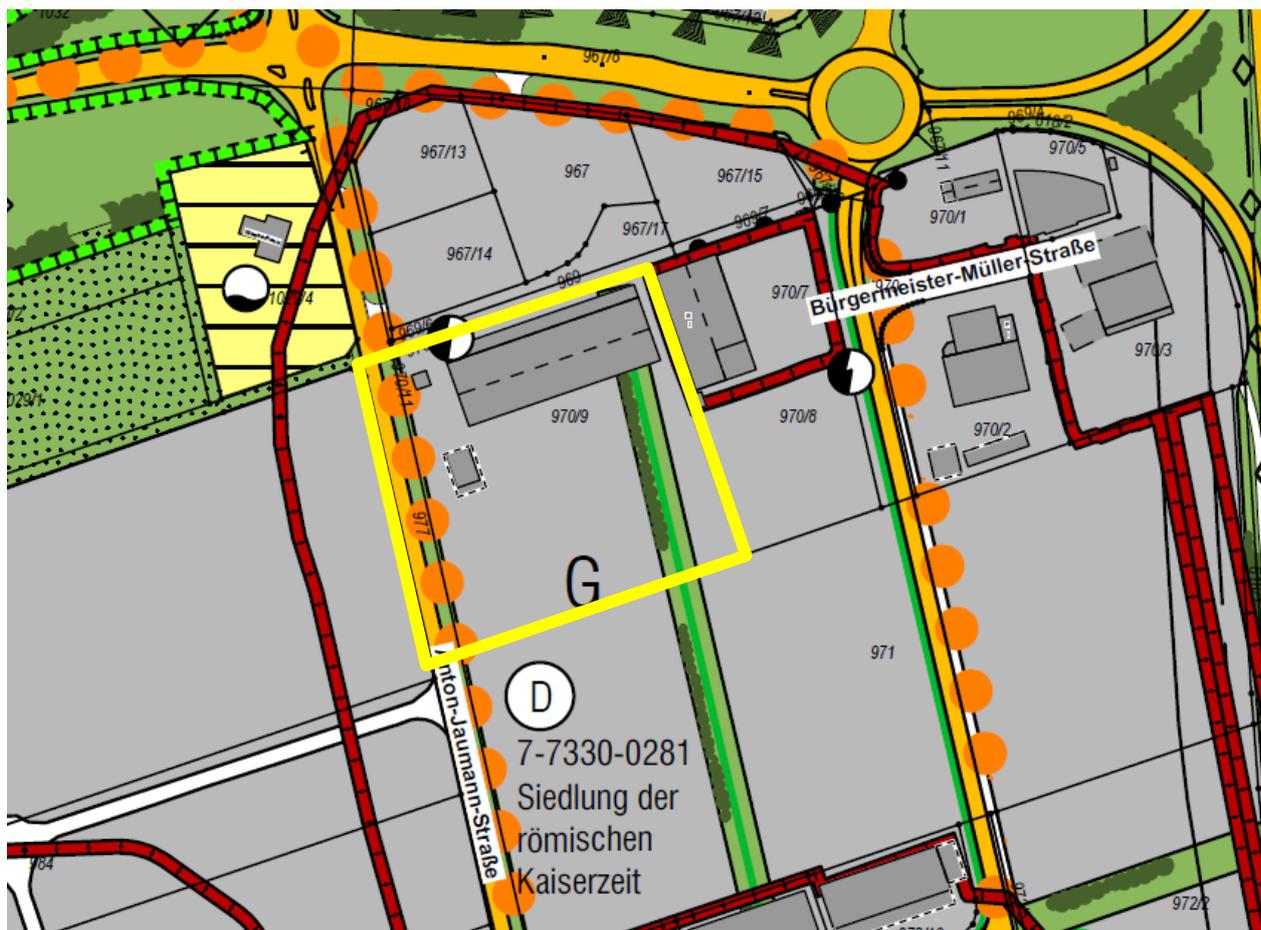


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ für den 6 Änderungen vorliegen. Mit der 1. Änderung und Erweiterung vom 26.07.2005 wurde hier ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7, einer GFZ von 1,2, einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m, einer abweichenden Bauweise und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Außerdem setzte er Sattel-, Pult oder Flachdächer fest. Zudem war entlang der Anton-Jaumann-Straße ein 8,0 m breiter privater Grünstreifen zur Baugebietseinbindung vorgesehen und dem vorgelagert ein Geh- und Radweg sowie ein Parkstreifen. Innerhalb des privaten Grünstreifens waren Stellplätze nur in wasserdurchlässiger und eingegrünter Bauweise auf einem maximalen Anteil von 30 % der dargestellten Flächen zulässig. Als Art der baulichen Nutzung war im von der gegenständlichen Planung betroffenen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Als nicht zulässig wurden Anlagen für kirchliche Zwecke festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurden ferner immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in der Planzeichnung festgesetzt: tags 60 dB(A) und nachts 44 dB(A). Festzuhalten ist hierbei jedoch auch, dass die Angaben in den textlichen Festsetzungen davon abweichen: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).



