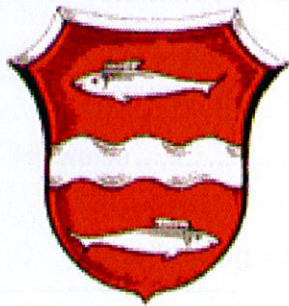


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 46

BAUGEBIET:

„Einzelhandel westlich der Blumenstraße“



Markt Fischach
LANDKREIS AUGSBURG

Die Satzung besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan M 1:1000
- Auszug aus dem FNP M 1:5000
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Fischach, den 17.09.2013
i.d.F. 12.06. 2014



Schwab-Quarg Architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg

Bearbeitung: Stefan Quarg
N. Schieferdecker

Grünplanung
Julia Zimmer Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg

INHALT:

Markt Fischach	1
Abkürzungen	3
Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Einzelhandel westlich der Blumenstraße" der Marktgemeinde Fischach	4
A Planzeichnungen	5
A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang).....	5
A. 2 Planzeichnung Ausschnitt.....	5
A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach	6
B Textliche Festsetzungen	7
B.1 Allgemeine Vorschriften.....	7
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
Hinweise	14
C Begründung vom 27.05.2014 zur Satzung i.d.F. 12.06.2014	16
C.1. Lage und Bestand des Planbereiches	16
C.2 Veranlassung / Verfahren	16
C.3. Übergeordnete Planungen.....	17
C.4. Städtebauliche Bewertung.....	18
C.5. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr	19
C.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	19
C.7. Ver- und Entsorgung.....	20
C.8. Altlasten.....	21
C.9. Immissionsschutz	21
C.10. Kenndaten.....	25
Anlagen:	25

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinfeuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
15. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz
FNP	Flächennutzungsplan
LSP	Landschaftsplan
BP	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
HG	Hausgruppe (bestehend aus Reihenhäusern RH oder Atriumhäusern AH)
AH	Atriumhaus (kann auch in Reihe auftreten)
MFH	Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)
TH	Traufhöhe = Oberkante feste Bedachung bei Vorderkante Außenwand
FFB	Fertigfußboden
RD	Rohdecke
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)
d	Tag (Verkehrskürzel)

Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Einzelhandel westlich der Blumenstraße" der Marktgemeinde Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §12 Abs. 1 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) und i.d.Ä. vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I) für den Freistaat Bayern den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Einzelhandel westlich der Blumenstrasse“ i.V. als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (vgl. § 2).

§2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 17.09.2013 i.d.F. vom 27.05.2014 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 17.09.2013 i.d.F. vom 12.06.2014

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 17.09.2013 i.d.F. vom 12.06.2014.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art.89 Abs.1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Fischach, den **13. Juni 2014**

