



**MARKT
DIEDORF**

BEBAUUNGSPLAN

NR. 24

**“Gewerbegebiet am Riedwiesenweg“
2. Änderung**

Begründung

DIEDORF, DEN
geändert

01.03.2018

Planung

Ulrich Knecht, Stadtplaner, Dipl.Ing(FH)
Dorfstraße 37, 86470 Thannhausen
Telefon 08281/9247581, 0171/2603060
email: uliknecht@bayern-mail.de

Thannhausen, den

.....

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Diedorf besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom, seit wirksam.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind als gemischte Baufläche ausgewiesen

Am 12.12.2017 hat der Marktgemeinderat des Marktes Diedorf beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet am Riedwiesenweg“, mit dieser 2. Änderung bezüglich der Grundstücke Fl.Nrn. 585/14, 585/39 und 585/13 Gemarkung Diedorf, geändert werden soll.

Das Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung zur 2. Änderung werden die Voraussetzungen erfüllt, um diese Änderungsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Diedorf. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Bei der Planung handelt es sich um die Änderung einer bestehenden Nutzung von einem Mischgebiet (MI) in ein Gewerbegebiet (GE).
- Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, liegt bei maximal ca. 3.150 m² und damit deutlich unter 20.000 m².
- Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist somit nicht notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

B.) Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 24 „Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 1. Änderung“, vom 20.06.1985 sind die Grundstücke Fl.Nr. 585/13, 585/14 und 585/39 Gemarkung Diedorf, als Mischgebiet festgesetzt.

Diese Flächen sind im Eigentum der Firmen der Otto Schüssler GmbH und dienen der Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Firmenareals. Die nordwestlich der Fl.Nr. 585/39 angrenzenden gewerblich bebauten und genutzten Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Firmen der Otto Schüssler GmbH.

Es besteht nunmehr der dringende Bedarf für eine bauliche Erweiterung mit einer LKW- und Maschinenhalle mit darüber liegender PKW Garage.

Aus diesem Grund wurde zunächst auch ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Auf Grund der hierfür notwendigen wesentlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 1. Änderung“, war die Rechtsgrundlage für eine positive Genehmigung des Antrags auf Vorbescheid nicht gegeben.

In einer Besprechung mit den zuständigen Vertretern des Landratsamtes Augsburgs, des Marktes Diedorf, dem Bauherr und dem Objektplaner am 13.11.2017 wurde die Thematik nochmals abschließend erörtert und festgestellt, dass für diese geplante bauliche Erweiterung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 1. Änderung“ erforderlich ist.

Die Erweiterung und Zusammenlegung der Firmen der Otto Schüssler GmbH hier in diesem großen Gewerbegebiet nordwestlich der B 300 ist wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll. Dies insbesondere vor dem Hintergrund einer damit verbundenen Auffassung des derzeit genutzten ursprünglichen Firmenareals an der Lettenbachstraße 3 in Diedorf. Dieses Quartier hat sich im Wesentlichen als qualitativ gutes Wohngebiet entwickelt. Deshalb wird für die wohnbauliche Entwicklung der Marktgemeinde eine Verlagerung angestrebt, um wertvolle innerortsflächen für den derzeit dringenden Wohnungsbau frei zugeben.

C.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt nordwestlich der B 300 und wird nordöstlich vom Riedwiesenweg, südöstlich von der B 300 und ansonsten von bestehender gewerblicher Bebauung begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung umfasst ca. 3.940 m² und weist keine nennenswerten topographischen Besonderheiten auf. Das bestehende Gelände stellt sich überwiegend eben dar, mit einer leichten Steigung in Richtung B 300.

Auf Grund durchgeführter Baumaßnahmen in der Nähe des Planungsbereiches kann von einem tragfähigen Untergrund ausgegangen werden. Es wird jedoch empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Über Altlasten im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen keine Aussagen vor.

D.) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Planbereich gilt die abweichende (a) Bauweise. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise soll den beabsichtigten stirnseitigen Anbau an den Gebäudebestand im Bereich der Flurnummer 585/39 ermöglichen.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Marktes Diedorf sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Absprache mit den Gemeindewerken entweder dem bestehenden Mischwasserkanal im Riedwiesenweg oder über bestehende Abwasserkanäle auf dem Firmengelände dem bestehenden Mischwasserkanal in der Keimstraße zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Bei Baumaßnahmen im Bereich der LEW Leitungen sind die Auflagen und Genehmigungen durch die LEW Netzservice zu beachten. Insbesondere ist vor Beginn von Grabungsarbeiten ein Spartengespräch zu führen, sowie eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen.

Die Abfallbeseitigung wird über die Müllanfuhr des Landkreises Augsburg (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Keimstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 10 des Textteiles zu behandeln.

F.) Städtebau

Im Plangebiet der 2. Änderung, jetzt neu als Gewerbegebiet festgesetzt (in der 1. Änderung noch Mischgebiet) werden im Hinblick auf die städtebauliche Ausrichtung im Wesentlichen die Gestaltungskriterien des umgebenden Gewerbegebiets festgelegt. So wurden die Höhen der baulichen Anlagen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die bauliche Gestaltung übernommen.

G.) Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung und Einfriedung haben die im Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg 1. Änderung" unter den §§ 7 und 9 getroffenen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit.

H.) Immissionsschutz

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 Gewerbegebiet 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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 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.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden 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 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Das Emissionskontingent stellt den Immissionsrichtwert-Anteil im Sinne der TA Lärm dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet 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 Gewerbegebietsfläche ausgewiesene Fläche heranzuziehen. Dies ist die im Plan weiß dargestellte Fläche (umlaufend schwarz gestrichelt, ohne Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

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.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Plangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der

Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA17-399-G01-01 vom 21.02.2018 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

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

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt.

Gliederung des Bebauungsplanes

Es wird für den betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein einheitliches Lärmkontingent festgesetzt. Da im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.24 „Gewerbegebiet am Riedwiesenweg“ nördlich der Keimstraße unkontingentierte Flächen ausgewiesen sind, liegt eine Gliederung der Lärmemissionseigenschaft als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es werden bestehende Mischgebietsflächen überplant und neue Gewerbegebietsflächen geschaffen. Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Keimstraße und weiter auf die B 300. Auf der B 300 erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Diedorf, den

Peter Högg
1. Bürgermeister