Abbildung 2: 1. Änderung BP "Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II" vom 26.07.2005

Im östlichen Teil des Plangebietes der vorliegenden Planung war zu dem ein privater Grünstreifen mit Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb dessen ein öffentlicher Grünstreifen mit Mulde zur Versickerung festgesetzt war. Dieser war in der 2. Änderung des BP „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ vom 24.03.2009, wie auch der Parkstreifen entlang der Anton-Jaumann-Straße nicht mehr festgesetzt. Anstelle des Parkstreifens wurde Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Dieses Verkehrsgrün bildete zusammen mit einem nunmehr 7,0 m anstatt 8,0 m breiten privaten Grünstreifen einen insgesamt 9,0 m breiten Grünstreifen zwischen Geh- und Radweg und der westlichen Baugrenze im gegenständlichen Planbereich. Bzgl. der Art der baulichen Nutzung änderte sich gegenüber der 1. Änderung, das öffentliche Tankstellen für unzulässig und sportliche Zwecke für zulässig erklärt wurden. Ansonsten wurden die Festsetzungen der 1. Änderung für den Bereich im Wesentlichen übernommen, wobei die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der 1. Änderung (60 dB/A tags und 44 dB/A nachts) übernommen wurden und auch in den textlichen Festsetzungen korrekt dargestellt wurden.

