

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## BEBAUUNGSPLAN „Westlich Alois-Tenschert-Ring“

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

*Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung sind in blauer Schriftfarbe markiert*

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 08.03.2022

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 20037

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
3.	Übergeordnete Planungen .....	5
4.	Beschreibung des Planbereiches .....	9
5.	Planungskonzept .....	10
6.	Begründung der Festsetzungen.....	11
7.	Energie.....	18
8.	Flächenstatistik .....	19
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
1.	Grundlagen .....	20
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	25
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
6.	Monitoring.....	27
7.	Beschreibung der Methodik .....	27
8.	Zusammenfassung.....	28

## C) BEGRÜNDUNG

### Änderungsbereiche gegenüber der Entwurfsfassung vom 14.12.2021:

#### A) Planzeichnung:

- Anpassung der Zeichenerklärung
- Änderung der farblichen Darstellung der Aufschüttung und einer Lärmschutzeinrichtung

#### B) Textliche Festsetzungen:

- § 2 (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- § 2 (3) Nr 2. Abstandsflächen, Abstandsregelung
- § 6 Grünordnung
- § 10 (2) Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ ist es, die Deckung des steigenden Wohnbedarfs der Gemeinde Asbach-Bäumenheim in einem verträglichen Umfang zu entwickeln.

Dabei wird über umfangreiche immissionsschutzfachliche Festsetzungen gesichert, dass der Schutz des Baugebietes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem des angrenzenden Gewerbes, gewährleistet ist. Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen dienen darüber hinaus dem Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung, für die in einem weiteren Verfahren der Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ aufgestellt wird.

Das Plangebiet eignet sich für Wohnbebauung, da es an das geplante Wohngebiet östlich des Alois-Tenschert-Ringes, für das im o. g. Verfahren Baurecht geschaffen wird, anschließt. Durch den Bebauungsplan wird eine vorhandene Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet vorgesehen ist, durch die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Wohngebiet bestmöglich genutzt und in das Ortsbild eingegliedert.

Um die Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie immissionsschutzfachliche, verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bebauungsplanrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.08.2000 mit allen Änderungen bis 10.07.2006 der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt den zu überplanenden Bereich komplett als Gewerbegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert um den Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ daraus ableiten zu können.

