

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Hamlar-Süd“
Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung vom 06.05.2025

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1.	Eigentumsverhältnisse	5
3.2.	Bestehender Bebauungsplan / Flächennutzungsplan	5
3.3.	Denkmalschutz.....	5
3.4.	Immissionsschutz.....	6
3.5	Bodenschutz	6
3.6	Fließgewässer	6
3.7	Spartenerschließung.....	6
3.8	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	6
4.	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.1	Lage und Geltungsbereich.....	7
4.2	Größe	8
4.3	Topographie und Vegetation.....	8
5.	Planinhalte.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Städtebauliches Konzept	8
5.3	Verkehr und Feuerwehr	9
5.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	9
5.5	Hochwasserschutz.....	9
5.6	Löschwasserversorgung	10
5.7	Energieversorgung, Telekommunikation	10
5.8	Abfallbeseitigung.....	10
6.	Alternative Planungen	10
7.	Grünordnung	11
8.	Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat am 15.10.2024 beschlossen, für die Grundstück Flur Nr. 2598, 2599 und 2596/2 Gemarkung Asbach-Bäumenheim den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Hamlar-Süd“ aufzustellen.

Im Zuge der Hochwasserkatastrophe Ende Mai / Anfang Juni 2024 wurde das Betriebsgelände der Fa. Grenzebach in Hamlar (südlicher Betriebsstandort) vollständig überschwemmt. Viele Betriebsgebäude samt Maschinellem Ausrüstung usw. wurden derart beschädigt, dass ein Abriss und Neubau unumgänglich wird.

Bislang existiert kein Bebauungsplan für das Plangebiet. Zur Neubebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes zielführend.

Da die Planungen der Fa. Grenzebach für die komplette Neustrukturierung des Standortes „Hamlar Süd“ sehr komplex und zeitlich nicht exakt planbar sind, soll ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan nach § 8 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Damit kann der bauliche und funktionelle Rahmen ausreichend genau abgesteckt werden ohne die erforderliche Planungstiefe der Betriebsneuaufstellung zu bedingen (wie dies für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich wäre).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hamlar-Süd“ schafft die Gemeinde Asbach-Bäumenheim die rechtliche Grundlage für die geplante gewerbliche Nutzung.

2. Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Erstellung eines gesicherten baulichen Rahmens und Nutzung.

Derzeit ist das komplette Plangebiet bebaut und zu 100 % versiegelt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan die Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB nicht einhalten sollte.

Keines der in Anlage 2 zum BauGB genannten Gebiete sind vom Bebauungsplan betroffen.

