Qualifizierter Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 68 "Pleinfelder Str. Nord"
Gemeinde Georgensgmünd

Begründung

Ralph Braun
Dipl.-Ing (FH)
Dipl.-Ing (FH) Architekt
Cannabichstr. 3
81543 München
089 969 783 17
office@braun-online.info

Inhalt

1. VORBEMERKUNG ... 3
1.1 PLANUNGSABSICHT ... 3
1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES ... 3
1.3 VERFAHREN ... 4
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ... 4
2.1 REGIONALPLAN ... 4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN ... 4
2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE ... 4
3 BESTAND ... 5
3.1 REALNUTZUNG ... 5
3.2 GEOLOGIE UND BODEN ... 5
3.3 WASSER ... 5
4 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT ... 5
4.1 ALLGEMEIN ... 5
4.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG ... 6
4.3 DACHFORMEN – GEBÄUDEHÖHE ... 6
4.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN – KINDERSPIELPLATZ ... 6
4.5 ENERGIEEFFIZIENZ ... 6
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG ... 6
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR ... 6
5.2 WASSERENTSORGUNG ... 7
5.3 WASSERVERSORGUNG ... 7
5.4 STROMVERSORGUNG ... 7
5.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN ... 7
5.6 ENERGIEVERSORGUNG ... 7
5.7 ABFALLBESEITIGUNG ... 8
7 GRÜNORDNUNG ... 8
8 IMMISSIONSSCHUTZ ... 9
8.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN UND SONSTIGE BETRIEBE ... 9
8.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE GENUTZTE FLÄCHEN ... 9
8.3 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ... 9
9 AUFSTELLUNGSVERMERK ... 12
10 ABBILDUNGEN ... 13

1. VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

In der Gemeinde Georgensgmünd leben derzeit 6.800 Bürgerinnen und Bürger, die sich auf 11 amtliche Ortsteile verteilen. Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte fand vor allem an den Ortsrändern in Form von neuen Wohngebieten und Einzelhandelsflächen statt.

Im Kernort gibt es seit den 1990er Jahren bedingt durch Strukturwandel und Standortverlagerungen erhöhte Leerstände von meist nicht mehr zeitgemäßen Gewerbeflächen sowie ungenutzte Grundstücke mit Entwicklungspotential. Das Planungsgebiet im Ortsteil Friedrichsgmünd liegt im sog. Sanierungsgebiet „Friedrichgmünd“ der Gemeinde Georgensgmünd, für das ein kommunales Förderprogramm der Gemeinde besteht.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung des plangemäßen Vorhabens soll der Kernort gestärkt und aufgewertet werden, indem eine städtebaulich unbefriedigende Situation (fehlende straßenbegleitende Bebauung entlang der in den 1990er Jahren neu gebauten Bahnhofstraße) gelöst wird. Die mögliche gastronomische Nutzung zum Bahnhofsplatz hin erhöht dessen Attraktivität und Passantenfrequenz. Die mögliche Wohn- und Gewerbenutzung ist durch die unmittelbare Bahnhofsnähe direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahn und Bus) angeschlossen.

Durch vorwiegend unterirdisch zu schaffende Kfz-Stellplätze kann an der Oberfläche eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Der Anteil unversiegelter Flächen und großkroniger Gehölze wird entsprechend der Planung deutlich über dem heutigen Bestand liegen. Dies trägt erheblich zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes bei.

Zusammengefasst eignet sich der Standort im Zentrum von Georgensgmünd, am Verkehrsknotenpunkt Bahnhof, Bushaltestelle und Staatsstraße besonders für eine verdichtete Wohnbebauung mit Nahversorgungseinrichtung und Gewerbe.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Pleinfelder Str. Nord“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Bebauung mit Gebäuden zur Wohnnutzung, gewerblichen und freiberuflichen Nutzung (urbanes Gebiet) geschaffen werden.

Um auf dem beplanten zentral liegenden Grundstück eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gewährleisten, werden Gebäude gestaffelt mit bis zu 5 oberirdischen Geschossen zugelassen und mit einer Tiefgarage unterkellert. Die Freiflächen sollten, soweit es die geologischen Verhältnisse zulassen, möglichst nicht versiegelt werden, um das Regenwasser vor Ort versickern zu lassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 10°) sind, soweit technisch möglich und die Flächen nicht für Solarenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie) bzw. technische Dachaufbauten sowie Terrassen benötigt werden, extensiv zu begrünen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich liegt unmittelbar am Bahnhof von Georgensgmünd und umfasst ca. 0,3 ha.

