

MARKT KIPFENBERG



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

SONDERGEBIET „Einzelhandel an der Eichstätter Straße“

Fl. Nrn. 375, 375/19, 430, 433/1, 433 (TF), 435 (TF), 435/2 (TF), 375/12 (TF), 375/40 (TF)
Gemarkung Kipfenberg

Verfahren gemäß § 13 a BauGB
In Verb. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 10.10.2013

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	3
1.1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	4
2.1.	Geltungsbereich	4
2.2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.3.	Bestandssituation	4
2.4.	Umliegende Strukturen und Nutzungen	4
2.5.	Topografie, Vegetation	5
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.	Landesentwicklungsprogramm	5
3.2.	Regionalplan der Region 10 - Ingolstadt	8
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.1.	Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4.2.	Rechtsverbindliche Pläne	10
5.	Ziele der Planung, Planungskonzept	10
5.1.	Ziele der Planung	10
5.1.1.	Oberziele	10
5.1.2.	Ziel Sicherung und Stärkung der Zentralen Funktion	10
5.1.3.	Ziel Nahversorgung	11
5.2.	Planungskonzept	12
5.2.1.	Städtebauliches Konzept	12
5.2.2.	Begründung der Sondergebietsfestsetzung	13
5.2.3.	Gestaltung der Gebäude	13
5.2.4.	Abweichung von der Abstandsflächenregelung	14
	der BayBO	14
5.2.5.	Werbeanlagen	15
5.2.6.	Gestaltung der Grundstücke	16
5.2.7.	Grünordnerisches Konzept	16
6.	Umweltschutz und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.1.	Umwelt- und Naturschutz	18
6.1.1.	Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
6.1.2.	Naturräumliche Grundlagen, Schutzgebiete	19
6.1.3.	Auswirkungen auf die Schutzgüter	19
6.1.4.	Altlasten	21
7.	Infrastruktur	21
7.1.	Ver- und Entsorgung	21
7.1.1.	Wasserversorgung	21
7.1.2.	Abwasserentsorgung	21
7.1.3.	Niederschlagswasser	21
7.1.4.	Stromversorgung	22
7.1.5.	Abfallentsorgung	22
7.1.6.	Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	22
7.2.	Verkehr	23
8.	Denkmalschutz	23
9.	Immissionsschutz	23
10.	Energie	26
11.	Städtebauliche Statistik	27
12.	Anlagen	27

1. Grundlagen

1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Sicherung der Zentralität des Marktes Kipfenberg als Kleinzentrum. Gleichzeitig wird die Nahversorgung des Hauptortes Kipfenberg verbessert. Im Nordwesten befindet sich – auf der gegenüberliegenden Uferseite der Altmühl - auch ein Wohngebiet, welches dadurch versorgt werden kann. Zudem liegt der Standort verkehrsgünstig an der Eichstätter Straße, welche gleichzeitig als Staatsstraße St 2230 firmiert und die eine günstige Erreichbarkeit auch von den Ortsteilen Kipfenbergs ermöglicht.

Ein Investor möchte auf der Fl. Nrn. 375, 375/19, 430, 433/1, 433 (TF), Gemarkung Kipfenberg einen großflächigen Einzelhandel mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.200 m errichten.

Gleichzeitig werden der auf dem Gelände vorhandene kleinflächige Einzelhandel mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 700 bis 800 m² auf den Flurnummern Fl. Nrn. 375, 375/19, 433/1 und das auf der Flurnummer 430 befindliche Gebäude abgerissen.

Die bebaute Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist ein Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Baurecht soll im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung zu einem Sonstigen Sondergebiet geändert werden.

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.872m²

SO EH	5.275 m ²

	5.275 m ² * 0,8 = 4.220 m ²
	4.220 m ² < 2 ha/20.000 m ²

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gewerbegebietsflächen bzw. Gewerblichen Bauflächen (FNP), die bebaut sind, jedoch abgerissen werden und mit der Bebauungsplanänderung neu geordnet werden, umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 4.030 m².

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das Planvorhaben hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gesetzlich geschützte Bereiche des Naturschutzes, wie Biotope oder Landschaftsbestandteile sind nicht berührt. Es fallen Teile einer bestehenden Gartenfläche im Bereich der Flurnummer 430 und

Teile einer Wiesenfläche mit Teilbepflanzung im westlichen Teil auf den Flurnummern 375 und 433/1 (jeweils TF) weg.

2. Beschreibung des Planbereiches

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke und Flurstücksteilflächen:

Fl. Nrn. 375, 375/19, 430, 433/1, 433 (TF), 435 (TF), 435/2 (TF), 375/12 (TF), 375/40 (TF), Gemarkung Kipfenberg

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt von nachfolgenden Flurstücken:

Fl. Nrn. 375/27, 382, 375/12, 375/40, 376, 430/1, 433 (TF), 435, 435/2

2.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Planvorhaben befindet sich südwestlich des Ortszentrums von Kipfenberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Eichstätter Straße und nordöstlich der Försterstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.872 m² Fläche.

2.3. Bestandssituation

Auf der zu überplanenden Fläche befindet sich ein kleinflächiger Einzelhandel (Flurnummern 375, 433/1) sowie Teile eines Gewerbebetriebes für die Herstellung von Spezialverpackungen (Teilfläche der Flurnummer 433). Auf der Flurnummer 430 an der Gabelung von Salvatorgasse und Eichstätter Straße befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage).

Daneben befinden sich im südlichen Umfeld des Supermarktes versiegelte Pakplätze (Fl. Nrn. 433, 375/19, 433/1), die sowohl von der Höchstätter Straße als auch von der Försterstraße erschlossen werden. Zudem ist das Umfeld des Spezialverpackungsbetriebes innerhalb des Umgriffs auch weitgehend versiegelt.