Somit wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

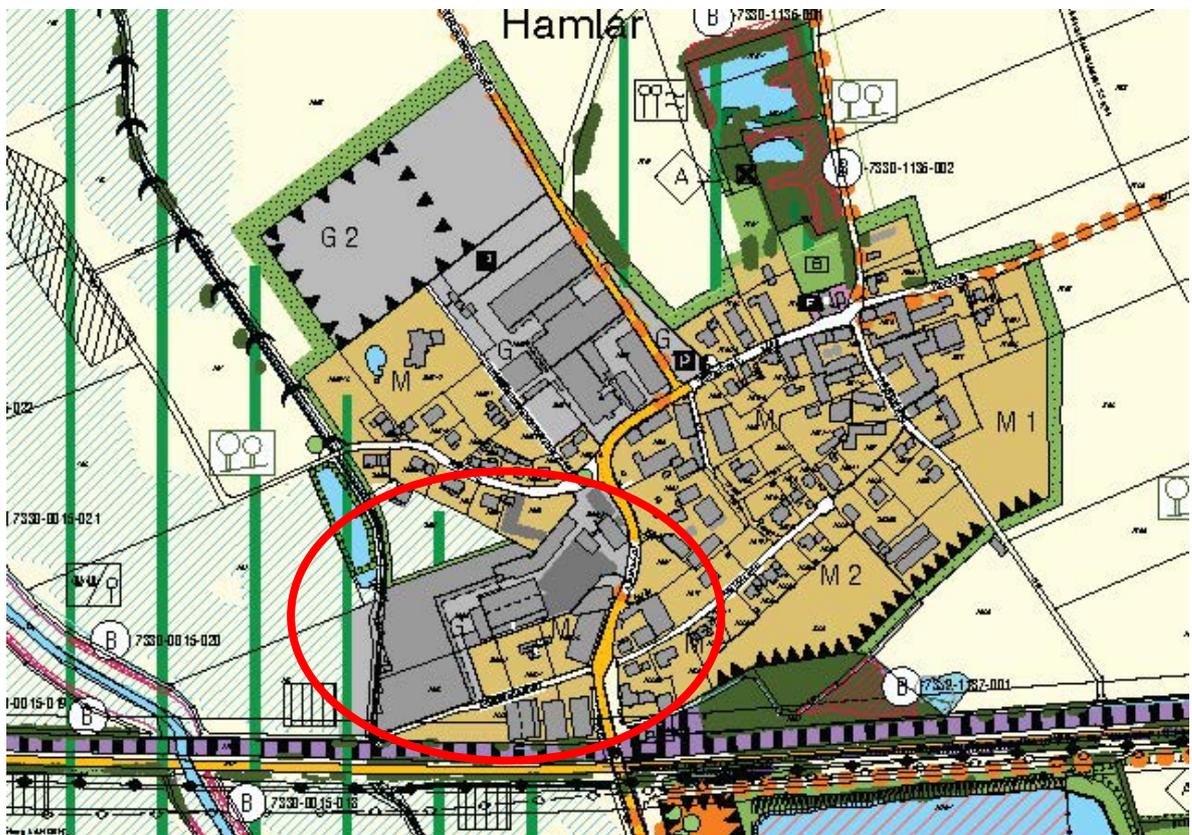
3.1. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Grenzebach GmbH & Co. KG, Hamlar.

3.2. Bestehender Bebauungsplan / Flächennutzungsplan

Bislang existiert kein Bebauungsplan für das Plangebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für gewerbliche Nutzung dargestellt:



Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Gemeinde Asbach-Bäumenheim

3.3. Denkmalschutz

Für das plangegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3.4. Immissionsschutz

Südlich des Geltungsbereiches liegt in rd. 20 m Entfernung die Bahnlinie Donauwörth – Neuburg a.d. Donau sowie in rd. 40 m Entfernung die Bundesstraße B16 Günzburg – Ingolstadt. Es ist daher in geringem Umfang mit Schallemissionen aus Fahrverkehr zu rechnen. Schalluntersuchungen / -messungen wurden nicht durchgeführt.

Eine Kontingentierung von planbedingten Lärmemissionen aus Gewerbebetrieben erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht, da durch die Neuordnung des Betriebsstandortes der Fa. Grenzbach derzeit noch nicht sämtliche Parameter bekannt sind. Daher wird dieser potentielle Konflikt in die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verlagert, wo jeweils entsprechende Nachweise zu führen sind.

3.5 Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 05. Dezember 2018, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist in diesem Fall z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.6 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.7 Spartenerschließung

Die Erschließung ist bereits jetzt sichergestellt.

3.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 12.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 03.07.2023

- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 14.06.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 24.07.2023
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 24.07.2023

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Hamlar

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt im südlichen Gebiet von Hamlar. Es umfasst die Flurstücke Flur Nr. 2598, 2599 und 2596/2 Gemarkung Asbach-Bäumenheim. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.687 m². Die Geltungsbereichsgrenzen stellen die jeweilige Grundstücksgrenze dar.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. einen Parkplatz der Fa. Grenzebach
- Im Norden durch Grünland und anschließend Wohnbebauung
- Im Osten durch die Albanusstraße und anschließend Wohnbebauung
- Im Süden durch gewerbliche Nutzungen und im Weiteren durch die Bahnlinie Donauwörth – Neuburg a.d. Donau sowie die Bundesstraße B16

4.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 24.687 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	20.752	84,06
2.	Grünflächen geplant	650	2,63
3.	Sonstige Flächen	3.285	13,31
Gesamter Geltungsbereich		24.687	100,00

4.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aktuell ist das gesamte Plangebiet bis auf kleine Teilflächen vollständig bebaut bzw. mit Verkehrsflächen versiegelt.