Dieser umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Fl.Nr. 352, 352/7 und 551/90, jeweils der Gemarkung Georgensgmünd.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Pleinfelder Straße im Westen
- vorhandene kleinteilige Bebauung im Süden und Südwesten
- der Bahnhofstraße im Osten
- dem Bahnhofsplatz mit seinen dominanten, historischen Bauten im Nordosten.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein größtenteils ebenes Gelände mit minderwertiger, teilweise leerstehender, gewerblicher Bebauung aus den 1980er Jahren. Das überplante Gebiet wurde bislang als Einzelhandelsfläche, Lager und Parkplatz genutzt.

Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)
Abb. 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Pleinfelder Str. Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Flächennutzungsplan stellt Dorfgebiet dar. der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an diese Planung angepasst.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB (Natura 2000) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt in der Planungsregion 7, Region Nürnberg, in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. Die Gemeinde Georgensgmünd ist ein Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg – Roth – Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd – Spalt – Gunzenhausen (Entwicklungsachse regionaler Bedeutung), sowie in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan innerhalb der Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“ in einem Bereich mit intensiver Landnutzung. Die vorgesehene bauliche Entwicklung entspricht den Zielen des Regionalplans.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan (18.07.1997) ist die Fläche des Geltungsbereiches als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope.

3 BESTAND

3.1 REALNUTZUNG

Abb. 4: Luftbild ohne Maßstab

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Oktober 2020 durch den Planfertiger durchgeführt. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt bzw. bebaut. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen die Gebäudeflächen größtenteils leer. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, welche erhalten bleibt bzw. noch vergrößert wird.

Abb. 5: nicht erhaltbarer Baumbestand (Ersatzpflanzungen im Zuge der Projektrealisierung)
Abb. 6: Blick vom Bahnhofsplatz nach Südwesten
Abb. 7: Pleinfelder Str. Richtung Süden
Abb. 8: Pleinfelder Str. Richtung Norden

3.2 GEOLOGIE UND BODEN

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Blatt 6733) gehört der Planungsraum zur geologischen Raumeinheit „Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch“.
Als geologische Haupteinheit ist Unterer Burgsandstein aus Mittlerem Keuper dargestellt. Es handelt sich um Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen.
Der Sandstein ist fein- bis grobkörnig, weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden, mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau.

Abb. 9: geologischer Aufbau- Bohrprofile vom 10.06.2021

3.3 WASSER

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich.
Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.
Das Plangebiet liegt nicht in Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete.

4 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

4.1 ALLGEMEIN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Süden unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an. Im Hinblick auf die Notwendigkeit zu verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden hat sich der Gemeinderat Georgensgmünd entschlossen, für den Geltungsbereich eine verdichtete Bebauung bestehend aus 3 bis 5 oberirdischen Geschossen mit der Möglichkeit zur Errichtung von Flachdächern zuzulassen. Die flachen Dächer sollten dabei zur Energieerzeugung durch Solarthermie oder Fotovoltaik so weit wie möglich genutzt und ansonsten – soweit keine Dachaufbauten oder Terrassen errichtet werden - begrünt werden.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und Begrünung sollen die Integration des neuen Gebäudes in das gewachsene Ortsbild sicherstellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird über die untergeordnete Pleinfelder Straße erfolgen, um den Verkehrsfluss an der Bahnhofstraße nicht zu beeinträchtigen.

Der Bebauung als prägendes Gestaltungselement wird zwar eine Anpassung an die ortsspezifischen Merkmale (z. B. Höhe innerhalb der bestehenden umgebenden Bebauung) zugewiesen, aber dennoch wird versucht, ein Gebiet mit urbanem Charakter zu entwickeln. In den planrechtlichen Festsetzungen wurden hierzu die wichtigsten Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien festgelegt.