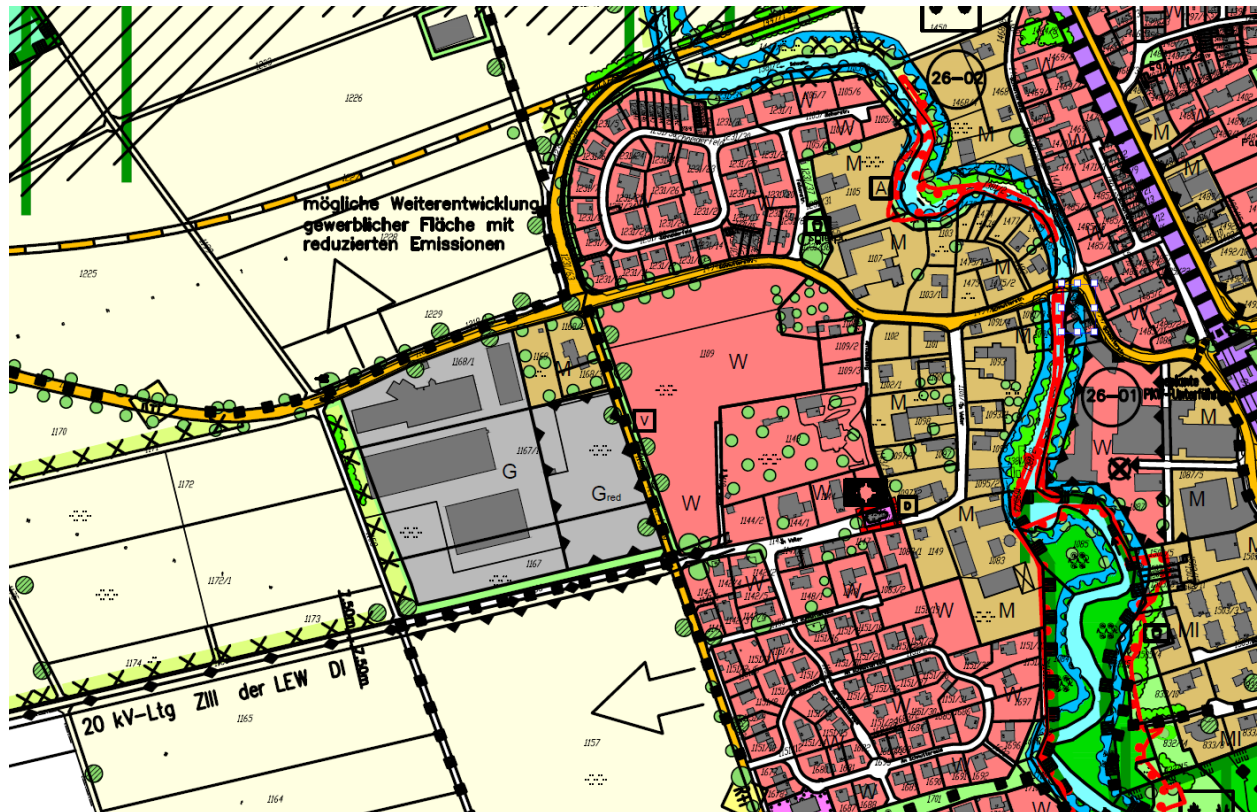


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim o. M.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

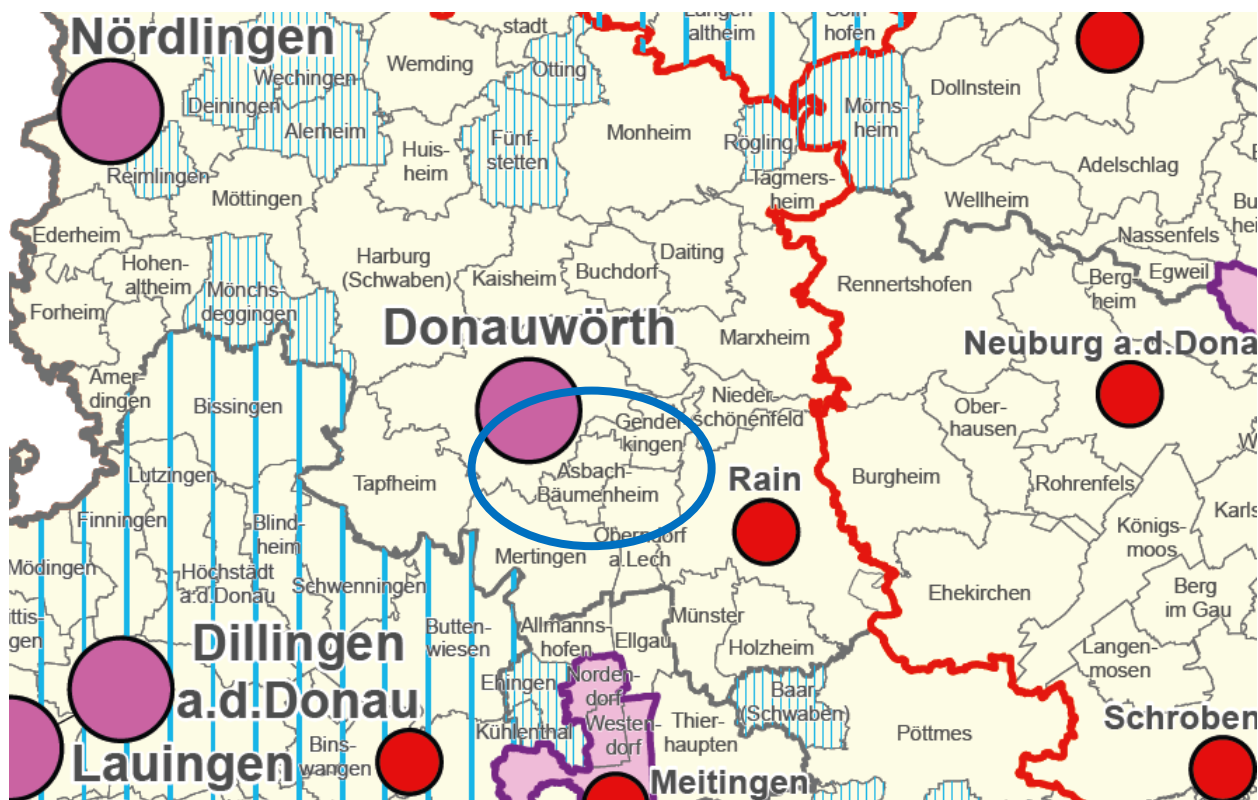


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2013

### 3.1.1 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

### 3.1.2 Siedlungsstruktur

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

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

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

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)



Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

### 3.1.3 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

Den Grundsätzen und Zielen des LEP trägt der Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ Rechnung, da er sicherstellt, dass ein an das bestehende Gemeindegebiet angrenzendes Wohngebiet entstehen kann, der den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des sich hier befindenden Gewerbes nicht gefährdet. So kann vor Ort Gewerbe weiterbestehen, während eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird. Die Verkehrsinfrastruktur wird dabei entsprechend der vor Ort vorhandenen Anforderungen nachhaltig ergänzt.