2.4. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Im direkten Umfeld grenzen an:

- nach Südwesten die Förster Straße
- nach Nordwesten Gewerbeflächen mit Gewerbebetrieben
- nach Nordosten Gewerbeflächen mit den anschließenden Flächen und Gebäuden des Spezialverpackungsherstellers
- nach Osten Mischgebietsflächen
- nach Süden die Höchstätter Straße bzw. Staatsstraße 2230

Im weiteren Umfeld befinden sich

- im Westen und Nordwesten ein Campingplatz
- im (Nord-)westen und Norden das Altmühltal mit der Altmühl

- im Nordosten Flächen und Gebäude des Spezialverpackungsherstellers
- im Osten Mischgebietsflächen
- im Süden der bewaldete Michaelisberg

Im Umfeld bestehen aufgrund des gewerblichen Charakters zahlreiche Versiegelungen.

2.5. Topografie, Vegetation

Das Gelände weist im Bestand des Planungsbereiches Höhenunterschiede auf. Da es zwar im Innenbereich und umgeben von gewerblichen Nutzungen liegt, jedoch gleichzeitig nicht weit des Tals der Altmühl, fällt das Gelände von der Höchststätter Straße nach Nordwesten hin ab.

Die Fluren liegen im Bestand bei ca. 380 m ü. NN im südlichen Bereich nahe der Höchststätter Straße und fallen innerhalb der Umgriffsfläche auf ca. 376,25 m ü. NN ab.

Im Bereich der Neuordnungsfläche an der Eichstätter Straße liegen die tiefsten Punkte am nördlichen Rand des Umgriffs im Bereich der Anlieferung relativ zum festgelegten Höhenbezugspunkt um etwa 2,615 m tiefer. Die Zufahrt von der Höchststätter Straße erhält bzw. besitzt ein Gefälle hin zum Parkplatz von 10%. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zum Parkplatz erhält der Grünbereich zwischen der Höchststätter Straße und dem Parkplatz ein Gefälle, welches jedoch durch Stützmauern abgefangen wird. Diese dürfen jedoch in ihrer Höhe 1,60 m nicht überschreiten.

Nach Westen steigt das Gelände mit einer leichten Böschung zur Försterstraße an. Im Osten zum vorhandenen Gebäude der Firma Weber + Freis Spezialverpackungen sowie nach Norden bestehen keine Böschungen, das Gelände schließt hier weitgehend höhen- gleich an den Bestand an. Zur Flurnummer 430/1 besteht eine Mauer auf der Grundstücksgrenze.

Das Plangebiet weist aufgrund der derzeitigen Nutzung als Supermarkt mit vorgelagertem Parkplatz, als Teilfläche eines Gewerbebetriebes im Nordosten nur randliche Grünflächen auf, die auch wenig und meist mit Nadelbäumen bzw. -hecken bewachsen sind. Im Bereich der Wohnnutzung, welche aufgegeben wird sind zwar Rasenflächen vorhanden, aber auch hier bestehen nur sehr wenige Grünstrukturen. Einzig die Gehölzstruktur des Einzelbaumes am Rande der Försterstraße an der Ecke der Flurnummer 375 ist von Bedeutung und soll erhalten werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Das neue Landesentwicklungsprogramm trat zum 01. September 2013 in Kraft.

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1 Z).

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 G).

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (1.1.2 Z).

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 G).

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 G).

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (1.2.2 G).

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (1.2.4 G).

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen (1.2.5 Z).

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (1.2.6 G).

Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (1.3.2 G).

Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (2.1.2 G).

Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde (2.1.4 Z).

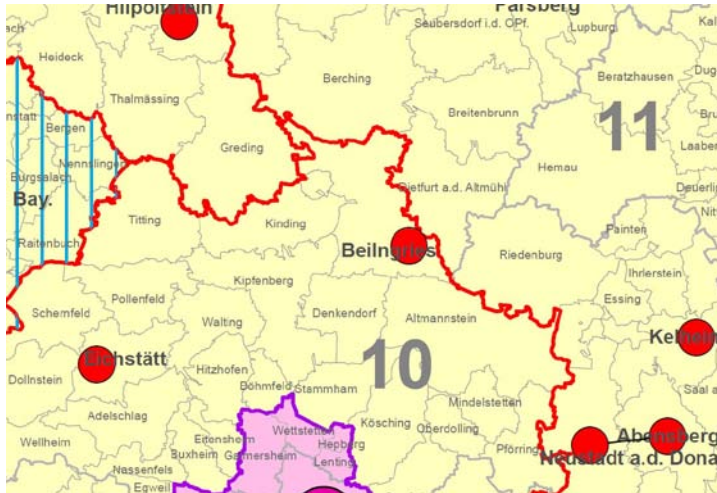
Die Mittel- und Oberzentren werden gemäß Anhang 1 festgelegt. Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt. Die Nahbereiche aller Zentralen Orte werden in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgegrenzt (2.1.5 Z).

Bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte können als Grundzentren beibehalten werden (2.1.6 G).

Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (2.2.1 Z).



Ausschnitt Strukturkarte Anhang 2 zum LEP

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

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2.Z).

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (5.1. G).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe (5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (5.3.2. Z).

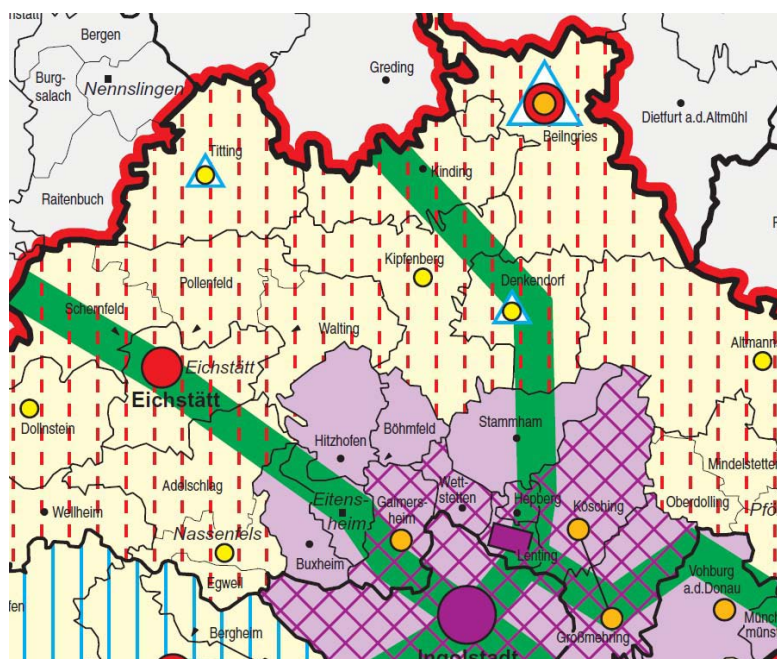
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (5.3.3 Z).