Die städtebauliche Konzeption des Baugebietes ist so ausgelegt, dass künftig eine städtebaulich geschlossener Bahnhofsplatz aus der bestehenden/ historischen Bebauung (ehem. Gasthaus zur Eisenbahn, Bahnhof, Güterhalle, straßenbegleitende Bebauung ehem. Wisbacher und Renner, sowie Gasthof Eichhorn) und einer möglichen 5geschossigen Bebauung (Möglichkeit eines Kopfbaues am nördlichen Ende des Baugebietes mit 5 Vollgeschossen) entstehen soll.

Gleichzeitig soll die Planung eine neue Bebauung entlang der Bahnhofstraße mit städtebaulicher Begleitbebauung, welche durch den Neubau der Straße an dieser Stelle in den 1990er Jahren bislang fehlte, ermöglichen.

4.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

Es wird urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamte Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO (GRZ) wird vorliegend um 0,05 überschritten, um aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Bebauung zu ermöglich. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und durch ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

4.3 DACHFORMEN – GEBÄUDEHÖHE

Es sind bei den Hauptgebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10° festgesetzt, d.h. insbesondere Flachdächer mit Nutzung von Fotovoltaik oder Solarthermie. Bei Nebengebäuden sind Dachneigungen von 0°-45° möglich.

Dächer mit einer Neigung von 0 bis 10° sind zu begrünen, wenn die Flächen nicht durch Photovoltaik-, Solarthermieanlagen, Dachaufbauten, Terrassen oder technische Gebäudeausrüstung und dergleichen benötigt werden.
Die Wandhöhe der zulässigen Gebäude ist im südwestlichen und südöstlichen Bereich für die maximal zulässige 3-geschossige Bebauung auf maximal 10,80 m festgesetzt. Für die 5-geschossige Bebauung beträgt die Wandhöhe maximal 16,80 m. Bezugspunkt ist dabei die im Planblatt markierte 0.00 Höhenkote an der Pleinfelder Straße.
Dachaufbauten die keine Außenwände sind, z. B. Lüftungs- und Klimageräte, etc. sind, soweit erforderlich, im Abstand von mind. 2,0 m zur Außenkante Attika zu errichten.

4.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN – KINDERSPIELPLATZ

Für den Wohnanteil wird ein Kinderspielplatz (2 Teilbereiche) im nordwestlichen Bereich festgesetzt. Der Kinderspielplatz hat eine Fläche von ca. 43 m², soll naturnah gestaltet und mit standortgerechten, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen umpflanzt werden.

4.5 ENERGIEEFFIZIENZ

Für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche unter das GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020) fallen, wird der Mindeststandard „KfW55, Effizienzhaus EE“ (Stand August 2021) festgelegt.

5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt an die bestehende Pleinfelder Straße.

Über das Fuß- und Radwegenetz ist das Plangebiet sowohl mit dem südlich liegenden Gewerbegebiet, als auch mit den nördlich angrenzenden Ortsteilen verbunden.
Im Plangebiet werden oberirdische Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Alle Stellplätze und Verkehrsflächen werden, sofern geologisch möglich und nicht unterbaut, mit versickerungsfähigem Betonpflaster ausgeführt. Der Großteil der Stellplätze entsteht unterirdisch in einer Tiefgarage.

Da das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr über Busse und den Bahnhof, der unmittelbar dem Plangebiet gegenüber liegt, angebunden ist, wurde der nachfolgende Stellplatzschlüssel gewählt. Innerhalb des Plangebietes gilt abweichend von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) folgender Stellplatzschlüssel für Kfz-

Stellplätze. Für jede Wohnung ist mindestens ein Kfz-Stellplatz zu errichten und fest zuzuteilen. Pro sechs Wohnungen ist ein Besucher-Kfz-Stellplatz zu errichten. Für gewerbliche Nutzung, Nutzung durch Freiberufler und Einzelhandel sind je 60 m² Nutzfläche und je 100 m² Freiflächennutzung durch eine vorgenannte Nutzung (z.B. Außenbereichsbestuhlung) ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Von den ermittelten erforderlichen Kfz-Stellplätzen für gewerbliche Nutzung, Nutzung durch Freiberufler und Einzelhandel sind als Besucherparkplätze zusätzlich weitere 50 Prozent der ermittelten Kfz-Stellplätze zu errichten. Darüber hinaus sind zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze zu errichten. Duplex-Parkplätze sind jeweils als vollwertige Kfz-Stellplätze anzurechnen.

Fahrradstellplätze sind nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde herzustellen.