## 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Asbach-Bäumenheim im ländlichen Raum. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. Das nächstgelegene **Oberzentrum** ist Donauwörth. Die Gemeinde liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Lage an dieser Entwicklungsachse zwischen Donauwörth und Augsburg zeigt sich die Attraktivität von Asbach-Bäumenheim als Wohnort und führt zu einem hohen Bedarf an Wohnraum.

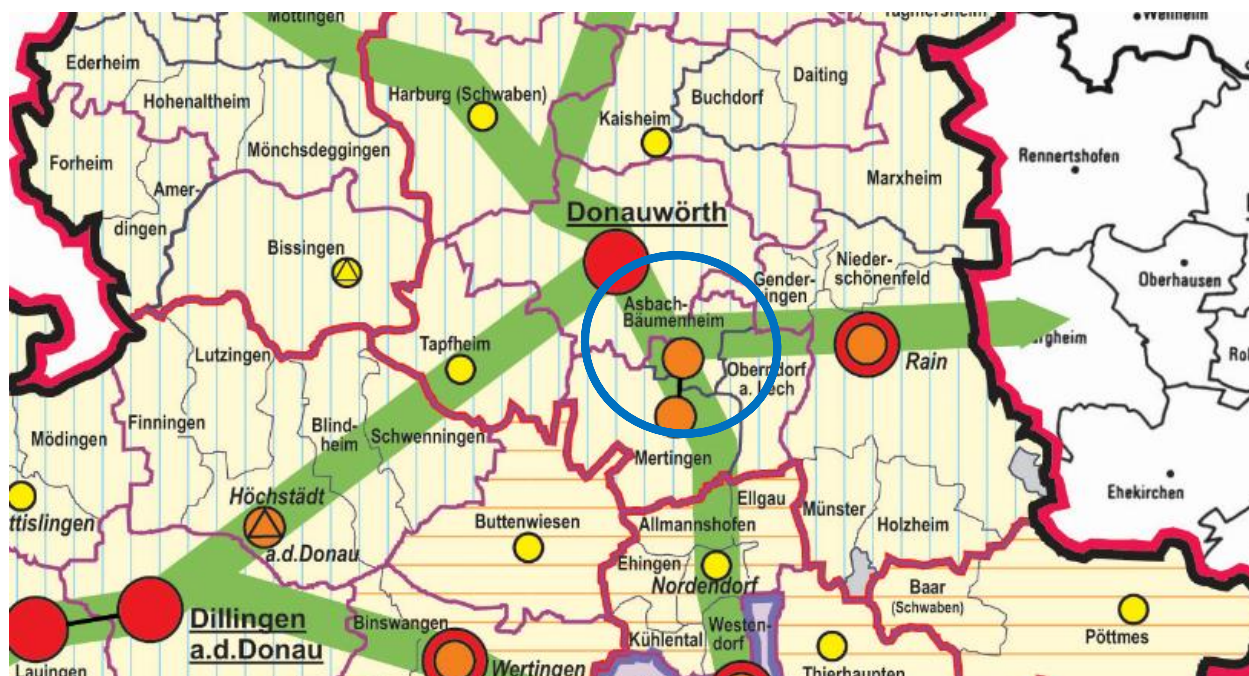


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Siedlung und Versorgung. In der Gemeinde befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Des Weiteren werden keine Aussagen getroffen.