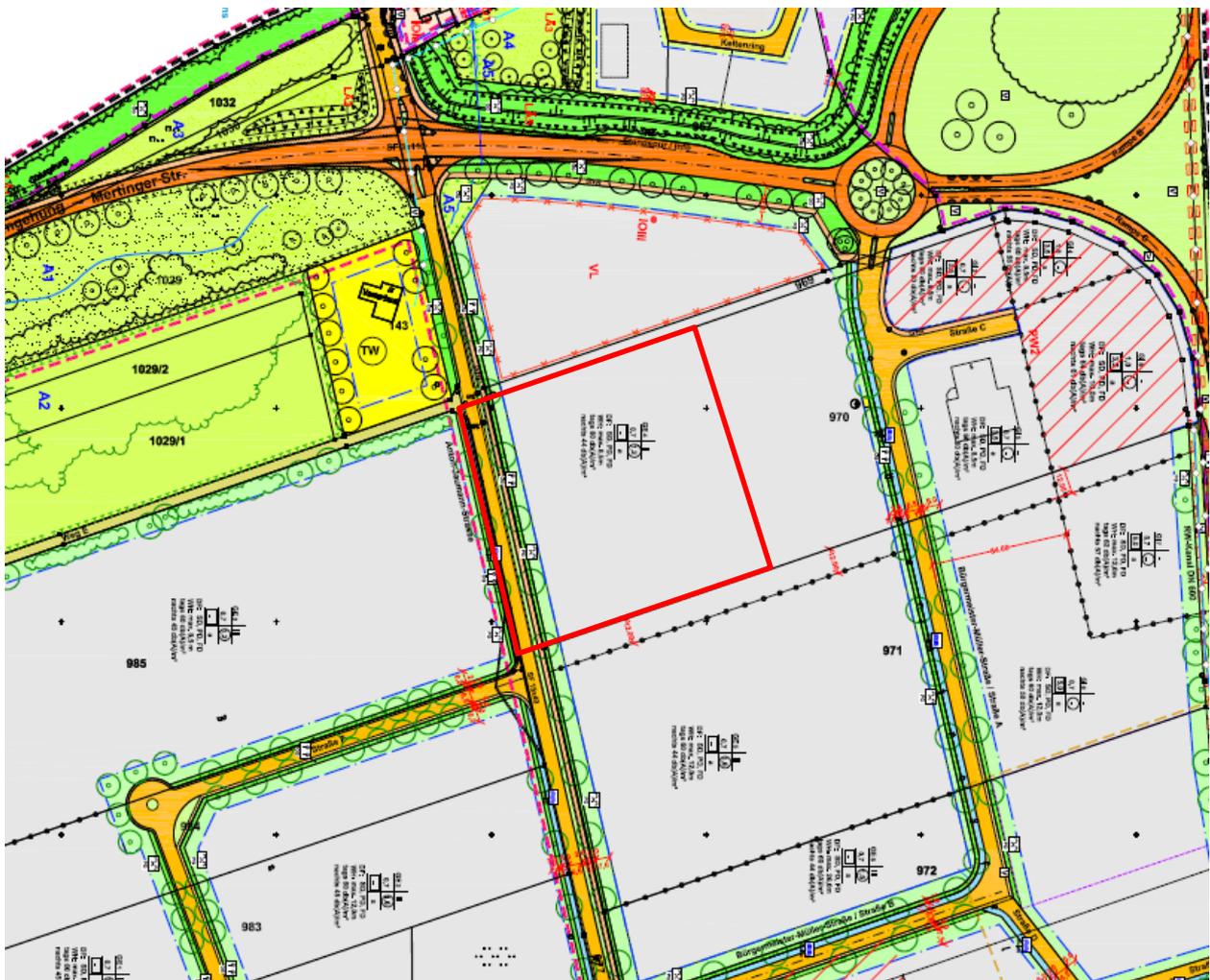


Abbildung 3: 2. Änderung BP "Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II" vom 24.03.2009

Gegenstand der 4. Änderung war neben der Ergänzung einer Erschließungsstraße, die im Planbereich der vorliegenden 7. Änderung nicht enthalten ist, eine Anpassung der Höhenfestsetzungen: So wurde die bis dahin geltende maximal zulässige Traufhöhe von 8,5 m durch eine maximal zulässige Wandhöhe von 12 m ersetzt.



Abbildung 4: 4. Änderung des BP "Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II" vom 27.01.2015

Von der 3. Und 5. Änderung war der gegenständliche Planbereich nicht betroffen, die 6. Änderung wurde nach einer Entwurfsfassung nicht weiterverfolgt. Somit wird der Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung zum 7. Mal geändert.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 7. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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