5.2 WASSERENTSORGUNG

Georgensgmünd wird weitgehend im Mischsystem entwässert.
Das Planungsgebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal an der Pleinfelder Str. angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal entwässert in die vollbiologische Kläranlage Georgensgmünd. Die vorhandenen weiterführenden Mischwasserleitungen zur Kläranlage sind hydraulisch ausreichend. Die gegenwärtig für 20.000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Planungsgebiet aufnehmen zu können. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll bei positivem geologischem Gutachten vor Ort mittels Rigolen und versickerungsfähigen Oberflächen versickern. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Eine evtl. erforderliche Bauwasserhaltung ist durch das Landratsamt Roth, Wasserrecht zu genehmigen. Das vorübergehende Absenken von oberflächennahem Grundwasser und seine Wiedereinleitung stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG erforderlich ist.

5.3 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Georgensgmünd sichergestellt. Das Wasserdargebot ist mengen- und druckmäßig ausreichend. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

5.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Georgensgmünd. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Plangebietes soll mittels Erdverkabelung erfolgen.
Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Planung und Verkabelung unterstehen einem Kommunikationsunternehmen. Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.6 ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen. Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind auf Dach- und Fassadenflächen ausdrücklich zugelassen.
Die Versorgung mit Erdgas obliegt der N-ERGIE.

5.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die geordnete und unschädliche Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth. Eine ordnungsgemäße Müllentsorgung ist auch aufgrund der verkehrlichen Erschließung möglich. Im EG oder UG wird ein Müllraum errichtet. Von dort werden die Container am jeweiligen Abfuhrtag vom Hausmeister bereitgestellt.

6 FLÄCHENBILANZ

- bebaubare Fläche / Fläche innerhalb Baugrenze: 1.866,75m² (ca. 61,87%)
- Grünfläche: 340,71m² (ca. 11,29%)
- befestigte Fläche & Stellplätze & Schallschutzmauer: 229,66m² (ca. 7,61%)
- Spielplatz: 43,34m² (ca. 1,44%)
- Straßenfläche / öffentlicher Fußweg: 536,89m² (ca. 17,79%)

Gesamtfläche des Bebauungsplans: 3.017,35m²

7 GRÜNORDNUNG

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

PFLANZMAßNAHMEN AUF GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot – Baumpflanzung mit Standortbindung
Es sind Laub- oder Obstbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste.

Pflanzlisten
Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Nadelgehölze sind bis auf die Gattung Taxus Eibe nicht zulässig. Der Anteil an immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

Pflanzqualitäten (mindestens):
- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste
Laubbäume:
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Malus ’Evereste‘ Zierapfel
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.:
- Malus domestica Apfel, z. B. in folgenden Sorten:
'Geflammter Kardinal‘
'Boskoop'
'Roter Eiserapfel'
Pyrus communis Birne, z. B. in folgenden Sorten:
'Gute Graue'
'Gellerts Butterbirne'
'Köstliche von Charneux'
- Prunus domestica Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:
'Fränkische Hauszwetschge‘

Sträucher:

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Buddleja davidii Schmetterlingsstrauch in Sorten
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Deutzia spec. Deutzie
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch
- Ribes spec. Johannisbeere
- Rosa spec. Rose
- Syringa vulgaris Flieder
- Viburnum spec. Schneeball
- Weigela florida Weigelie

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN UND SONSTIGE BETRIEBE

Landwirtschaftliche Hofstellen oder andere immissionsträchtige Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Immissionsprobleme diesbezüglich sind somit nicht zu erwarten.

8.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE GENUTZTE FLÄCHEN

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Immissionsprobleme diesbezüglich sind somit nicht zu erwarten.