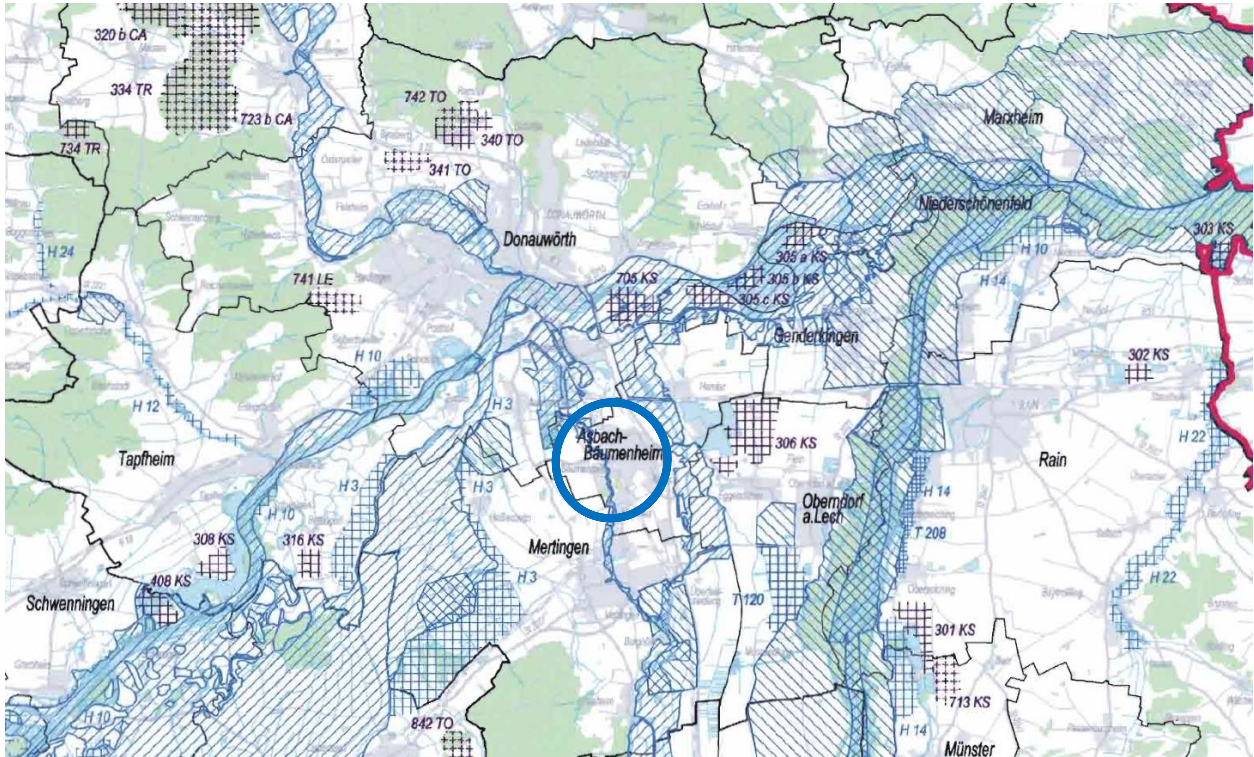


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. In der Gemeinde befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren werden keine Aussagen getroffen