3.2. Regionalplan der Region 10 - Ingolstadt

Kipfenberg ist ein Kleinzentrum im ländlichen Raum.

[...] Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen (A II 1 (G)).



Ausschnitt: Karte Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt Region 14; o M.

Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III 1 G).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln (A IV 1 G).

Dem Erhalt der zentralörtlichen Einrichtungen soll der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen eingeräumt werden (A IV 1 Z).

Als Kleinzentren zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs werden bestimmt:

[...]

im Landkreis Eichstätt:

[...]

Kipfenberg (A IV 2 Z).

[...] Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (B I 1 G).

Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I 2.1 G).

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III 1.1. G).

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III 1.1.1. G).

Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III 1.1.2. Z).

Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (B III 1. G).

In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden (B IV 3.1 G).

Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden (B IV 3.2 G).

In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden (B IV 3.2.1 Z).

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten - einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren (B IV 3.2.2 Z).

In den Gebieten für Tourismus und Erholung soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden. Die erreichte Qualität an Einrichtungen und Dienstleistungen soll erhalten und möglichst ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen (B IV 4.9.1 G).

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg ist der zu überplanende Bereich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs (Flurnummern 433 (TF), 433/1, 375/19, 375) weit-

gehend als gewerbliche Baufläche, die Flurnummer 430 hingegen als gemischte Baufläche dargestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Pkt.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung innerhalb eines Jahres angepasst.

4.2. Rechtsverbindliche Pläne

Im Flächennutzungsplan sind die als G dargestellte Fläche sowie die als M dargestellte Fläche, die nicht der festgesetzten Nutzung (SO) entsprechen, anzupassen.



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich liegen keinerlei Bebauungspläne, die zu ändern wären.

5. Ziele der Planung, Planungskonzept

5.1. Ziele der Planung

5.1.1. Oberziele

Zentrales Oberziel ist die Sicherung und die Verbesserung der Versorgung Kipfenbergs.

Ziele:

- *Sicherung und Stärkung der Zentralen Funktion der Marktgemeinde Kipfenberg als Kleinzentrum/Grundzentrum*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung für den Ort Kipfenberg*

5.1.2. Ziel Sicherung und Stärkung der Zentralen Funktion

Die Marktgemeinde Kipfenberg ist nach dem derzeit noch gültigen Regionalplan ein Kleinzentrum.

Im neuen Landesentwicklungsprogramm sind die Einstufungen der zentralen Orte überarbeitet worden. Die Ortschaften werden nur noch die drei Kategorien Ober- Mittel- und Grundzentrum eingestuft. Die Grundzentren sollen in den Regionalplänen festgelegt wer-

den. Dies ist hier noch nicht erfolgt. Die bestehenden Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte können gemäß LEP als Grundzentren beibehalten werden.

Das LEP räumt der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit gegenüber Auslastungserfordernissen den Vorzug ein. Dieses Ziel (1.2.5 Z) gilt insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind. Auch Kipfenberg ist durch den demographischen Wandel – trotz der Lage nahe der A 9 und der Bahnverbindung Nürnberg / München - betroffen, wobei die Einwohnerzahl nach leichten Rückgängen wieder nach oben tendiert.

5.1.3.Ziel Nahversorgung

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (SO) soll auch zur Stärkung der Nahversorgung der nahen Wohnquartiere dienen.

Innerhalb der Marktgemeinde Kipfenberg besteht bereits auf dem zu überplandenden Gelände ein Supermarkt mit einer geringeren Verkaufsfläche von ca. 700 bis 800 m². Außerdem befindet sich im Norden in direkter Nachbarschaft zur beplanten Fläche ein Discounter. Auch in den Ortsteilen Attenzell und Schelldorf befinden sich noch zwei kleinere Verbrauchermärkte.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der beschriebenen Stelle und der gleichzeitige Abriss des bestehenden Marktes schafft die Möglichkeit eines erweiterten Angebotes und eine Verbesserung der örtlichen Versorgung von Kipfenberg sowie seinen Gemeindeteilen.

Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten im betriebstypischen Umfang mit Backshop/Cafe und einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.200 m². Die Randsortimente dürfen 12% der Nettoverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Fläche liegt nahe des südlichen Ortseingangs in einer stadtintegrierten Lage. Die bereits bestehende Nutzung ändert sich durch den Bau nicht, sie wird lediglich durch eine vergleichbare Nutzung ersetzt. Die Änderung des Gebietscharakters von einer gemischten und einer gewerblichen Baufläche zu einem sonstigen Sondergebiet wird deshalb notwendig, weil für Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zwingend der Sondergebietscharakter vorgeschrieben ist.

Das neu entwickelte Nutzungskonzept bietet zudem die Möglichkeit, diesen Bereich gestalterisch zu verbessern und die Ansprüche (u. a. bzgl. Platz und Angebot) an heutige Verbrauchermärkte besser zu erfüllen. Durch die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen wird die Versorgung von Kipfenberg mit Gütern des kurzfristigen täglichen Bedarfs aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche verbessert.

Zudem wird sichergestellt, dass die Versorgung von Kipfenberg vor Ort gesichert ist und die Gefahr gebannt wird, dass der Standort als Verbrauchermarkt aufgrund sinkender Attraktivität aufgegeben werden muss.