8.3 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung (Schall, Erschütterungen) durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH mit Gutachten vom 09.08.2021 durchgeführt.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz
In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. In unmittelbarer Nähe verläuft im Osten die Staatstraße St 2224 und weiter östlich die Bahnlinie Augsburg - Nürnberg.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-029-G01-E01-02
" mit dem Datum 09.08.2021 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG
Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

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

Es werden im gesamten Plangebiet die hilfsweise zur Bewertung für ein Urbanes Gebiet herangezogenen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur größten Teils Tagzeit und zur Nachtzeit vollständig überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden im gesamten Plangebiet (ebenfalls) zur Tagzeit größten Teils und zur Nachtzeit vollständig überschritten.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz
Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen, welche hauptsächlich aus östlicher Richtung auf das Plangebiet einwirken, wurde im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet sind auf Grund der innerörtlichen Lage und der unmittelbar am Vorhaben verlaufenden Staatsstraße aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht möglich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren wurde des Weiteren eine 120m lange Lärmschutzmaßnahme in 2 m bzw. 3 m Höhe entlang der Bahnlinie außerhalb des Plangebietes betrachtet. Die Berechnungen zeigten, dass insbesondere in den oberen Geschossen keine Pegelminderung erreicht werden und die Anforderungen an den passiven Schallschutz dadurch ebenfalls nicht verringerten werden.
Deshalb wurde die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand nicht weiterverfolgt.

Zudem wird der bauliche Schallschutz nachweislich durch die geplanten Baukörper und die Orientierung der Wohnungsgrundrisse weitgehend hergestellt.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:
- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Da im gesamten Plangebiet der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten wird, sind Schlaf und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster gesichert ist.

Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 22 dB(A) sicherstellen, dass bedeutet, dass der Beurteilungspegel nachts um mindestens 22 dB(A) gemindert wird. Andere Lüftungskonzepten, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises
Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/ oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt.

Die Vorgabe einer z.B. zum Lüften geeigneten Fassade ist daher nicht möglich. Daher wurden sicherheitshalber Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung geringere maßgebliche Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden sind, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die in Bayern eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den in Bayern eingeführten Baubestimmungen ergibt.

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

Erschütterungsschutz
Zur Prognose der Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden wurden Erschütterungsmessungen gemäß den Vorgaben der DIN 4150-2 durchgeführt. Die relevanten Anhaltswerte der DIN 4150-2 werden gemäß der Prognose eingehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne besondere bauliche Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse, hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen, vorliegen. Es müssen daher keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Es wurde eine typisierende Betrachtung des planbedingten Fahrverkehrs auf Grundlage des Freiflächenplanes durchgeführt. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Pleinfelder Straße. Bei dem geplanten Vorhaben im Plangebiet ist dann, wenn alle Fahrzeuge aus einer Richtung kommen und in einer Richtung abfahren (z.B. Norden), mit einem Emissionspegel von LW‘ = 64 dB(A) zur Tagzeit und von LW‘ = 57 dB(A) zur Nachtzeit zu rechnen.

Die schutzbedürftigen Nutzungen in der Pleinfelder Straße 6 mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebiet unterschritten.

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

9 AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

10 Abbildungen

Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)