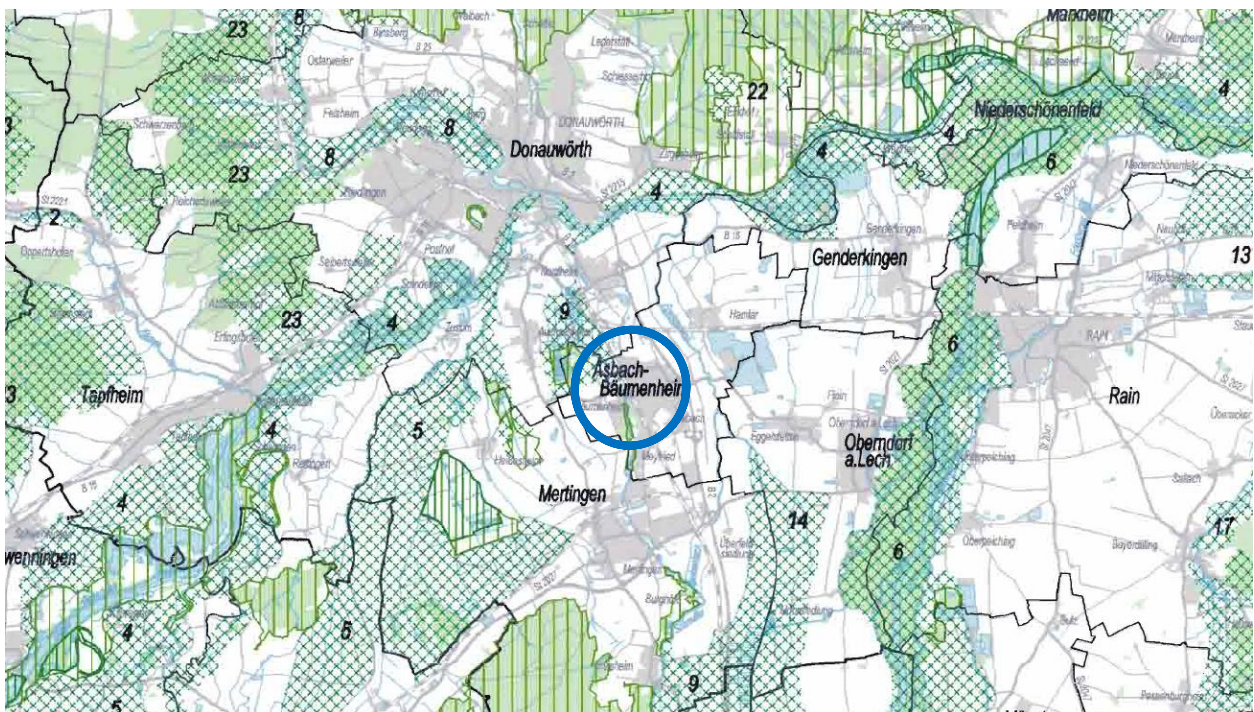


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft







Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat aufgrund der steigenden Wohnraumnachfrage die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet beschlossen. Das Plangebiet eignet sich für das Vorhaben, da vorhandene Strukturen (Gewerbegebiet und Wohngebiet) durch die Füllung einer zukünftigen Ortslücke zwischen der Bebauung an der Nachtweide und der Fa. Holz Burger verbunden werden und somit eine Zersiedelung und die Ausweisung neuer Bauflächen verhindert werden können.

Im Zuge einer städtebaulichen Verträglichkeit wird mit dem geplanten Wohngebiet ein fließender Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem neu geplanten Wohngebiet gem. Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ (nicht rechtskräftig) geschaffen. Dabei wird durch die Anordnung der Gebäude (v.a. der dem Gewerbe zugeordneten Neubauten) gewährleistet, dass der Einfluss möglicher Lärmimmissionen des Gewerbegebiets auf die anschließenden Wohngebiete verringert wird.

Das Vorhaben füllt eine Lücke im Straßenbild entlang des Alois-Tenschert-Ringes durch den Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet und die im Osten angrenzende und geplante Bebauung.

### 5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Alois-Tenschert-Ring im Osten. [Dieser wird im Zuge der Entwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Auf der Nachtweide](#)

– südlich Schmutterstraße“ um einen Geh- sowie einen Fuß- und Radweg ergänzt. Außerdem erfolgen im Bereich der Kreuzung mit der Straße Im Weiler und im Kreuzungsbereich mit der Straße Auf der Nachtweide, die in diesem Bereich die Schmutterstraße ersetzen wird, Verschwenkungen des Alois-Tenschert-Ringes, die eine abbremsende Wirkung auf den Verkehr zwischen beiden Wohngebieten haben werden.

### 5.3 Grünordnungskonzept

Durch Pflanzungsmaßnahmen entlang des Alois-Tenschert-Ringes und zwischen der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung wird neben einer Eingrünung des Straßen- und Ortsbildes auch eine weitere Immissionsbarriere geschaffen.

### 5.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden durch vorhandene Ökokontoflächen ausgeglichen.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Neben der städtebauverträglichen Nutzung und Weiterentwicklung einer bisherigen Lückenfläche im Ortsbild wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet, dass im Sinne eines ortsbildangepassten Ausbaus ein fließender Übergang zwischen bestehender gewerblicher Nutzung und einem geplanten Wohngebiet („Auf der Nachtweide“) geschaffen wird. Entsprechend wurde für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um der geplanten Bebauung genügend Raum für die Realisierung einer an die immissionsschutzfachlichen Anforderungen angepassten Bauweise zu gewährleisten und um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen sowie die Versiegelung des Plangebiets auf das Notwendige zu beschränken, wird abweichend von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 als Maximalwert festgesetzt.

Die Wohnhäuser werden mit maximal 3 Vollgeschossen konzipiert. Es werden Mindest- und Maximalhöhen für Wand- und Gesamthöhen festgesetzt, um sicherzustellen, dass gem. der immissionsschutzfachlichen Untersuchung der Fa. Bekon für das östlich angrenzende Wohngebiet „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Die Mindestwandhöhe beträgt im vorliegenden Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ 8,0 m, die maximale Wandhöhe 9,0 m. Die Mindestgesamthöhe beträgt 10,0 m, die maximal zulässige Gesamthöhe 11,0 m. Zudem wird festgesetzt, dass entlang der Baulinie zwingend Hauptbaukörper mit mind. 10,0 m Gesamthöhe zu errichten sind und Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren sind. So wird gewährleistet, dass ein Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im östlich angrenzenden Baugebiet „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ besteht.

Um die Planung gem. den Anforderungen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen anzupassen, wird für die Bauweise im WA als geschlossene Bauweise mit der Festsetzung von Hausgruppen aufgenommen. Für diese Hausgruppen werden spezielle passive bauliche Vorkehrungen im Kap. Immissionsschutz festgesetzt. Darüber hinaus wird an der westlichen Grundstücksgrenze zu Holz Burger eine Schallschutzwand/ wall mit einer Mindesthöhe von 6,0 m festgesetzt um gesunde Wohnverhältnisse für den Erdgeschoßbereich und die Gartennutzung gewährleisten zu können.