5.2. Planungskonzept

5.2.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf der noch bebauten Fläche auf der Fl. Nr. 433 (TF), 433/1, 430/1, 430, 375 und 375/19 der Gemarkung Kipfenberg einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² vor. Als Nutzung ist neben einem Verbrauchermarkt auch ein Backshop vorgesehen.

Die Flächen liegen nördlich der Eichstätter Straße/Staatsstraße 2230 und östlich der Försterstraße. Zwei Gebäudeteile besitzen ein Flachdach und zwei Gebäudeteile Pultdächer. Das Gebäude befindet sich an der Ostseite des vorgesehenen Grundstücks. Das Gebäude wird an ein bestehendes Gebäude der Firma Weber + Freis angebaut.

Auf der südwestlichen Seite befindet sich der Parkplatz. Dieser besitzt 82 Stellplätze. Die südöstlichen Parkplatzflächen und die Stellplätze zur Försterstraße werden durch eine grüne Böschung von der Eichstätter Straße getrennt. Auch die zentralen Stellplatzbereiche werden jeweils durch eine schmale Grünstruktur längs gegliedert. An der Nordostkante sind weitere Grünflächen als schmaler Puffer und Gliederungselement zu den benachbarten Gewerbebetrieben positioniert.

Die Parkplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt. Der vorhandene Gebäudealtbestand des Supermarktes wird abgerissen.

Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein, es nimmt durch die Pultdächer die Strukturen geneigter Dächer in der Umgebung auf, findet aber dennoch eine moderne Formensprache. Zudem besitzt das Gebäude an den einsehbaren Seiten zur Eichstätter Straße und zum Parkplatz hin durch die Fassadengestaltung mittels Fenstern und Gliederungselementen sowie durch die Materialwechsel in der Verkleidung eine abwechslungsreiche Struktur.

Die bestehenden Gebäude auf dem Vorhabensgrundstück werden abgerissen. Die Ausnahme bildet das an der Nordostseite vorhandene Gebäude der Spezialverpackungsfirma, welches - mit Ausnahme des südlichen Teiles - vorerst bestehen bleibt. Zwischen dem neu zu errichtenden Gebäude des Verbrauchermarktes und diesem Gebäudebestand wird eine Brandschutzmauer errichtet.

Die in der Planzeichnung mit SO EH gekennzeichneten Bereiche sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8.00 m in Bezug auf die OK FFB festgesetzt.

Dieses Gebäude kann von der festgesetzten Nutzung her Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel samt der Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² beherbergen.

Die erforderlichen Stellplätze werden westlich der überbaubaren Grundstücksflächen des Verbrauchermarktes untergebracht. Zulässig sind darin Parkplätze und Nebenanlagen wie z. B. Boxen zur Unterbringung der Einkaufswagen.

Die Verkehrserschließung verläuft sowohl über die Eichstätter Straße (Staatsstraße 2230) als auch über die nach Norden von der Staatsstraße abzweigende Försterstraße. Die Zu-

fahr zur Eichstätter Straße ist jedoch aufgrund des Höhenunterschiedes nur über die Försterstraße möglich.

5.2.2. Begründung der Sondergebietsfestsetzung

Städtebauliche Ziele der Sondergebietsfestsetzung

Ein wesentliches Ziel der Festsetzung des Sondergebietes entlang der Eichstätter Straße ist die Sicherung und die Stärkung der Marktgemeinde Kipfenberg in ihrer zentralen Funktion als Grundzentrum/Kleinzentrum und die Stärkung der Nahversorgung für den Hauptort Kipfenberg.

Zudem ist die Nachnutzung von Flächen im Innenbereich und innerhalb von bebauten Strukturen ein Beitrag zur Ressourcenschonung. Der Standort ist siedlungsstrukturell integriert. Für das weitere Umfeld verfügt der Standort über eine gute Erreichbarkeit sowohl für Fußgänger, Fahrradfahrer und für den Individualverkehr.

Mit dem Öffentlichen Personen-Nahverkehr lässt sich der Bereich über die nächste Haltestelle „am Parkplatz“ erreichen.

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet SO EH mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist neben dem Lebensmitteleinzelhandel (SB-Markt) ein Backshop/Bäcker mit einer Nettoverkaufsfläche von insgesamt max. 1.200 m² zulässig.

Zudem sind Parkplätze zur Aufnahme von Parkmöglichkeiten für die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen zulässig. Dabei sind auf den Flächen für Stellplätze auch Nebenanlagen, wie z. B. SB- Wagenhäuschen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist durch das Vorhaben (Einzelhandel) mit entsprechenden Stellplätzen erforderlich und darf nicht überschritten werden. Entsprechend der BauNVO liegt die Höchstgrenze bei max. GRZ 0,8. Diese wird ausgeschöpft. Die Fläche ist jedoch bereits durch den vorhandenen Supermarkt stark versiegelt.

Dabei darf die Gesamthöhe des Gebäude im Baufenster 8,00 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens nicht überschreiten. Da das Gelände von der Eichstätter Straße nach (Nord-)Westen fällt, ist die Höhe von dieser Seite nicht sehr stark wahrzunehmen, da sich das Gebäude teils in den Höhengsprung integriert. Es ist folglich von Süden her nicht vollständig wahrnehmbar und wirkt von dieser Seite niedriger.

5.2.3. Gestaltung der Gebäude

Als Dachformen werden in allen Gebietskategorien des Bebauungsplanes Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Damit fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein. Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen aus städtebaulich gestalterischen Gründen wie folgt festgesetzt: Die max. zulässige Dachneigung beträgt max. 12°. Mit der festgesetzten Definition der Gestaltung des Gebäudes wird eine verträgliche Integration der Neubauten in das Umfeld gewährleistet.

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dadurch soll eine unruhige Dachlandschaft vermieden werden und so dem nahen Ortszentrum von Kipfenberg Rechnung getragen werden.

Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig, auch auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben der Außenwände (wie z.B. die RAL Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig, da dies nicht ortstypisch erscheint.