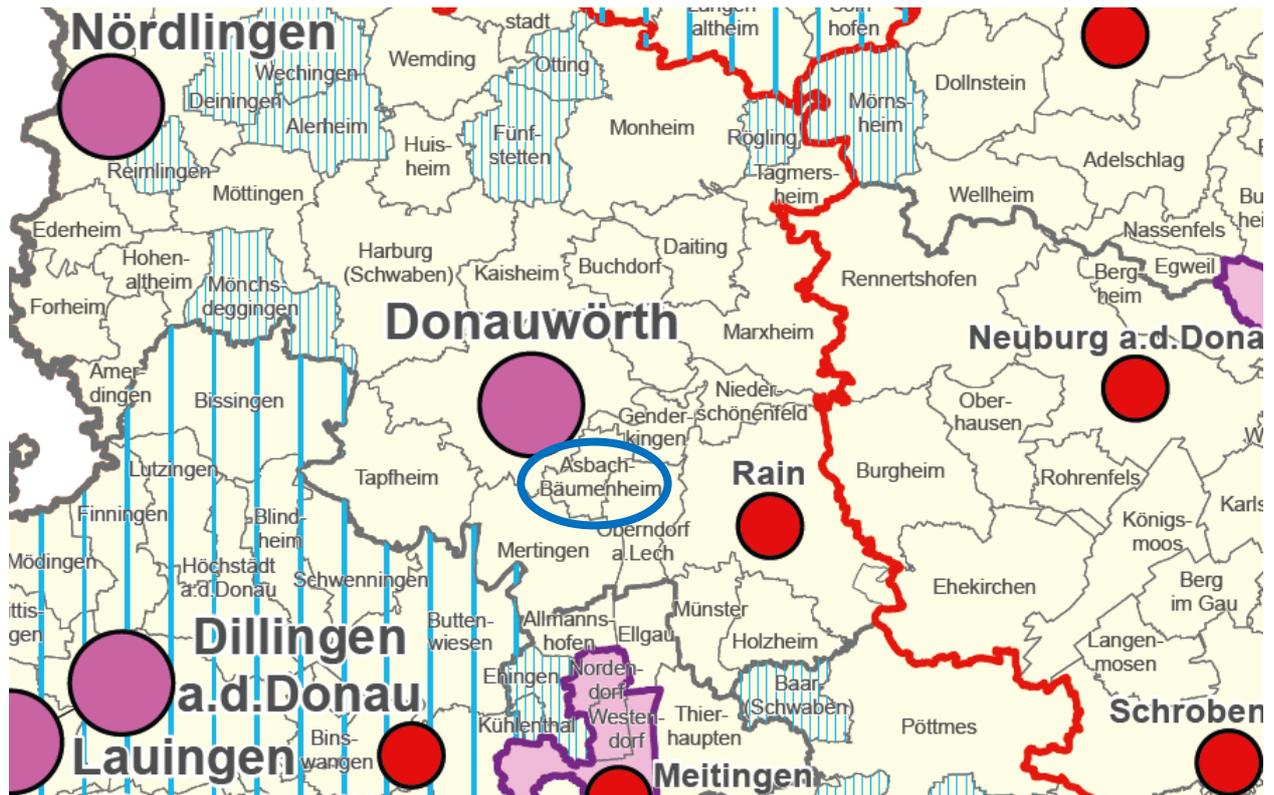


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2018

4.1.1 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

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

Da mit der Bebauungsplanänderung das Ziel verfolgt wird, einem ortsansässigen Betrieb mehr Baurecht einzuräumen, um sich vor Ort wie benötigt entwickeln zu können, wird damit dem Grundsatz der Sicherung und Entwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum Rechnung getragen.

4.1.2 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

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

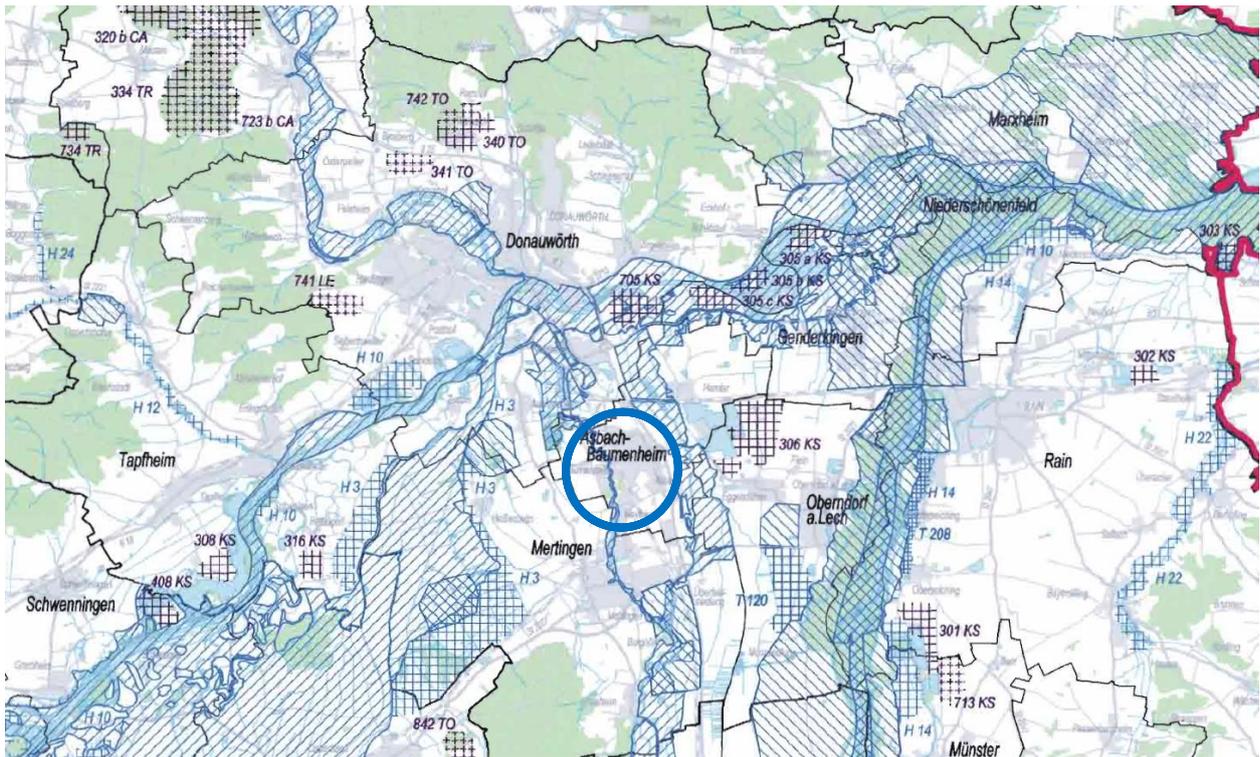


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. In der Gemeinde befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren werden keine Aussagen getroffen.