.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier

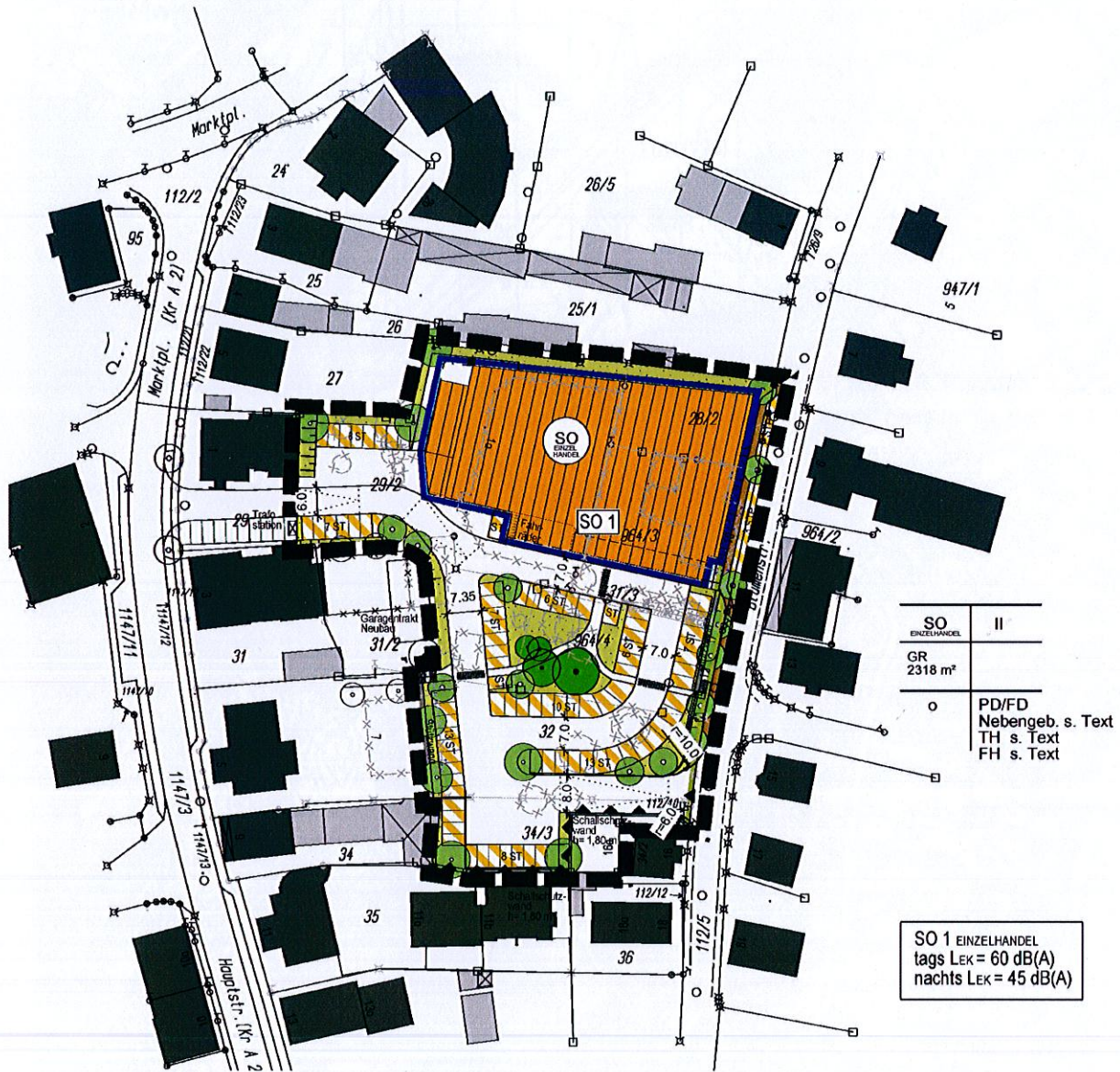


.....
Siegel

A Planzeichnungen

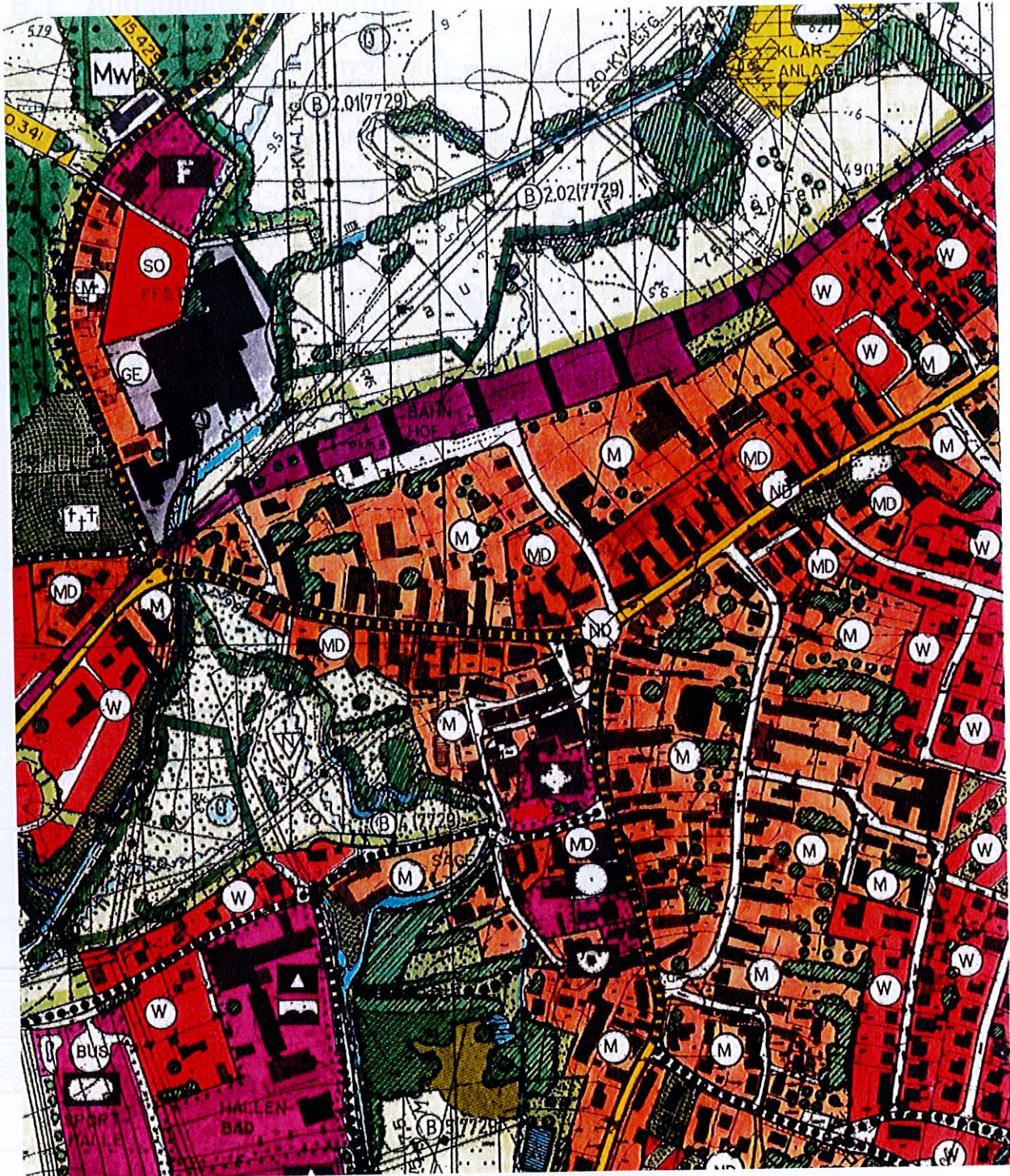
A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang)