Zur Sicherstellung eines der zentralen Lage angemessenen qualitätvollen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und harmonisch in die umgebende städtebauliche Situation einzufügen. Dies geschieht hier durch die Aufnahme einer Kombination von Flachdachformen und flachgeneigten Dachformen. Im Umfeld befinden sich mehrere Bauten gewerblicher Prägung, bei denen neben steileren auch flache Dachformen angetroffen werden.

5.2.4. Abweichung von der Abstandsflächenregelung der BayBO

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO nur für folgende Flurgrenzen:

- Zwischen der Flurnummer 375 und der Flurnummer 375/27
- Zwischen der Flurnummer 375 und der Flurnummer 376/1
- Zwischen der Flurnummer 433/1 und der Flurnummer 376/1
- Zwischen der Flurnummer 433 und der Flurnummer 376

Abstandsflächen zwischen Fl. Nr. 433 und Fl. Nr. 430 und 430/1

Vertragliche Regelung der Abstandsflächenübernahme

Abstandsflächen dürfen sich dann gemäß BayBO „[...] ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt“. „Die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.“ Der Grundstückseigentümer der Flurnummer 430/1 hat der Übernahme von Teilen der Abstandsflächen zugestimmt.

Zwischen dem Eigentümer der Flächen Fl. Nr. 433 und Fl. Nr. 430 und dem Eigentümer der Fläche 430/1, beide Gemarkung Kipfenberg, wurde vertraglich geregelt, dass der Eigentümer der Fl. Nr. 430/1 die Abstandsflächenübernahme anerkennt und dies gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bestätigt.

Im östlichen Bereich zur angrenzenden Flurnummer 430/1 und zur Flurnummer 433 (östliche Teilfläche) wird von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO abgewichen.

Im Bereich des SO EH zur östlichen Fl. Nr. 430/1 wird aufgrund der beabsichtigten Neuplanung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Mindestabstand von 3,0 m gem. Art. 6 BayBO gegangen. Die Abweichung von der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist in dem genannten Bereich notwendig, da bei Einhaltung der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO eine städtebaulich adäquate Bebauung des Areals nicht gewährleistet werden kann.

Im Anschlussbereich des Flurstückes 433 und des Flurstückes 430 fallen je ein Teil der Abstandsflächen durch das Gebäude des Verbrauchermarktes auf das benachbarte Flurstück 430/1. Es liegen jedoch nur untergeordnete Teile der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück der Fl. Nr. 430/1. Der wesentliche Teil der Abstandsfläche liegt auf dem der Bebauung zugehörigen Grundstück Fl. Nr. 430 bzw. 433 (TF). Im Nordwesten der Flurnummer 430/1 überlappt die Abstandsfläche zudem nur marginal um ca. 32 cm,

an der Westseite nahe der Salvatorgasse liegt die Überlagerung bei ca. 2,5 m. Das Gebäude hält vom Nachbargrundstück 430/1 aber immer mindestens 3,16 m Abstand, so dass eine Belichtung und Belüftung des auf Flurnummer 430/1 liegenden Nebengebäudes, welches seinerseits im Übrigen mit seiner Westseite auf der Flurgrenze liegt, möglich erscheint. Dabei handelt es sich lediglich um eine Garage.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die bestehende Einfahrt zu den Parkplätzen von der Höchstätter Straße her beibehalten werden soll. Ebenso soll die Ein- und Ausfahrt zu den Parkplätzen an der Försterstraße beibehalten werden. Damit wird vermieden in die bestehende Hangböschung an der Höchstätter Straße wesentlich einzugreifen. Die Verkehrsabläufe werden dadurch beibehalten.

Zudem kann die fußläufige Erreichbarkeit ohne Querung zum PKW-Verkehr gewährleistet werden, da das Gebäude nun – im Gegensatz zum Altbestand – quer zur Eichstätter Straße steht und mit seinen Fußgängerwegen direkt an den Gehweg der Eichstätter Straße andockt. Organisatorisch kann der Baukörper auch nicht schmaler werden, um die Abstandsflächen einzuhalten, da an der Nordseite auch keine Erweiterungsspielräume mehr bestehen. Zudem ist es für die innerbetriebliche Organisation sinnvoll, das Lager so anzuordnen, dass dies aufgrund der damit in Zusammenhang stehenden Anlieferung nicht durch übermäßigen Fußgängerverkehr überlagert wird. Auch sind durch die Situierung der Anlieferung und des Lagers im Norden ausreichende Radiengrößen für die anliefernden LKW's zu erreichen.

Ferner nimmt das Gebäude zum einen im Bereich der Salvatorgasse die Raumkante auf und bildet dann zum anderen im westlichen Vorfeld einen Platzbereich.

Somit stellt das städtebauliche Konzept eine adäquate wirtschaftliche Ausnutzung des Areals sowie eine optimale städtebauliche Integration der geplanten Nutzung in die innerörtliche Umgebung dar.

5.2.5. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen der auf dem Grundstück befindlichen Firmen (Eigenwerbung) zulässig. Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen dürfen Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude jeweils insgesamt 6,0 m² nicht überschreiten.

An der Gebäudefassade sind insgesamt maximal 4 Werbeanlagen zulässig, um ein Übermaß an Werbung und eine Unverhältnismäßigkeit zu vermeiden.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind zwei freistehende Werbepylone für Eigenwerbung mit einer maximalen Gesamthöhe von 3,00 m und einer max. Gesamtbreite von 3,0 m zugelassen. Diese Pylone dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Pylone stehen in der Nähe der Einfahrten und sollen auch als Wegweiser dienen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Quartierscharakters sind Werbeanlagen im Planungsumgriff an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten, an Einfriedungen, an Bäumen, an Leitungsmasten, Balkonen und auf Gehsteigflächen, mit Blink- Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten, mit greller oder blendender Lichtwirkung, als Schaukästen oder Automaten an Einfriedungen, die verunstaltend wirken, unzulässig. Auch Bild- und Schriftprojektionen mit laufenden Bildern auf Fassaden sowie Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel, die auf den Standort eines gewerblichen Betriebes aufmerksam machen sind aus den obigen Gründen zur Wahrung eines einheitlichen Charakters nicht erlaubt.