### 6.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch Festsetzung einer Abstandsfläche von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die Entlastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet. Um den Eingriff in die Schutzgüter (v.a. Boden und Wasser) zu verringern wird festgesetzt, Stellplätze und zugehörige Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten. Tiefgaragen sind zulässig um einen Großteil der Stellplätze nachzuweisen und somit die Möglichkeit zu schaffen die großflächige Oberflächenversiegelung zu verhindern.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Versorgungsleitungen geplant und auch nicht gewünscht. Daher sind alle Leitungen unterirdisch zu führen.

Versickerung ist im Planbereich kaum oder nur eingeschränkt möglich, deshalb ist Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken rückzuhalten und gedrosselt zum Vorfluter zu leiten. Um die Unterbringung von Zisternen zu ermöglichen, die mindestens 4 m<sup>3</sup> Retentionsraum bieten und das gesammelte Wasser mit max. 0,3 l/s an den Regenwasserkanal abgeben, wurde die Baugrenze vor den Zufahrten zu den Grundstücken zurückversetzt.

### 6.5 Private Grünflächen

Um das Plangebiet in die umgebende Bebauung einzufügen und eine landschafts- und ortsbildverbessernde Einbindung zu gewährleisten werden auf den privaten Grünflächen Eingrünungs- und Pflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die sich weitestgehend in die heimische Natur einfügen.



Um den Eingriff in Schutzgüter (v.a. Wasser und Boden) zu verringern wird weiterhin festgesetzt, dass unbebaute Flächen als Rasen- oder Wiesenfläche wasseraufnahmefähig zu gestalten und Pflanzungen in einer Mindestqualität je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzunehmen sind.

Im Sinne einer zielführenden Entwicklung und entsprechenden weiterführenden Pflege der Grünflächen werden Festsetzungen bezüglich der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen und Anpflanzung von Bäumen getroffen.

## **6.6 Boden und Grundwasserschutz**

Die Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Regenwasser auf dem Grundstück berücksichtigt die durch das Vorhaben vorzunehmende Versiegelung des Gebiets. Des Weiteren wird die Versickerungsfähigkeit durch die Festsetzung bezüglich der wasserdurchlässigen Gestaltung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen gewährleistet.

## **6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Dort wo es technisch notwendig ist sind Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Maße ermöglicht.

## **6.8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung**

Um den Eingriff in die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche zu kompensieren ist eine Ausgleichsfläche von 3.692 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese wird durch Abbuchung von vorhandenen Ökotoflächen der Gemeinde nachgewiesen.

## **6.9 Immissionsschutz**

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.

Direkt östlich des Plangebietes verläuft der Alois-Tenschert-Ring. Nördlich des Plangebietes verläuft die Schmutterstraße. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 5300. Außerdem befindet sich die Karl Burger GmbH & Co KG westlich des Plangebietes.

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA10-175-G13-T02-E04-Texte" mit dem Datum 10.11.2021 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Diese Werte werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

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.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

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 Gewerbelärmimmissionen**

Im Plangebiet ist eine Kettenhausbebauung vorgesehen. Entlang der Baulinie soll ein mindestens 10 m hoher Baukörper entstehen, auch ein Konzept mit sog. „durchgesteckten“ Grundrissen, bei dem nicht schutzbedürftige Nutzungen auf der dem Lärm zugewandten Seite untergebracht werden (siehe Abb. 7) ist möglich. Es wird festgesetzt, dass auf der gesamten Länge der Baulinie ein Baukörper mit einer Mindesthöhe von 10 Meter über der Oberkante des Fertigfußbodens der bei 402,75 m ü. NHN bis 403,00 ü. NHN hergestellt wird, zu errichten ist. Somit wird sichergestellt, dass sich eine Oberkante von 10 Meter über Grund als Abschirmung zwischen dem westlich gelegenen Gewerbegebiet und der neu entstehen Wohnbebauung, auch östlich des Plangebietes, ergibt. Dabei sind die schalltechnischen Vorgaben einer Lärmschutzwand, wie in § 10 Abs. 2 a festsetzt, einzuhalten.

Dieser Baukörper kann auch als östliche Fassade eines Wohngebäudes errichtet werden. Wenn in dieser Fassade Vertiefungen in Form einer Loggia oder zurückversetzten Balkons entstehen, haben diese keine Auswirkungen auf die Abschirmung und sind somit zulässig.

Die durch die westlich des Plangebietes gelegene Karl Burger GmbH & Co. KG verursachten Lärmemissionen wurden auf der Grundlage von Angaben zum Betriebsablauf, die vom schalltechnischen Gutachter der Holz Burger GmbH & Co. KG mitgeteilt wurden, betrachtet.