A. 2 Planzeichnung Ausschnitt



unmaßstäblich

A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach



M 1:5000

B Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

B 1.1 Rechtsgrundlagen der Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplans sind:

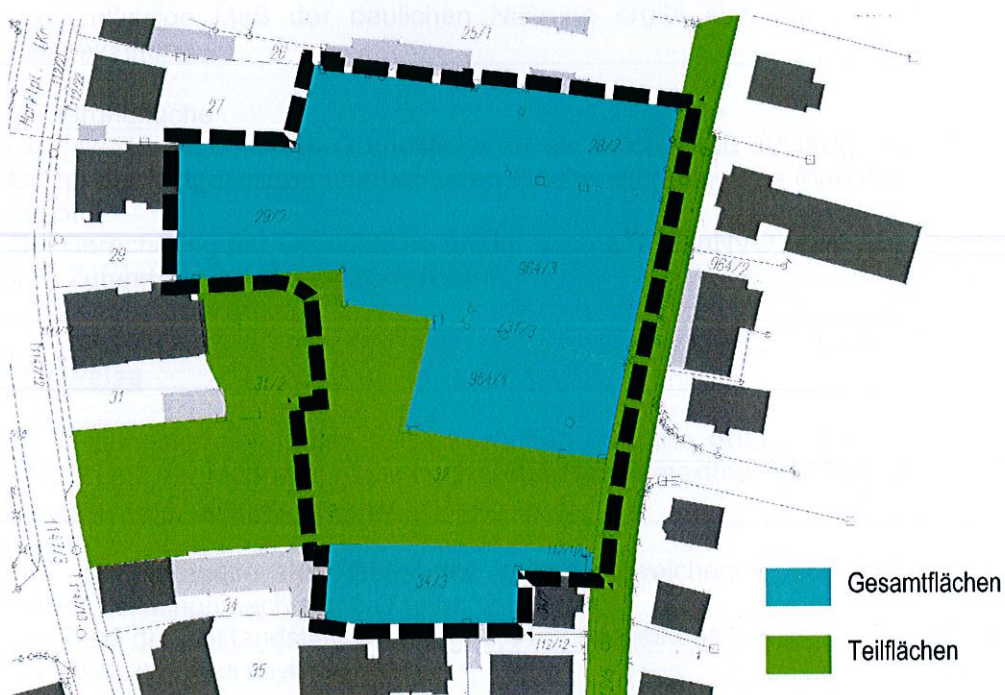
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl I.S. 1509).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58)
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588 / 2007), geändert vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I).

B 1.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Einzelhandel westlich der Blumenstraße“ erfasst:

Gesamtflächen Flurnummern: 28/2; 29/2; 31/3;34/3; 964/3; 964/4 und 112/10
Teilflächen Flurnummern: 31/2 und 32

des Marktes Fischach



B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

SO (Einzelhandel)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als **Sondergebiet (SO)** im Sinne des § 11 Abs. 3.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“** festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche sowie ein angeschlossener eigenständig zu betreibender Backshop mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt sind damit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente zulässig.

Für die maximal zulässige Verkaufsfläche wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der „Fischacher Liste“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2010) mit Festlegung der ortsmittenrelevanten Sortimente vorgenommen:

Kernsortiment:

- Nahrungs*- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren, Tabak),
- Reformwaren/Naturkost
- Drogerie**-, Parfümeriewaren, Kosmetika

Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt. Der Flächenanteil des Randsortimentes an der Verkaufsfläche beträgt maximal 10%.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Klargestellt wird, dass hierzu auch Kindernahrung, Babynahrung, Tiernahrung und Tiefkühlkost zählen.

** Klargestellt wird, dass hierzu auch Windeln, Wasch-/Reinigungs- und Putzmittel zählen.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

GR Grundfläche

Die jeweils angegebene Grundfläche ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach §19 BauNVO ohne Abs. 4. Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht mitzurechnen.

B.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gelten die Vorschriften über die **offene Bauweise** (BauNVO § 22 Abs. 2) mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit maximal 66,50 m Länge, (innerhalb der Baugrenzen), ausnahmsweise zulässig sind.

Auf der Nordseite des Gebäudes gelten abweichende Vorschriften zur Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 (7) Abs. 2 BayBO:

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt **0,4 H***, mindestens 3m.

* H = Definition nach BayBo Art. 6 (4)

Ansonsten gelten die Abstandsregelungen nach BayBO.

B.2.4 Dächer

B.2.4.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude mit max. 6° dürfen nicht überschritten werden.

B.2.4.2 Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut ohne Verkleidung unzulässig (z. B. Fachwerkbinder etc.).

B.2.4.3 Für das Hauptgebäude ist an der Pultfirstseite ein Dachüberstand von max. 3 m ab VK Außenwand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand zulässig.
Für das Hauptgebäude ist an den Traufen und Ortgängen ein max. Dachüberstand von max. 0,5 m ab VK Außenwand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand zulässig.

Bei Vorbauten bzw. Gebäudeanteilen mit Flachdächern ist ein max. Dachüberstand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand von 1,50 m zulässig.
Dachüberstände sind generell über Baugrenzen auskragend zulässig. Dachüberstände innerhalb des Baufensters sind ohne Festsetzungen zulässig.