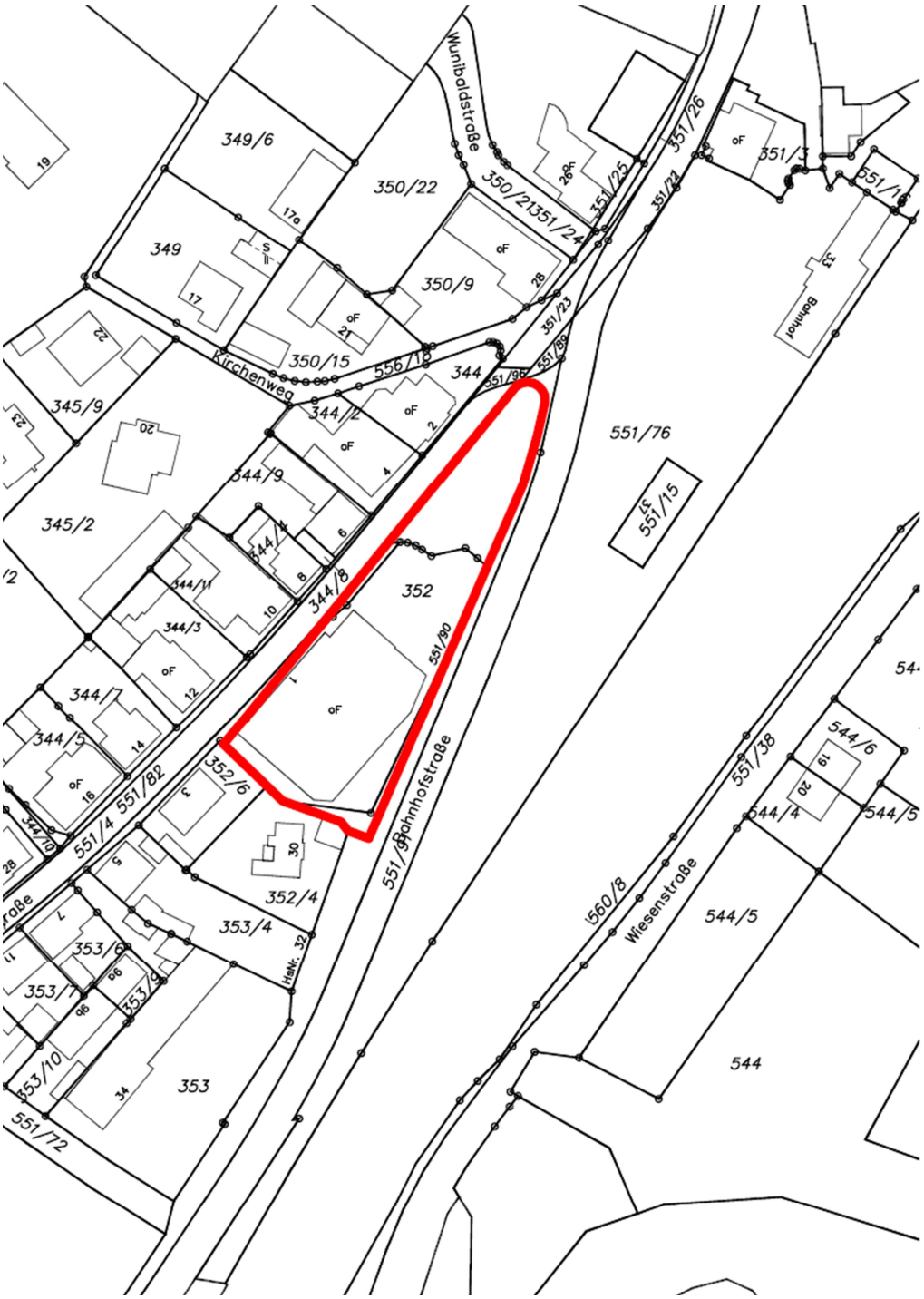


Abb. 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächen- nutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)