Vegetation existiert aktuell nicht.

5. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Nutzung bzw. Neuerrichtung des Firmenstandortes der Grenzebach GmbH zu schaffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist für das geplanten Gewerbegebiet eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – wie bisher – über die Albanusstraße und die Egelseebachstraße.

Als Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist für das Gewerbegebiet eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 vorgesehen, d.h. 80 % der Grundfläche dürfen mit baulichen Anlagen überbaut werden. Eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) soll nicht festgesetzt werden. Zusätzlich zur Herstellung der baulichen Anlagen ist eine Versiegelung für Verkehrs- und Lagerflächen von bis zu 17,5 % der Grundfläche zulässig.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß gemäß § 18 BauNVO. Für die Gebäude der Gewerbegebiete GE1 wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 18 m und für das Gewerbegebiet GE2 eine maximal zulässige Gesamthöhe von 24 m festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Als Bezugspunkt für die Höhe wird die zugehörige Fertigfußbodenhöhe herangezogen.

Es soll eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, um entgegen einer offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können. Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen großzügigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulässt, um für die neue Betriebsansiedlung den entsprechenden Rahmen zu schaffen. Zudem wird Raum für eine Randeingrünung nach Norden geschaffen. Grundsätzlich ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Raum - Anschluss an gleichartige Nutzungen, gute verkehrliche Anbindung, sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft - für die Ausweisung von Gewerbegebieten geeignet.

5.3 Verkehr und Feuerwehr

Das Plangebiet ist über die Albanusstraße und die Egelseebachstraße bereits erschlossen. Belange des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt und -Aufstellfläche) müssen im Bauantrag dargestellt werden.

5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

Niederschlagswasser wird westlich des Plangebietes über ein vorhandenes Becken versickert.

5.5 Hochwasserschutz

Im Zuge der Neuplanung des Firmenstandortes wurde ein Fachbüro mit der Modellierung und Simulation von Hochwasserszenarien beauftragt. Hierbei wurden 2 verschiedene Hochwasserereignisse betrachtet (HQ100 und HQextrem). Die Abflussberechnungen wurden

auf Basis der Überschwemmungsdaten des WWA Donauwörth durchgeführt und mit eigenen Vermessungsdaten ergänzt.

Im Ergebnis der verschiedenen Szenarien wurde festgestellt, dass für die schadlose Ableitung eines HQ100 eine Schutzmauer auf der Westseite des Plangebietes mit einer Höhenkote von 401,30 m errichtet werden muss. Für das schadlose Abführen eines HQ extrem ist es unerlässlich, dass der südwestliche Planbereich des Geltungsbereiches nicht bebaut werden darf. Dies wird durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenze umgesetzt. Damit wird gleichzeitig bei einem erneuten HQextrem der restliche Ortsbereich von Hamlar entlastet.

Das Plangebiet selbst soll zum Schutz vor Überschwemmungen allseits hochwassersicher bis zu einem Pegel von 402,40 m durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.

5.6 Löschwasserversorgung

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Gewerbegebieten der Löschwasserbedarf auf mindestens 96 m³/h über 2 Stunden anzusetzen. Bei Objekten, in denen die Umfassungen weder feuerbeständig noch feuerhemmend ausgeführt sind, ist der Löschwasserbedarf auf 192 m³/h zu erhöhen.

Der Löschwasserbedarf kann nach Aussage des Wasserversorgers nicht über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden. Es ist daher in Abstimmung mit dem Versorger ein Löschwasserkonzept zu erstellen.

5.7 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Energieversorgung und Telekommunikation ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

5.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gesammelt oder von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

6. Alternative Planungen

Die Planung ist ortsgebunden, alternative Standorte wurden nicht berücksichtigt.

7. Grünordnung

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh-, Park- und Fahrfläche, sowie als Lager- oder Stellplatz benötigt werden.

8. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.