B.2.4.4 Bei dem Hauptgebäude ist der Dachhochpunkt (First) über die südliche Längsseite auszubilden.

B.2.5 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen

B.2.5.1 Haustyp:

Nutzungsschablone :

Traufhöhe TH : max. 6,85 m (bei FD = Traufhöhe = Attikahöhe;
gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an
VK Traufwand)

Firsthöhe FH : max. 9,50 m (gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut
Hochpunkt Pultfirst)

Dachform: PD (Pulldach) bzw. FD (Flachdach)

Dachneigung: max. 6°

Erklärungen:

OK	=	Oberkante
EG	=	Erdgeschoss
VK	=	Vorderkante
FFB	=	Fertigfußboden
TH	=	Traufhöhe
FH	=	Firsthöhe

B.2.5.2 Höhenfestpunkte der Gebäude: OK FFB EG

OK FFB EG = +/- 0,00 m = 498,50 m ü. NN

Das natürliche Gelände ist nachzuweisen

B.2.5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,0 m zulässig.

Im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur Fl. Nr. 34/2 hat die Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand 1,80 m über der OK der angrenzenden Rampe vom Parkplatz zur Blumenstraße zu betragen.

Die Immissionsschutzaufgaben unter B.2.11 sind hierbei zu beachten.

B.2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

B 2.6.1 Außenwandkonstruktionen sind auch mit Verkleidungen (curtain wall) zulässig.

Zulässige Materialien:

Holz, Epoxidharzplatten (farbig), Zementgebundene Platten (farbig), sowie Putzflächen (farbig).

Sichtbeton (auch eingefärbt) ist im Sockelbereich zulässig. Bei dem Nebengebäude der Anlieferung entspricht der Sockelbereich der Höhe bis zur OK Laderampe.

Leuchtfarben bzw. grelle Farben sind generell unzulässig.

B 2.6.2 Die Dachdeckungen sind in Farbe und Form nicht festgelegt. Alleinige Leuchtfarben bzw. stark reflektierende Materialien sind unzulässig (z.B. Chrom / Spiegel).

Dacheindeckungen aus Metall (Uginox -Deckung, Kalzip etc.) sind zulässig.

B.2.6.3 Bei der nördl. und östl. Außenwand des Hauptgebäudes sind Vor- und Rücksprünge bzw. Vorbauten nicht zulässig. Im Bereich der südlichen (Eingang) und westlichen (Anlieferung) Außenwand des Hauptgebäudes sind Vorbauten bis zu einer Tiefe von 6,5 m erlaubt, wenn diese eingeschossig sind und ein FD aufweisen.

Die östlichen und westlichen Wandscheiben des Hauptgebäudes dürfen auf der Südseite und Nordseite, bis zum zulässigen maximalen Dachüberstand über das Baufenster hinaus auskragen.

B.2.7 Technische Festlegungen für Gebäude

B.2.7.1 Kamine oder sonstige technische Nebenanlagen sind am Haupt- bzw. Nebengebäude zu situieren und innerhalb des Baufensters zulässig.

B.2.7.2 Sämtliche technische Nebenanlagen sind im VE-Plan exakt zu erfassen und darzustellen.

B.2.7.3 Techn. Nebenanlagen wie z. B. Gebäude für Lüftungsanlagen, Kamine oder Antennen dürfen die Firsthöhen oder Attiken bis max. 3,0 m überragen. Abstandsflächen der BayBO sind zu berücksichtigen.

B.2.7.4 Technische Nebenanlagen i.V.m. Werbeflächen sind unzulässig.

B.2.7.5 Werbeanlagen sind nur an max. drei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.
Werbeanlagen sind als selbst leuchtende Schriftzüge unzulässig.

B.2.7.6 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe/ Attika liegen.

B.2.7.7 Freistehende Werbeanlagen sind ebenso unzulässig.

B.2.8 Garagen und Stellplätze

B 2.8.1 Garagen und Stellplätze sind für PKW und LKW nur auf den in der Planzeichnung

hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Fläche zu errichten. LKW-Stellplätze sind ausnahmsweise, nur aus betrieblichen Gründen, auch innerhalb der Sondergebietsfläche mit einer Standzeit von max. 24 h zulässig. Weitere, nicht genehmigte, Stellplätze für LKW oder Sonderfahrzeuge, die nicht im betrieblichen Zusammenhang stehen, sind ansonsten innerhalb des, als „Baugrundstück“ gekennzeichneten Bereichs unzulässig.

B.2.8.2 Es sind mind. 88 Stellplätze herzustellen.

B.2.8.3 Die Zufahrt-/Abfahrt des Fahrverkehrs (PKW-Kundenverkehr und Anlieferverkehr) **muss** über die „Hauptstrasse“ sowie die „Blumenstraße“ erfolgen. Eine alleinige Zu- und Abfahrt über die „Hauptstraße“ ist unzulässig.

B.2.9 Grünordnung

B.2.9.1 Erhalt von Gehölzen

Der vorhandene als zu erhalten dargestellte Baumbestand ist grundsätzlich zu sichern und zu erhalten. Die gehölzbestandenen Flächen dürfen weder abgegraben noch angefüllt werden. Eventuell notwendige Maßnahmen zum Abfangen von Geländehöhen sind nur außerhalb der Wurzelbereiche zulässig.