5.2.6. Gestaltung der Grundstücke

Oberflächenbefestigung

Stellflächen für Pkw sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o. ä.) zu befestigen. Daher werden diese auch nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind aufgrund des Höhenunterschiedes zulässig. Dabei ist die Standsicherheit in jedem Falle zu gewährleisten.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der Süd- und der Nordseite (ca. 2,6 m Höhendifferenz) wird das südliche Gebäude in den Hang integriert.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind nicht zulässig. Aus demselben Grund sind auch Sockel über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Zur Sicherung der Hangbereiche sind Stützmauern zulässig.

Dabei darf eine maximale Höhe der Stützmauern von 1,6 m bezogen auf das geplante Gelände (Parkplatz) nicht überschritten werden.

5.2.7. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept ergänzt das städtebauliche Konzept durch die Sicherstellung einer akzentuierten Eingrünung des Straßenraumes entlang der Eichstätter Straße und der Försterstraße. Dabei wird der geringwertige vorhandene Baum- und Strauchbestand (Nadelhölzer) bis auf den Baum in der westlichen Ecke nicht erhalten. Nach Süden steht eine raumwirksame Eingrünung des Straßenraums im Vordergrund.

Es werden dabei Gehölze gemäß Pflanzliste als Bäume der I. Wuchsklasse gepflanzt.

Die zentralen Stellplatzflächen werden durch mittig gelegene Grüninseln gegliedert, so dass die versiegelten Flächen dadurch aufgelockert werden. Die Parkplätze mit Grüninseln können auch an anderer Stelle als in der Planzeichnung dargestellt, angelegt werden. Der Charakter der Planung darf jedoch nicht verändert werden.

Die mit versickerungsfähigen Belägen auszustattenden Stellflächen für Pkw mit einer Gesamtfläche von ca. 905 m² insgesamt und 525 m² im zentralen Parkplatzbereich, werden nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet. Die versickerungsfähigen Stellflächen werden unversiegelt, z. B. mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen gestaltet. Dadurch kann Niederschlagswasser in den Untergrund versickern. Zudem können die Stellplätze bei Rasenpflaster oder Rasengittersteinen optisch wie eine Grünfläche wirken.

Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind oder nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende

Laubbaumbestand zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Im Sondergebiet EH sind insgesamt mindestens 13 Laubbäume der Pflanzqualität gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Es sollte pro Baum ein Bodenstandraum von mindestens 2,0 m gewährleistet sein, da diese sich sonst nicht ausreichend entwickeln können. Die Baumstandorte können von den Vorschlägen in der Planzeichnung abweichen. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bau-Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies gilt auch für die Flächen im Bereich der Baumpflanzungen für die Parkplätze.

Gehölzarten und Qualitäten
Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße: Hochstamm 3 xv. m. B., 12-14 cm Stammumfang

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind gegen Erosion und aus Gründen der Gestaltung als Rasenflächen anzulegen. Dies gilt auch für die Flächen im Bereich der Baumpflanzungen für die Parkplätze.

Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im M 1/200 beizugeben. Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Stellflächen für Pkw sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestaltungen.

Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind aus ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zur Sicherung des Ortsbildes sind ausgefallene Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

6. Umweltschutz und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

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.

Es wurde zur Ermittlung und Bewertung dieser Anforderung von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Eichstätter Straße" des Marktes Kipfenberg mit der Bezeichnung LA 13-209-G01.docx vom 10.10.2013 erstellt (siehe Pkt. 9).

6.1. Umwelt- und Naturschutz

6.1.1. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht u.a. die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Grundsätze der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Bayern sind in dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung) beschrieben.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Dabei ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nur zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bestehen. Laut § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich zudem nicht erforderlich, wenn die planerischen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder zulässig waren.

Da die Fläche bereits bebaut / versiegelt war, ist der Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Durch das geplante Vorhaben ist kein weiterer Eingriff zu erwarten. Somit kann eine Umweltprüfung / ein Umweltbericht entfallen. Da keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch dieses Verfahren erwartet werden, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich und der bayerische Leitfaden kommt nicht zur Anwendung. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im Rahmen der Begründung abgehandelt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan u. a. im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (im Sinne der BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Es handelt sich bei dem

überplanten Bereich um eine Fläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

6.1.2. Naturräumliche Grundlagen, Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet des Marktes Kipfenberg liegt im Hauptnaturraum 082 - Südliche Frankenalb (MEYNEN & SCHMITHÜSEN 1959 mit Modifikationen des Landesamtes für Umweltschutz (<http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/naturraeume>, Stand 11/2008). Die Gemeinde hat Anteil an zwei naturräumlichen Untereinheiten:

- 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb
und
- 082 – D Altmühl mit Seitentälern.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark NP 00016, Altmühltal.
(Quelle: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftplanung, Markt Kipfenberg, Büro E. von Angerer, München und Büro Max Bauer, Wörth)

Der Standort liegt im Bereich der Untereinheit 082 – D Altmühl mit Seitentälern.
Die Grenze des Naturparks ist fast deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Naturraums 82 und teilt sich durch die Altmühl in eine nördliche und eine südliche Hälfte.
Es gelten keine weiteren Schutzgebietsverordnungen im Planungsgebiet, amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Nordwestlich des Planungsumgriffs befinden sich in ca. 200 m Entfernung und südöstlich des Planungsumgriffs in ca. 90 m Entfernung Teile des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Zudem befindet sich im o.g. Bereich das FFH- Gebiet Nr. 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie das SPA – Gebiet 7132-471 “Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ als Gebiets-Typ: J - Europäisches Vogelschutzgebiet, welches sich teilweise mit einem FFH-Gebiet überschneidet.

6.1.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden, Wasser, Klima

Im nördlichen schmalen Teil des Umgriffes sind gemäß Bodeninformationssystem Bayern Kalkvega und kalkgründige Vega aus carbonatreichen sandigen bis lehmigen Auenablagerungen vorherrschend.