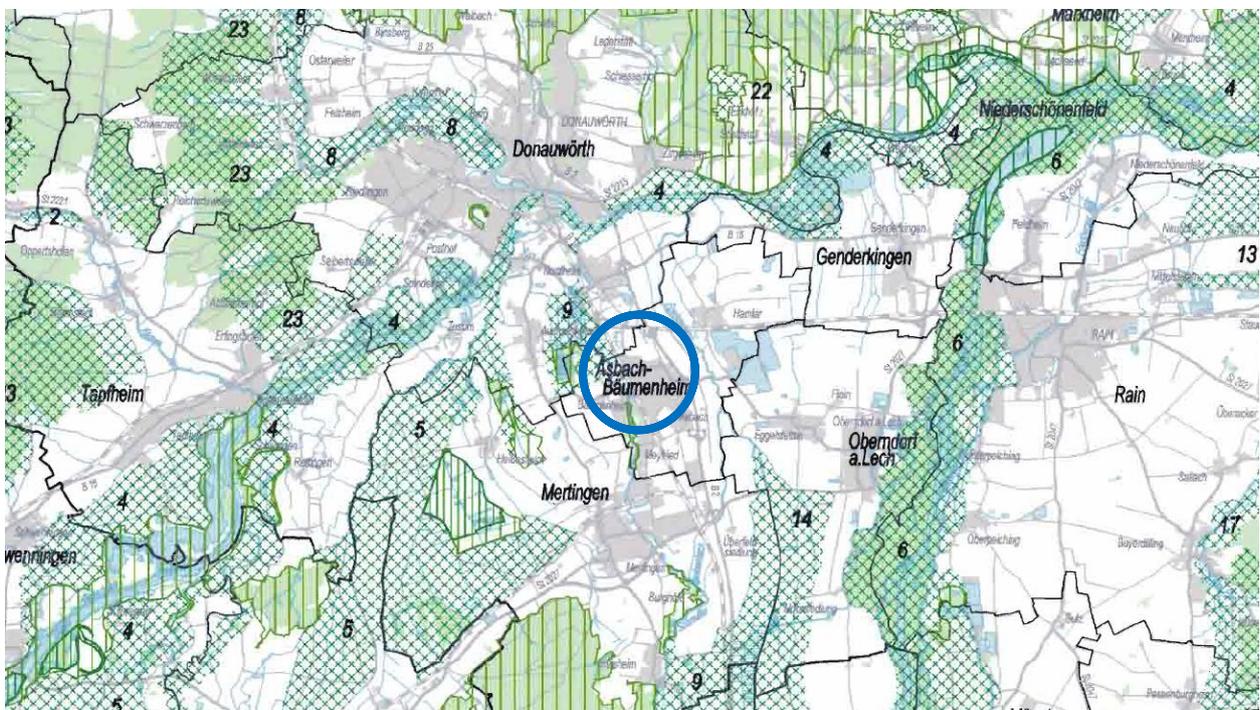


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielvorgaben des Regionalplans und wird somit aus diesem entwickelt.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände kann als nahezu eben beschrieben werden und ist Betriebsfläche des hier ansässigen Unternehmens. Ein Großteil des Planbereichs ist bereits im Bestand versiegelt, im Westen entlang der Anton-Jaumann-Straße befinden sich Grünflächen, die Standort einiger kleinerer Gehölze ist. Im südwestlichen Planbereich zählt ein kleiner Teich mit einer Größe von etwa 10 x 25 m zum Bestand.