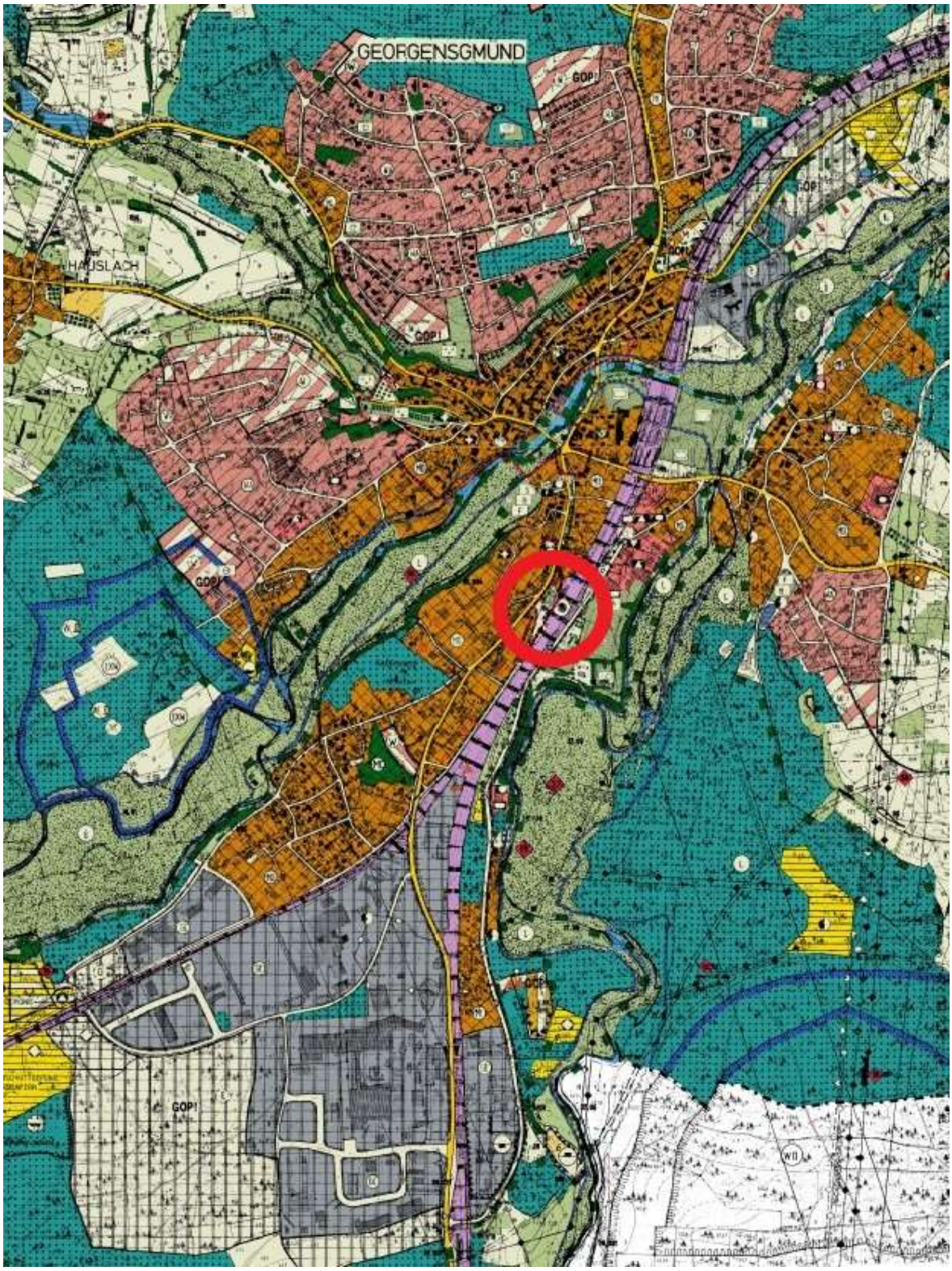


Abb. 4: Luftbild ohne Maßstab

Abb. 5: nicht erhaltbarer Baumbestand (Ersatzpflanzungen im Zuge der Projektrealisierung)

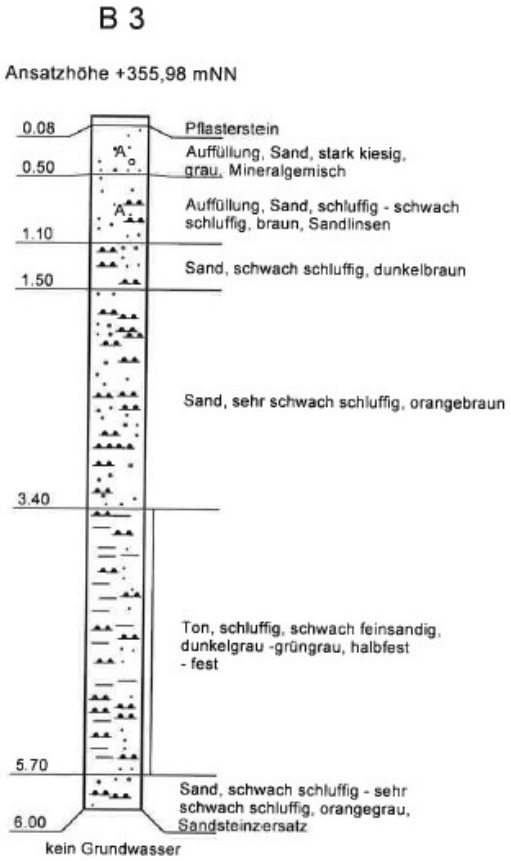
Abb. 6: Blick vom Bahnhofsplatz nach Südwesten

Abb. 7: Fassaden zur Pleinfelder Str. Richtung Süden

Abb. 8: Blick in Richtung Norden entlang Pleinfelder Str.

Abb. 09 geologischer Aufbau

Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH 90602 Pyrbaum Tel. (09180) 9404-0	Neubau einer Wohnanlage mit Laden- und Büroeinheiten in Georgensgmünd, Pleinfelder Straße 1		Anlage Nr.: 3.3
	Bohrung B 3	M: 1 : 50	Az.: 18121



Georgensgmünd, den __. _ .2021 .....

1. Bürgermeister Ben Schwarz