B.2.9.2 Entfernung von Gehölzen

Der Fällzeitraum zwischen 01. 10. und 28.02. ist zu beachten.

B.2.9.3 Private Grünflächen

Die dargestellten privaten Grünflächen sind als solche dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Dazu können sie wahlweise bepflanzt oder als Wiese angesät und gepflegt werden.

B.2.9.4 Einzelbaumfestsetzungen

Es sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl erfolgt anhand der Artenliste.

B.2.9.5 Befestigte Flächen

Sämtliche PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

B.2.9.6 Durchführung

Mindestpflanzqualität der zu pflanzenden Einzelbäume

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Gehölzarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel

Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

B 2.10 Behälter für Abfallbeseitigung

B 2.10.1 Die Müllbehälter müssen im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden errichtet werden.

B 2.10.2 Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen bzw. eingegrüntem Standort aufgestellt werden.

B 2.11 Immissionsschutz Schall

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
SO 1	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

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

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Aufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die DIN 45691 kann bei der Marktgemeinde Fischach zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Die Lärmschutzwand im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze an der Fl. Nr. 34/2 muss ein Schalldämmmaß von mind. 20 dB(A) aufweisen und muss fugendicht

ausgeführt und angeschlossen werden.

B 2.12 Ver- und Entsorgung

B 2.12.1 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist breitflächig bzw. über Sickeranlagen soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, zu versickern.

Die Bodenversickerfähigkeit ist mittels eines Sachverständigen zu überprüfen.

Falls eine Versickerung nicht uneingeschränkt möglich ist, ist das Oberflächenwasser dem Kanal zeitverzögert zuzuführen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Mischkanalisation zu beseitigen.

Exakte Festungen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

B 2.12.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischkanal in der Blumenstraße des Marktes Fischach. (siehe Durchführungsvertrag)

B 2.12.3 Abfall

Die Abfallentsorgung ist im Durchführungsvertrag festzulegen.

B.2.13 Altlasten

Der Marktgemeinde Fischach und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sind keine Altlasten bekannt.

13. Juni 2014

Fischach, den

.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....
Siegel

Hinweise

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-5; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde
- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (Wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.
- Niederschlagswasserversickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von

gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Bei der Bebauung einschließlich Geländeänderungen ist zu beachten, dass das wild abfließende Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungsrinnen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.
- Im Planungsbereich werden bereits Erdgasleitungen der Schwaben netz betrieben, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern sind. Die aktuellen Bestandspläne können unter <http://planauskunft.schwaben-netz.de/> angefordert werden.
- Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Lagepläne der TK-Anlagen benötigt werden, können diese angefordert werden. (E-mail: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: 0391/580213737; Tel. 0251/788777701).

Damit eine Koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Es wird gebeten, so früh wie möglich mit dem Ansprechpartner (Deutsche Telekom Technik GmbH; TI NL Süd, PTI 23; Gablinger Str.2; 86368 Gersthofen) in Verbindung zu setzen.

- Die Beleuchtungsanlagen sowie deren Betriebszeiten sind konkret im Durchführungsvertrag zu erfassen.

C Begründung vom 17.09.2013 zur Satzung

In der Fassung vom 12.06.2014

C.1. Lage und Bestand des Planbereiches

C.1.1 Geltungsbereich

Mit den Fl. Nrn. 29/2, 28/2, 964/3, 31/3, 964/4, 34/4, 112/10 (Gmkg. Fischach) und Teilflächen der Fl.Nrn. 32, 31/2, 112/5 (Gmkg. Fischach) wird der Geltungsbereich definiert.

C.1.2 Größe

Fläche des Geltungsbereichs: ca. 7700 m²

C.1.3 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Hauptstraße und der Blumenstrasse, im Zentrumsbereich des Marktes Fischach.

C.1.4 Topographie

Das Bestandsgelände im Geltungsbereich fällt von Osten nach Westen um insgesamt ca. 4,0 m ab.

Alle zukünftigen baulichen Einrichtungen sind auf die Bestandshöhen der Blumenstraße zu beziehen. Auffüllungen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu erbringen, oder im Gelände anzuböschten.

C.1.5 Geologie

Siehe UVS

C.1.6 Kleinklimatische Besonderheiten

Siehe UVS

C.1.7 Landschaftsbild

Siehe UVS

C.1.8 Vegetation

Siehe UVS

C.2 Veranlassung / Verfahren

Veranlassung

Der Investor beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Blumenstraße", einen Vollsortimenter zu realisieren.