Südlich davon sind in einem größeren Bereich vor allem Bodenkomplexe Pararendzinen, Braunerden und Braunerde Terrae fuscae aus Kalksteinhangschutt, Terrassensand und -schotter vorherrschend.

Das Planungsvorhaben umfasst einen Neubau eines Verbrauchermarktes mit Lebensmitteleinzelhandel und Backshop als großflächiger Einzelhandel nach Abriss eines bestehenden Supermarktes.

Durch bestehende Bebauung und damit verbundene Eingriffe in den Boden steht vermutlich kein gewachsener Boden mehr an. Zudem sind im Bestand durch Bebauung und Flächenversiegelungen bereits ca. **4.000 m²** vollständig versiegelt. Die Versiegelung wird durch die vorliegende Planung unwesentlich erhöht, es dürfen etwa **4.200 m²** maximal versiegelt werden. Im Bereich der Stellplätze sind zudem wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

Oberflächengewässer sind nicht im Planungsgebiet vorhanden. Im Informations- und Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind auch keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche dargestellt.



Quelle, Landesamt für Umwelt, IÜG Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Durch bestehende Versiegelungen sind bereits kleinklimatische Vorbelastungen und örtliche Aufheizungen vorhanden. Eine zusätzliche Belastung des Bioklimas ist nicht zu erwarten, da die Versiegelung nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht und zudem Baumpflanzungen geplant sind.

Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung hat einen nur schwachen Baum- und Strauchbestand. Eine kleinere Eingrünung besteht an der Nordkante zur Flur 375/27 seitlich des Supermarktes. Zudem liegt die Bebauung um bis zu 2,68 m tiefer als die Eichstätter Straße im Süden.

Derzeit besteht schon ein Supermarkt, welcher sich an der Nordseite des Grundstückes befindet und der ebenfalls nach Norden durch eine schmale, nur an der Westseite schwach bewachsene Grünfläche von den Nachbargrundstücken abgetrennt ist. Im Süden und Westen des Grundstückes befindet sich eine weitere schmale Grünfläche, die an der Südflanke zu den bestehenden Parkplatzflächen abfällt. Im Teilbereich der Flurnummer 433 befinden sich die gewerblich genutzten Flächen des Betriebes für Spezialverpackungen ohne wesentliche Grünstrukturen. An der Eichstätter Straße befindet sich das im Flächennutzungsplan derzeit noch als Mischbaufläche dargestellte Gebäude auf der Flurnummer 430, welches abgerissen werden soll. Auf diesem Grundstück bestehen jedoch mit Ausnahme der Wiese keine bedeutenden Grünstrukturen.

Das Gelände ist von der Eichstätter Straße aufgrund der eingetieften Lage nur teilweise einsehbar. Dadurch sind – wenn auch nur leichte - Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorhanden. Von Norden und Osten kann die Fläche aufgrund der bestehenden Bauungen kaum eingesehen werden. Von der Försterstraße ist die Fläche einsehbar.

Die Planung sieht die Verbesserung der Eingrünung vor. Es wird in den bestehenden Gehölzbestand eingegriffen und Teile des Bestandes bleiben nicht bestehen, jedoch werden auf dem Gelände einerseits eine neue Eingrünung von der Eichstätter Straße her geschaffen und andererseits der Parkplatz durch die Schaffung von Grüninseln gegliedert und dadurch auch Teile im Vergleich zum bestehenden Parkplatz entsiegelt. Damit wird ein abwechslungsreicher Parkplatz geschaffen sowie zudem die Eingrünung der Ränder des Grundstückes insbesondere zur Eichstätter Straße verbessert.

Flora, Fauna

Da das Grundstück bereits heute größtenteils bebaut und genutzt wird, sind Gehölze rar. Der Garten des Hauses an der Abzweigung Eichstätter Straße /Salvatorweg (Fl. Nr. 430) beherbergt einen Nadelbaum, der ggf. Bedeutung als Lebensraum für Vögel besitzt. Zudem bestehen zwar randliche Grünflächen im Umfeld des bestehenden Supermarktes, größere Gehölze befinden sich jedoch nur in der westlichen Ecke (Laubbaum verm. Kastanie, Flurnummer 375). Dieser Baum wird erhalten. Eine Bedeutung kann aufgrund der weitgehenden Versiegelung für die Fauna nicht erkannt werden. Bestehende untergeordnete Flora wird zum Teil gerodet, jedoch werden deutlich mehr Bäume gepflanzt, als derzeit auf den Grundstücken bestehen. Damit wird teilweise eine Verbesserung für Flora und Fauna erreicht.

6.1.4.Altlasten

Für den Planungsbereich selbst liegen keine Angaben über Altlasten vor. Hinsichtlich Altablagerungen, Altlastenstandorte und Altlastenbereiche liegen der Marktgemeinde Kipfenberg keine weiteren Erkenntnisse vor.

7. Infrastruktur

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorschriften innerhalb der Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

7.1. Ver- und Entsorgung

7.1.1.Wasserversorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes sichergestellt werden.

7.1.2.Abwasserentsorgung

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Marktgemeinde Kipfenberg ist anzuwenden.

7.1.3.Niederschlagswasser

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes, im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken, dem Untergrund zugeführt werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV – A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

7.1.4. Stromversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist von den EVU Markt Kipfenberg elektrisch erschlossen.

7.1.5. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann wie bisher über die vorhandenen Straßen abgewickelt werden. Im Auftrag des Landkreises wird die Abfallentsorgung durch die Firmen Rudolf Ernst Gunzenhausen und Büchl Restmüll Entsorgungswirtschaft Ingolstadt durchgeführt.