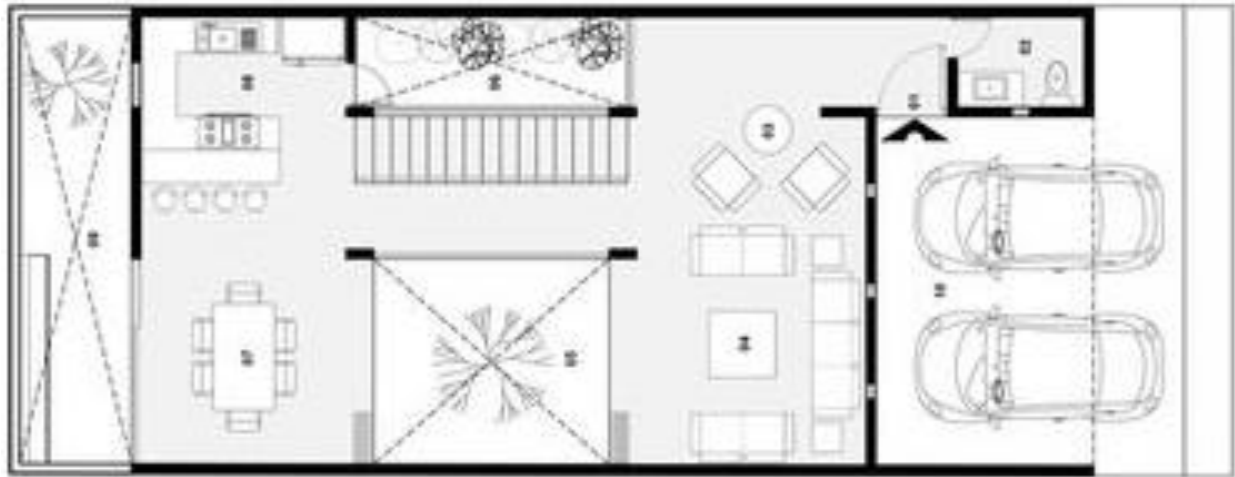


Abbildung 7: "Durchgesteckter Grundriss"

Die hierdurch im Plangebiet "Westlich Alois-Tenschert-Ring" verursachten Lärmimmissionen wurden berechnet und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt.

### Tagzeit

Zur Tagzeit ist mit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet zu rechnen.

### Nachtzeit

Es zeigt sich, dass im Plangebiet „Westlich Alois-Tenschert-Ring“, vor allem an der westlichen Fassadenseite, teilweise mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit zu rechnen ist. Die Nachtzeit stellt in diesem Fall den relevanten Beurteilungszeitraum dar. Im Weiteren wird deshalb auf die Beurteilungspegel zur Nachtzeit eingegangen.

Durch die Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird erreicht, dass im Erdgeschoss an der Westfassade der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet zur Nachtzeit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist.

In Bereichen des Baufeldes, in denen mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist (z.B. 1.OG und 2.OG der Westfassade), ist eine Festsetzung von einem Verbot von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlaf-, Wohn-, oder Kinderzimmern) vorgesehen. Hierdurch wird gewährleistet, dass kein schützenswerter Raum im Sinne der TA Lärm geschaffen wird.

Somit entstehen für die Karl Burger GmbH & Co KG keine Nachteile durch das vorgesehene Wohngebiet.

Die Berechnungsdaten sind in dem Bericht mit der Bezeichnung „LA10-175-G13-T02-E05-Daten“ vom 10.11.2021 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zusammengefasst.

Bei der Ermittlung der erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurde auf Basis von Betreiberangaben auch eine weitere Entwicklung der Karl Burger GmbH & Co. KG mitberücksichtigt. Bei einer Weiterentwicklung der Karl Burger GmbH & Co. KG kann auch von dem angenommenen Szenarium abgewichen werden. Einzig Maßgebend ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Durch die festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Nachteile durch eine heranrückende Bebauung für die Karl Burger GmbH & Co. KG sicher ausgeglichen.

Somit entstehen für die Karl Burger GmbH & Co KG keine Nachteile durch das vorgesehene Wohngebiet. Es können auch durch andere Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes (optionale andere Gewerbebetriebe im Bereich des Betriebsgeländes der Karl Burger GmbH & Co KG) gewerbegebietstypische Lärmemissionen verursacht werden, ohne dass an den Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet unzumutbare Lärmimmissionen verursacht werden.

Derzeit stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße" auf. Diese überplant im Wesentlichen die Betriebsfläche der Karl Burger GmbH & Co KG. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan werden so getroffen, dass kein Konflikt mit dem neuen Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes entsteht.

## **Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

### **Tagzeit**

Es werden zur Tagzeit in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

### **Nachtzeit**

Es werden zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden fast im gesamten Plangebiet überschritten.