Bisher ist ein Vollsortimenter an nahezu gleicher Stelle (Fl. Nr. 29/2) vorhanden (VK = 700 m²). Da dieser sehr beengt und nicht mehr ausreichend ist, soll nun ein Neubau auf größerer Fläche realisiert werden (VK neu = 1 600 m²). Hierzu ist es notwendig bestehende Gebäude abzurechen und das Gelände der Nutzung anzupassen. Dies bedeutet entlang der Blumenstraße (östliche Grenze) im Parkplatzbereich eine Absenkung des Geländes um ca. 2 m um die Parkplatzfläche auf eine relativ gleichmäßige Höhenlage zu bringen. Mit einer Stützwand wird dieser Höhenunterschied abgefangen. An der westlichen Geltungsbereichsfläche wird nahezu das natürliche Gelände beibehalten. Da auf dem Nachbarteil-Grundstück Fl. Nr. 32 eine Abgrabung zur

Neuordnung des Grundstückes (Abbruch Bestandsgebäude und Schaffung von Stellplätzen) entsteht und die Stützmauer dazu im Geltungsbereich liegt, tritt die Stützwand mit ca. 1,50 m von besagtem Nachbargrundstück aus in Erscheinung. Aus dem Geltungsbereich heraus wird die Stützmauer kaum wahrgenommen.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze im direkten Umgriff zur Fl.Nr. 34/2 wird in der Neigung der Zufahrt vom Parkplatz zur Blumenstraße eine 1,80 m hohe fugendichte, im Durchführungsvertrag festgesetzte Schallschutzwand errichtet.

Verfahren

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 ff von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

C.3. Übergeordnete Planungen

C.3.1 Flächennutzungsplan

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach als Mischbaufläche dargestellt.

Da die vorliegende Planung den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entspricht (Einzelhandel ist vorhanden) kann an gleicher Stelle ein Vollsortimenter entstehen. Lediglich durch die Größe ist es notwendig das Gebiet als Sondergebiet „Einzelhandel“ auszuweisen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg ist eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht zwingend notwendig. Dies auch, da das vorliegende Projekt nach §13a BauGB entwickelt wird.

Ein Abgleichen des FNP hat zu gegebener Zeit zu erfolgen.

C.3.2 Landesentwicklungsprogramm (2013) und Regionalplan

Der Markt Fischach ist im RP 9 (Augsburg) zu einem Kleinzentrum (A III 1 (Z)) bestimmt worden und somit derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt. Das Kleinzentrum Fischach stellt grundsätzlich einen geeigneten Marktstandort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters dar.

(LEP 5.3.1 (Z)): Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

(LEP 5.3.2 (Z)):Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist südlich der Augsburger Str. (Staatsstr 2026), zwischen Haupt u. Blumenstraße, im Ortskern. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt, ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Die Anbindung an ÖPNV ist vorhanden, die Haltestelle „Marktplatz“ ist nordwestlich des Vorhabens mit Anschluss an Regionalbuslinien. Im fußläufigen Einzugsbereich sind weitere Haltestellen. Der Standort erfüllt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

(LEP 5.3.3 (Z))

Durch Flächenausweisung (für Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte u. die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das LEP-Ziel billigt jedem Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu, die für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs 25% beträgt.

Bei Zugrundelegung dieser, sowie Struktur- und Marktdaten 2010 kommt die Regierung von Schwaben zum Schluss, dass eine vorgesehene Verkaufsfläche von 1600 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter aus landesplanerischer Sicht Zustimmung findet.

C.4. Städtebauliche Bewertung

Durch die bisherige Nutzungsbindung als Einzelhandelsstandort (gleicher Standort) und die daraus resultierenden nutzungsbedingten Gemengelagenfolgen kann von einer Vorbelastung gesprochen werden.

Im Einzelhandelskonzept für den Markt Fischach vom 15.07.2010, erstellt vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider, werden die hohe Nahversorgungsbedeutung des Standortes des bestehenden Rewe Vollsortimenters im Ortskern von Fischach sowie auch die bestehenden Ausbaupotenziale im lokalen Lebensmittel-einzelhandel dargestellt und begründet. Im Einzelhandelskonzept wird dabei nicht nur nachvollziehbar aufgezeigt, dass die Ist-Situation und die zu erwartenden Rahmenbedingungen eine klare Notwendigkeit zeigen, die Ortsmitte als attraktiven und funktionsfähigen Kern- und Identifikationsraum der Gemeinde zu sichern bzw. gezielt weiter zu entwickeln, sondern auch, dass eine gezielte Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität in der Ortsmitte notwendig ist, wenn es nicht zu einem Rückgang im Einzelhandel der Ortsmitte kommen soll. Hierzu sollen auch die bestehenden Ausbaupotenziale eingesetzt werden; eine auf Stagnation ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung wird demgegenüber als ungeeignet eingestuft.

Auf diesen städtebaulichen Zielen und Anforderungen folgenden Aspekten aufbauend wurden im Einzelhandelskonzept auch mögliche Alternativstandorte für einen Ausbau des Lebensmitteleinzelhandels untersucht. Im Ergebnis wurde speziell dem mittels des vorliegenden Bebauungsplans auszuweisenden Sondergebiet am bisherigen Standort der Fa. Rewe eine hohe Entwicklungspriorität konstatiert. Der Sondergebietsstandort „Einzelhandel westlich der Blumenstraße“ ist aufgrund seiner zentralen Lage in der Ortsmitte und im Gegensatz zu außerhalb der Ortsmitte gelegenen Alternativstandorten sehr gut dazu geeignet weiterhin einen anziehungsstarken Einkaufsbereich in einer Schlüssellage der Ortsmitte zu gewährleisten bzw. diesen noch besser herauszubilden und so verstärkt eine wichtige Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte zu übernehmen. Hinzu kommt eine herausragende Bedeutung für die örtliche Nahversorgung. Die im Einzelhandelskonzept des Marktes Fischach genannten Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden durch dieses Vorhaben durchwegs beachtet und erfüllt (s. auch C.6 „Art der baulichen Nutzung“).