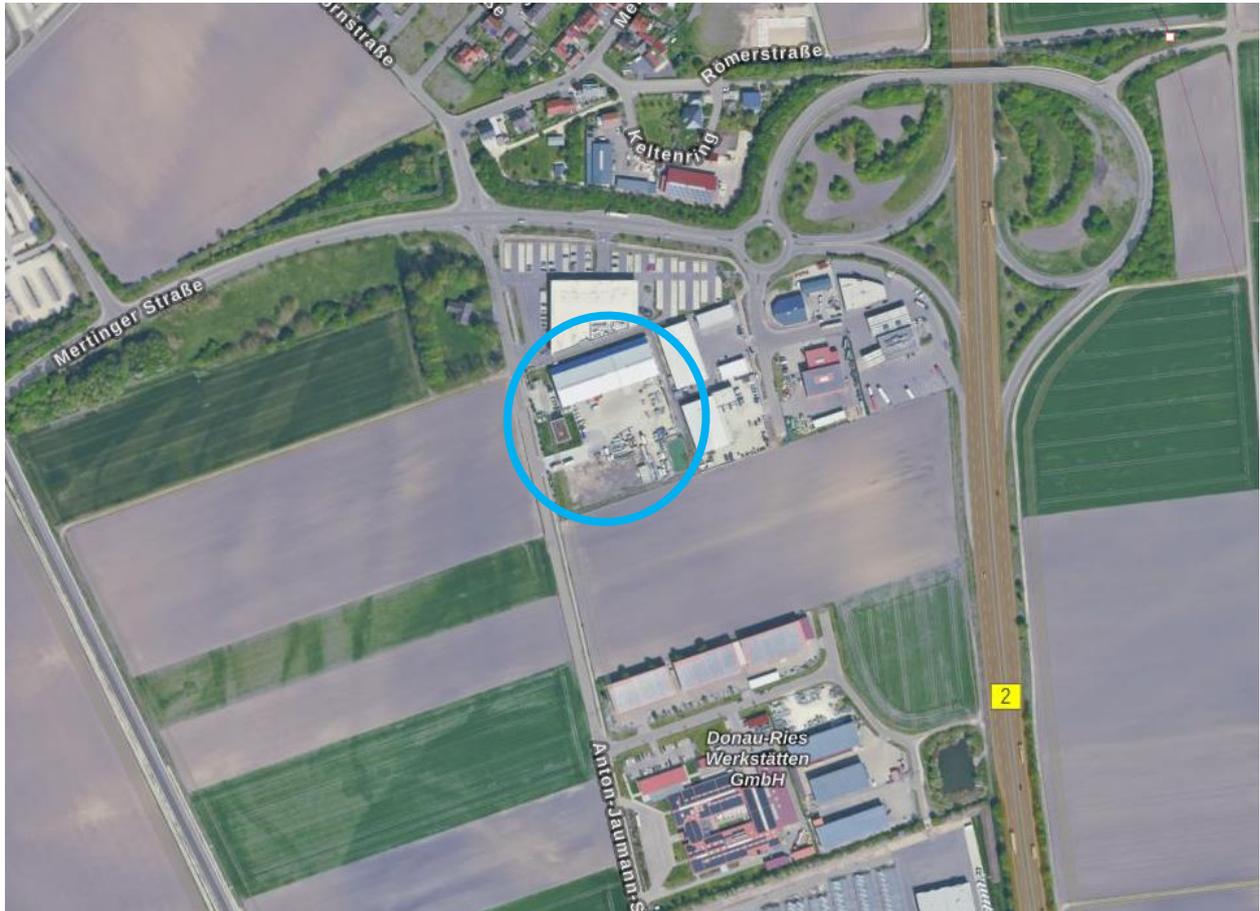


Abbildung 10: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

In ca. 800 m westlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schmutterwäldchen bei Bäumenheim“ welches vom Planbereich jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen,

eine Bahntrasse und Gewerbe- bzw. Wohnbebauung vom Planbereich getrennt ist. Der Planbereich befindet sich außerdem innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete stehen im natürlichen Einflussbereich des Wassers. Dabei kann es entweder zu Überschwemmungen und Unterspülungen kommen, oder es handelt sich, insbesondere in Bereichen von kleineren Gewässern, um zeitweise hochanstehendes Grundwasser, dabei kann jedoch die Wahrscheinlichkeit und die Häufigkeit im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten nicht angegeben werden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Da große Teile des Planbereiches im Ausgangszustand Standort von Hallen- und Bürogebäuden sind oder als Betriebshof/Lagerfläche genutzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Die Gehölze entlang der Anton-Jaumann-Straße können größtenteils bewahrt werden, lediglich der kleine Teich im Südosten des Planbereiches, der durch die neue Halle überplant wird, könnte Lebensraum bestimmter Tiere und Pflanzen sein.