Auf dem Plangebiet ist an geeigneter Stelle innerhalb der überbaubaren Flächen an geeigneter Stelle ein Standort festzulegen, um die Tonnen bzw. Container aufzunehmen. Dabei sind insbesondere die Gesichtspunkte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Sofern es funktionell, städtebaulich und im Hinblick auf den Immissionsschutz vertretbar ist, können derartige Einrichtungen bei entsprechender Gestaltung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück ausnahmsweise errichtet und betrieben werden. Erforderlich für die Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahme ist jedoch, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, dass die Funktion ordnungsgemäß gesichert werden kann und dass die Bewohner in der Nachbarschaft nicht belästigt werden.

7.1.6. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes kann durch den Ausbau des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom sichergestellt werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Änderungen werden mit der Telekom zu gegebener Zeit abzustimmen sein.

7.2. Verkehr

Das nördlich der Eichstätter Straße (Staatsstraße 2230) gelegene Sondergebiet wird sowohl über eine Zufahrt direkt von der Eichstätter Straße aus, als auch durch eine Zufahrt von der Försterstraße her erschlossen.

Eine Ausfahrt vom Grundstück des Verbrauchermarktes direkt auf die Staatsstraße ist nicht vorgesehen. Die Ausfahrt vom Parkplatz des Verbrauchermarktes auf die Staatsstraße 2230 erfolgt ausschließlich über die Försterstraße, welche im Süden auf die Staatsstraße 2230 mündet. Die Zu- und Abfahrt ist jedoch auch über die Försterstraße nach Norden hin zur Pfahldorfer Straße möglich.

Die Örtlichkeit der Ein- bzw. Ausfahrten verändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bestand des vorher bestehenden kleinflächigen Einzelhandels nicht.

Nördlich des geplanten Einzelhandels befindet sich ein Discounter.

8. Denkmalschutz

Der Planungsbereich ist bereits bebaut. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Baudenkmäler sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

9. Immissionsschutz

Zulässige Lärmimmissionen

Es wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Eichstätter Straße" der Gemeinde Kipfenberg mit der Bezeichnung LA13-209-G01.docx und dem Datum 10.10.2013 angefertigt.

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.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zulässigen Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung". 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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Sondergebieten ist nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welches Immissionskontingent (L_{IK}) sich für die Fläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende 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.

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 Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, 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.

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.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren 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 setzten, 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 LA13-209-G01.docx vom 10.10.2013 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen 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.

Entsprechend der TA Lärm sind bei einem Immissionsbeitrag, der um 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegt, keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Somit entstehen durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Lärmimmissionen.

10. Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können sind bauliche und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen. Auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude über die Fenster für solare Gewinne gesorgt werden. Dazu tragen entsprechende Grundstückszuschnitte und eine ostwestorientierte Firstrichtung bei.

Solarenergie:

Die Marktgemeinde Kipfenberg liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1100 - 1149 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1650 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Ausrichtung einer geneigten Dachfläche nach Südosten ergibt sich eine gute Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem nach Südosten gekippten Dachflächenteiles.

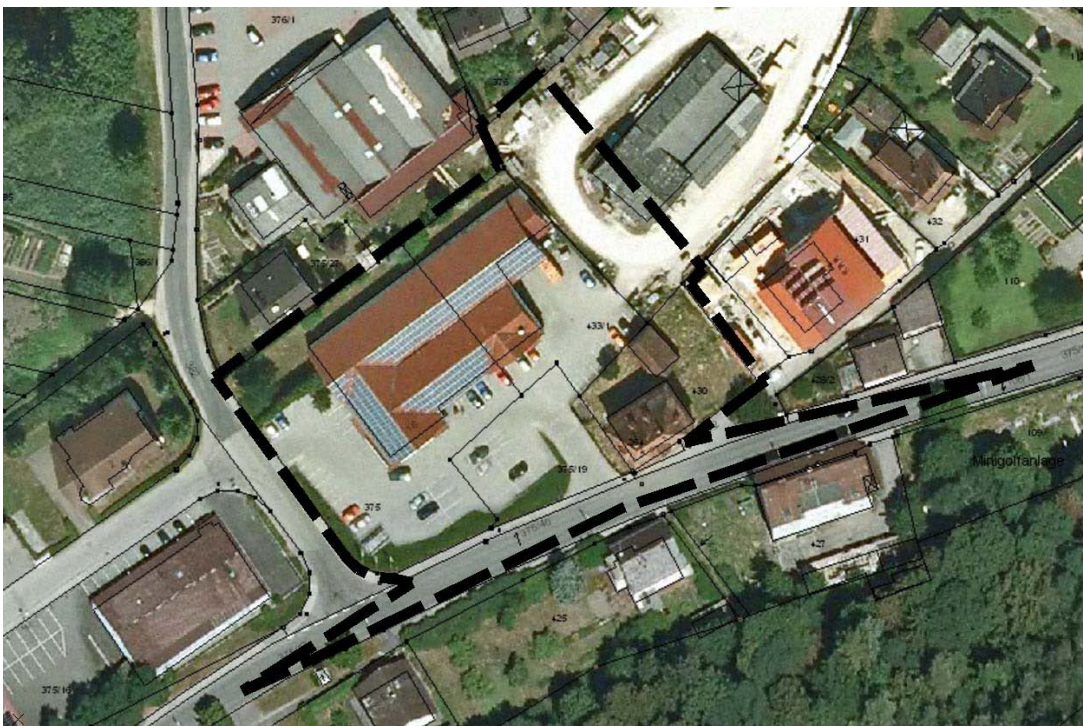
Durch die Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Photovoltaikanlagen Strom gewonnen werden. Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

11. Städtebauliche Statistik

Fläche/Nutzung	Größe
Geltungsbereich	5.872 m ²
davon	
sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO EH)	5.275 m ²
überbaubare Grundstücksfläche SO EH	max. 1.770 m ²
private Verkehrsflächen und Nebenanlagen	ca. 2666 m ²
davon versickerungsfähige Stellplätze	961 m ²
Grünflächenanteile	ca. 896 m ²

12. Anlagen

Übersicht Lage im Raum (ohne Maßstab)



Luftbild mit GK, Bayernviewer © 2013 der bayerr. Vermessungsverwaltung