In enger Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft konnte das vorliegende Projekt als Vorhaben und Erschließungsplan entwickelt werden. Wichtig hierbei ist, dass über eine Schalltechnische Untersuchung die schwierige Verkehrsanbindung des Einzelhandels gelöst wird.

Raumästhetisch wird der kompakte Gewerbebau in moderner Formensprache an den Höhenversatz Hauptstraße- Blumenstraße angelehnt und tritt in baulich zweiter Reihe hierdurch nicht prägend in Erscheinung.

Die Einsehbarkeit ist in der Weitwirkung als eingeschränkt zu sehen. Die optische Verträglichkeit mit den Anrainerbauten ist in Höhe und Silhouette angemessen. Attraktivität definiert sich nur über die Volumina von Gebäuden sondern ist ein Mix aus Gemengedichte, Nutzung, Höhe, Farbe und Form sowie raumstrukturelle Ausformung (Rhythmus) und künstlerischer Haltung (Duktus). Dies wird zudem noch dadurch begünstigt, dass die Zu-/Abfahrt an der Hauptstraße und der bestehenden Zufahrtsproportionalität der anderen Nutzer entspricht.

C.5. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

C.5.1 Fahrender Verkehr

Die Anlieferung für den Vollsortimenter im Geltungsbereich soll über die bereits vorhandene "Blumenstraße" und „Hauptstraße“ erfolgen.
Der Anlieferungsverkehr durch LKWs erfolgt tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) maximal 6x und nachts (22.00 Uhr – 6. 00 Uhr) einmal mit einem PKW.
Der Besucherverkehr muss ebenso von der Hauptstraße und Blumenstraße aus vorgesehen werden.

C.5.2 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr wird oberirdisch mit mind. 88 Stellplätzen realisiert. Des Weiteren sind noch 5 öffentliche Stellplätze als Längsparker an der Blumenstrasse erfasst.

C.5.3 Fußgängerverkehr

Bisher befindet sich im Geltungsbereich der öffentliche Fußweg „Schmiedweg“, der eine fußläufige Verbindung zwischen der Blumenstrasse und der Hauptstrasse gewährleistet. Diese Quermöglichkeit bleibt weiterhin durch einen öffentlich zugänglichen Parkplatz mit einem Fußweg erhalten. Der Höhenunterschied wird zudem über eine Treppenanlagen/ Rampen gewährleistet.

C.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Nachdem die 1 600m² Verkaufsfläche (VK) Erklärungsbedarf aufgeworfen hat wurde im Rahmen einer Gutachterlichen Stellungnahme zur Städtebaulichen Verträglichkeit Erweiterung Rewe-Markt Fischach vom 17.04.2014 durch die Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Dr. Haider, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg in der Bewertung auf folgende Fakten hingewiesen:

1. Der Lebensmittelmarkt ist langjährig der wesentliche Bestandteil der Funktionsfähigkeit und Anziehungskraft der Fischacher Ortsmitte. Der Erhalt stelle eine Schlüsselfunktion im Rahmen des Einzelhandels-konzeptes des Marktes Fischach dar.
2. Von dem Projektvorhaben sind unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten zu erwartenden Umsatzverteilungen durch das Vorhaben keine städtebaulichen Negativeffekte auf die Betriebe- und die Versorgungsfunktion des besonders schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte von Fischach zu erwarten. Gleiches gilt für zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden zentralen Orten.
- 3: Die geplante Einzelhandel-Erweiterung ersetzt in Teilen seit 2010 weggefallene Angebote bei Getränken und Drogeriewaren und trägt positiv zur überörtlichen Ausstrahlung des Grundzentrums Fischach bei.
4. Aufgrund der vorliegenden Analyse im Hinblick auf die Prüfkriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich keine Hinweise auf nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens Rewe-Markt Fischach ermitteln, so dass für den konkreten Fall des Vorhabens trotz Überschreiten der Schwellenwerte des § 11 BauNVO für einen

großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 4 die Vermutungsregel als widerlegt gelten kann.

5. Zusammenfassend bewertet kann die geplante Erweiterung des bestehenden und eingeführten Rewe-Lebensmittelmarktes in Fischach in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort demnach als städtebaulich verträglich bewertet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Zentrenbereich entsprechend, und umliegender Nutzungen angeglichen wird die Nutzung auf maximal 2 Geschosse festgesetzt.

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt - mit ausnahmsweise mehr als 50 m Länge- um hiermit den Anspruch eines Vollsortimenters genüge zu tun und außerdem mind. 3m Abstand zu Nachbargrundstücken zu gewährleisten.

Die Lage und Ausformung des Grundstückes bedingen, dass die Nutzfläche nur mit der Maßgabe einer reduzierten Abstandsfläche auf der Nordseite des Gebäudes realisiert werden kann.