6.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Planbereich folgender Bodentyp: 90a vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum. Im Jahr 2005 wurde für große Teil des Planbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ ein Baugrundgutachten¹ angefertigt, auch der von der 7. Änderung betroffene Bereich wurde hierbei untersucht. Bei einer Rammkernsondierung wurde Grundwasser 1,16 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Da der Planbereich das bisherige Betriebsgelände umfasst, sind große Teile bereits versiegelt, da hier entweder bereits Gebäude bestehen oder Standort des Betriebshofs sind, der auch als Lagerfläche genutzt wird. In jenem Bereich in dem das neue Bauvorhaben geplant ist, ist der Boden nicht vollständig versiegelt, ein Großteil hiervon jedoch stark verdichtet. Im Südosten des Planbereiches besteht ein kleiner Teich, der von dem Bauvorhaben jedoch überplant wird.

6.4 Schutzgut Fläche

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich Gewerbefläche dargestellt, weshalb der Plan auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Gemäß bestehendem Bebauungsplan besteht auf der Fläche bereits Baurecht, lediglich die zulässige Höhe der Bebauung ändert sich.

¹ Gewerbe- und Industriegebiet an der B2 in Asbach-Bäumenheim – Baugrundgutachten, HPC 08.07.2005

6.5 Schutzgut Wasser

Im Planbereich selbst befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich. Hier befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung. Auch befinden sich hier keine Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete, jedoch befindet sich der Planbereich in einem wassersensiblen Bereich, in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Große Teile des Planbereiches sind bereits im Ausgangszustand versiegelt, weshalb die Grundwasserneubildung eingeschränkt ist. Bei Rammkernsondierungen wurde 2005 Grundwasser in 1,16 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Mit der Planung kann ein Gebäude entstehen, das sich hinsichtlich seiner Höhe (25,0 m) von den bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung abhebt. Dies kann Auswirkungen auf Mikroklima der Umgebung haben, weil es die Luftzirkulation beeinflusst. Jedoch befindet sich der Planbereich in einem Gewerbegebiet am Südöstlichen Ortsrand der Gemeinde, östlich grenzt eine Bundesstraße an, weshalb unter der Annahme, dass Wind hier meist aus dem Westen kommt, davon auszugehen ist, dass der Einfluss auf den Luftaustausch innerhalb der Gemeinde gering sein wird. Da ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Planung zu zusätzlichen Aufheizeffekten kommt, jedoch kann die Überplanung des kleinen Teichs im südöstlichen Planbereich dazu führen, dass bisher vorhandene Abkühlungseffekte ausbleiben.

6.7 Schutzgut Mensch

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsfunktion. Auch Wohnraum besteht hier nicht. Jedoch bietet der hier Ansässige Betrieb Arbeitsplätze, mit der geplanten Betriebserweiterung können neue hinzukommen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines großen, zusammenhängenden Gewerbegebietes und ist teilweise auch entsprechend baulich geprägt. In Teilen wird der Bereich jedoch auch noch landwirtschaftlich genutzt, sodass sich hier ein heterogenes Gesamt-Landschaftsbild ergibt, das jedoch von einer Bundesstraße und einer Bahntrasse westlich und östlich begrenzt wird. Mit der geplanten Halle wird hier optisch ein Hochpunkt entstehen, der von Weitem sichtbar sein wird.

6.9 Kultur und Sachgüter

Um den Planbereich ist ein Bodendenkmal kartiert (Aktenummer D-7-7330-0281, Siedlung der römischen Kaiserzeit). Deshalb ist auch beim Bau der Halle darauf zu achten, dass Bodendenkmäler angetroffen werden können, was unverzüglich beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden wäre. Auf die Art. 7 – 8 des BayDSchG wird hingewiesen.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept des Ganzen, in Teilen bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes ist bereits durch die bestehende Bebauungsplanung mit seinen Änderungen vorgegeben. Mit der vorliegenden 7. Änderung entsteht, bedingt durch die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes ein Hochpunkt im Gesamtkonzept, der städtebaulich jedoch in das große Gewerbe- und Industriegebiet an der Bundesstraße B2 passt.

7.2 Verkehrskonzept

Verkehrlich ist der Planbereich bereits optimal erschlossen, da im Planbereich bereits Gewerbe besteht. Entlang des Planbereiches verläuft außerdem ein Radweg.