Da das nördliche Nachbargrundstück eine Grenzbebauung aufweist, die den dortigen betrieblichen Einrichtungen geschuldet ist, werden Nachbarrechtliche Belange hier nicht berührt. Deshalb kann die Abstandsfläche ohne negative Folgen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO verkürzt werden. Die verkürzte Abstandsfläche wird jedoch nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Lediglich an der knappsten Stelle beträgt der Abstand 3m zur Grundstücksgrenze.

Aus Städtebaulicher Sicht sind aus der Bauweise negative Auswirkungen für die Gemengelage und die Raumästhetik nicht zu erwarten.

C.7. Ver- und Entsorgung

- C.7.1 In der an den Geltungsbereich angrenzenden „Blumenstrasse“, sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

C.7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird in ausreichendem Umfang durch das vorhandene Leitungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.
- Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.
- Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

C.7.3 Abwasserbeseitigung

Konkrete Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festzulegen.

- Das Abwasser wird im Mischsystem entsorgt.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Ansonsten siehe Durchführungsvertrag.

- Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonst. Gewässerschädliche Nutzungen stattfinden (z.B. Ladezone/ Anlieferung). Ansonsten siehe Durchführungsvertrag.

- Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

C.8. Altlasten

Dem Markt Fischach und dem WWA sind zum momentanen Zeitpunkt keine Altlastenflächen im Geltungsbereich bekannt!

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

C.9. Immissionsschutz

C.9.1 Schutz vor Gewerbelärm

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

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet diese Anforderungen 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. 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, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

C.9.2 Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

C.9.3 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu liegenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist im Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

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

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Ein Vorhaben ist auch dann genehmigungsfähig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen

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

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

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

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

C.9.4 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

C.9.5 Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastung wurde berücksichtigt:

Geiger Heizöl, Marktplatz 3

Um auf der sicheren Seite zu sein, werden die Schallemissionen durch den Betriebsablauf der Firma Geiger so angesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionspunkt IP 21 gerade noch eingehalten werden.

Es wird für das Betriebsgelände der Firma Geiger Heizöl ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 61$ dB(A) zur Tageszeit und von $L_{WA/m^2} = 45$ dB(A) zur Nachtzeit angesetzt.

Der IP 11 liegt auf dem Betriebsgelände der Firma Geiger. Deshalb wird an diesem Immissionspunkt die berechnete Vorbelastung vom Betriebsgelände der Firma Geiger nicht berücksichtigt.

Pizzeria Martini, Hauptstraße 1

Um auf der sicheren Seite zu sein, wird für die Betrachtung des Parkplatzes der Pizzeria Martini von 200 PKW-Parkbewegungen zur Tageszeit ausgegangen. Zur Nachtzeit wird

davon ausgegangen, dass alle 10 Stellplätze belegt sind und diese in derselben Stunde den Parkplatz verlassen. Somit kommt es beim nächtlichen Verlassen des Parkplatzes zu 10 PKW-Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde.

Zur Tageszeit wird dieser Parkplatz unter anderem auch durch Kunden der Metzgerei Alois Hauser genutzt. Die Betrachtung der Vorbelastung durch diesen Parkplatz entfällt deshalb am Immissionspunkt IP02 (Pizzeria Martini) und am IP06 (Metzgerei Alois Hauser).

Metzgerei Alois Hauser, Hauptstraße 3

Um auf der sicheren Seite zu sein, wird für die Betrachtung des Parkplatzes der Metzgerei Alois Hauser von 200 PKW-Parkbewegungen zur Tageszeit ausgegangen.

Raiffeisenbank Stauden eG, Hauptstraße 5

Um auf der sicheren Seite zu sein, wird für die Betrachtung des Parkplatzes der Raiffeisenbank von 200 PKW-Parkbewegungen zur Tageszeit ausgegangen.

Es kommt durch die Vorbelastung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte an den relevanten Immissionspunkten.

C.9.6 Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-186-G06 docx vom 12.05..2014 aufzeigt, werden die 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 überein).

Es wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente darauf geachtet, die Orientierungswerte an den Immissionspunkten im Bereich vorhandener Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes (Martini Pizzeria, Geiger Heizöl, Metzgerei Hauser, Raiffeisenbank Stauden eG) nicht vollständig auszuschöpfen. Auf diese Weise ist für bestehende oder zukünftige Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes hinsichtlich Ihres Lärmemissionsverhaltens keine unzumutbare zusätzliche Einschränkung vorhanden.

Es werden somit durch das Planvorhaben keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht und eine weitere Gewerbeentwicklung im Umfeld ist sichergestellt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die An- und Abfahrt des PKW-Kundenverkehrs sowie des Anlieferverkehrs mit PKW und LKW ist über die Blumenstraße und die Hauptstraße geplant.

Dies soll bis auf eine Anlieferung mit einem PKW ausschließlich tagsüber erfolgen.

Hauptstraße

Es erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der Hauptstraße.

Blumenstraße

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird am relevanten Immissionspunkt auch dann eingehalten, wenn der gesamte planbedingte Fahrverkehr über die Blumenstraße in südlicher Richtung erfolgt.

C.10. Kenndaten

Geltungsbereich	7 700 m ²
Grundstück	7 451 m ²
Baufenster	2 318 m ²

Fischach, den **13. Juni 2014**.....

.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000 i.d.F.12.06.14
- Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach § 3c (1) Satz 1 UVP-Gesetz