7.3 Grünordnungskonzept

Auch das Grünordnungskonzept ist im Wesentlichen durch den bestehenden Bebauungsplan inklusive seiner bisherigen Änderungen gegeben. So waren private Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen zur Baugebietseinbindung und öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dies wird so auch übernommen, wobei die Grundstückszufahrten in den entsprechenden Bereichen ausgespart werden und die damals als zu pflanzen festgesetzten Bäume mittlerweile zum Bestand zählen und als zu erhalten festgesetzt werden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies wird, wie größtenteils auch die Zulässigkeiten, Unzulässigkeiten und ausnahmsweisen Zulässigkeiten aus dem bestehenden Bebauungsplan mit seinen Änderungen übernommen. So werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zugelassen, was den Anforderungen des hier ansässigen Betriebs entspricht. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Nutzungen dieser Art sind im Einzelfall vor dem Hintergrund der hier zulässigen und vorhandenen Immissionen zu prüfen. Nicht zugelassen werden die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für Einzelhandelsgeschäfte jeglicher Art sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenortsrelevanten Sortimenten. Anlagen und Nutzungen dieser Art sind im Plangebiet nicht gewünscht, da hier ausschließlich produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll und hierfür auch andere Bereiche im Ort Asbach-Bäumenheim gegeben sind. Das gleiche gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die ebenfalls im Planbereich unzulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im vorliegenden Fall aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gesamthöhe. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was den Anforderungen des Betriebes und des Hallenneubaus entspricht. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO darf die GRZ bis 0,95 überschritten werden. Die GFZ von 1,2 wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, dafür wird auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen verzichtet. Als maximal zulässige Gesamthöhe werden 27,50 m festgesetzt. Die betrieblichen Abläufe der hier ansässigen Firma machen diese Höhe notwendig, sie wird darüber hinaus als städtebaulich vertretbar erachtet.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, weiträumig gefasst und nach Osten und Süden nicht geschlossen, was der Tatsache entspricht, dass mit der vorliegenden Planung ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes geändert wird und sich die überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Bebauungsplan über mehrere Grundstücke erstreckt. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten. Da die Gebäude im Bestand, wie auch das geplante teils länger als 50 m sind, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Jedoch sind Gebäude alle 25 bis 30 m baugestalterisch oder mittels Fassadenbegrünung zu gliedern, was die Baukörper weniger wuchtig wirken lässt und sie optisch ansprechender macht.

8.4 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch innerhalb privater Grünflächen sind Stellplätze zulässig, jedoch dürfen diese hier nur in wasserdurchlässiger und eingegrünter Bauweise auf einem maximalen Anteil von 50 % der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen hergestellt werden. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim über die Herstellung von Stellplätzen vom 30.06.2019.

8.5 Ver- und Entsorgung

Da der Planbereich bereits bebaut und erschlossen ist, bestehen entsprechende Anschlüsse an das Leitungsnetz der Gemeinde Asbach-Bäumenheim. Der Kanal ist in der Lage, zusätzliche Mengen an Abwasser aufzunehmen. Niederschlagswasser wird mittels linienförmigen Rigolen, die auf der Nord-, Süd- und Ostseite des geplanten Gebäudes untergebracht werden und eine Gesamtlänge von 200 m aufweisen, versickert. Für den Fall eines Starkregenereignisses sind diese mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal in der Mertinger Straße anzuschließen, wohin das überschüssige Wasser gedrosselt abgegeben werden kann.

8.6 Öffentliche und private Grünflächen

In der Planzeichnung sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden. Die öffentlichen Grünflächen dienen als

Straßenbegleitgrün, hier ist die Anpflanzung von standortgerechten Hochstammbäumen gemäß der festgesetzten Artenliste zulässig. Bauliche Anlagen und Zäune jeglicher Art sind hier nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen dienen der Baugebietseinbindung. Hier sind Einfriedungen zulässig. Stellplätze sind hier nur in wasserdurchlässiger, eingegrünter Bauweise zulässig und dürfen maximal 50 % der dargestellten Flächen ausmachen.

8.7 Immissionsschutz

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsantrages ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile an der Wohnnachbarschaft nicht überschritten werden. Der maßgebliche Immissionsort ist dabei die Mertinger Straße 23.

Werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter errichtet, ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass es aufgrund der Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen benachbarter oder zukünftig möglicherweise hinzukommender Gewerbebetriebe kommt.

9. ENERGIE

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

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

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

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

Solarenergie

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim 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.

10. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich | 14.394 m ² | 100,0 % |
|-----------------------------|-----------------------|---------|
| Bauflächen | 11.807 m ² | 82,0 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.415 m ² | 9,8 % |
| Private Grünflächen | 1.172 m ² | 8,2 % |