## 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.

Die Festsetzung nach Absatz 1 Nr.4 der Satzung bezieht sich ausschließlich auf Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen. Die Festsetzung der Zulässigkeit von öffentlichen Fenstern von schutzbedürftigen Nutzungen ausschließlich an der Westfassade im Erdgeschoss und an allen Geschossen an der Ostfassade zum Schutz vor Gewerbelärm ist in jedem Fall einzuhalten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen für die einzelnen Gebäude:

es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen

in Verbindung mit der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung 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.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel 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-Immissionschutzgesetzes (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.

## Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Alois-Tenschert-Ring.

Es ist durch die vorliegenden Planungen mit keiner relevanten Zunahme des Fahrverkehrs auf dem Alois-Tenschert-Ring zu rechnen.

Die durch das Plangebiet verursachte zu erwartende Zunahme der Verkehrslärmemissionen auf dem Alois-Tenschert-Ring liegt in Anbetracht des vorhandenen Fahrverkehrs und der relativ geringen Größe des Plangebietes voraussichtlich im Bereich von unter 0,5 dB(A).

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

## 6.10 Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform werden Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° bzw. 5° bis 15° festgesetzt, dies markiert gestalterisch den Übergang von Gewerbe in Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand Asbach-Bäumenheims, der im östlich angrenzenden Baugebiet „Auf der Nachtweide“ mit Flach-, Sattel-, Walm und Zeltdächern fortgesetzt wird. Zudem werden Festsetzungen für eine einheitliche Fassadengestaltung und Einfriedung getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der attraktiven Gestaltung und orts- und straßenbildverträglichen Eingliederung und Ordnung des geplanten Wohngebiets.

## 6.11 Naturgefahren

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand Asbach-Bäumenheims und ca. 350 m westlich des Flusses Schmutter, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Gemäß BayernAtlas liegen große Teile des Planbereiches in einem Bereich, der von einem HQextrem-Ereignis betroffen wäre. Aus diesem Grund wird die Oberkante des herzustellenden Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei mindestens 402,75 m ü. NHN und höchstens 403,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies gewährleistet, dass die Bebauungen auch im Falle des Eintretens eines HQextrem-Ereignisses hochwasserfrei stehen.

## 7. 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. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung

von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135-1149 kW/m<sup>2</sup>). 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. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

---

<b>Geltungsbereich</b>	<b>8.203 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen (WA)	8.047 m <sup>2</sup>	98 %
Öffentliche Grünflächen / Lärmschutzwall	156 m <sup>2</sup>	2 %

## D) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide West“ eine gegenwärtig als landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form eines Mischgebiets mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung überplant werden. Das Vorhaben dient der Wohnbedarfsdeckung und ermöglicht die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem Vorhaben nicht betroffen.



#### 1.3.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Belange des Denkmalschutzes von dem Vorhaben nicht betroffen. Allerdings wird gemäß der Satzung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide West“ auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Bei den umgebenden Nutzungsformen handelt es sich um ein Gewerbegebiet, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Infrastruktur in Form des Alois-Tenschert-Ringes. Die mit den Nutzungsformen verbundenen Auswirkungen (Lärm- und Schadstoffimmissionen) bedingen eine geringe biologische Vielfalt, sowie das Vorhandensein einer stark eingeschränkten Flora und Fauna.

Das Plangebiet weist im Westen eine Strauchstruktur auf.

#### Auswirkungen:

Baubedingt ist damit zu rechnen, dass die Wiesenfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht mehr nutzbar ist. Des Weiteren ist während des Baus mit kurzfristig auftretenden Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen.

Anlagebedingt ist die Fläche nicht mehr als landwirtschaftliche Wiesenfläche verfügbar und steht Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Durch die gewerbliche Nutzung können Lärm- und Schadstoffimmissionen auftreten.

#### Bewertung:

Durch den Bebauungsplan und Ausgleichsfläche wird der Eingriff (Entfernung der Buschstrukturen) kompensiert. Aufgrund der geringen Ausprägung von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt, bedingt durch die Einflüsse der umgebenden Nutzungsformen, ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Der Boden innerhalb des Plangebiets ist nicht versiegelt. Es handelt sich vorherrschend um Gley-Kalkpaternia und setzt sich überwiegend aus Kiesen, Sanden und Flussschotter zusammen.

### Auswirkungen:

Baubedingt wird in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebiets durch Aushub eingegriffen.

Anlagebedingt ist der Boden teilweise versiegelt.

### Bewertung:

Eine übermäßige Versiegelung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und entsprechender Grundflächenzahl entgegengewirkt. Des Weiteren wurden Festsetzungen im Sinne eines grünordnerischen Konzepts getroffen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu verringern. Durch die Nutzungsänderung entfällt der Dungeintrag in den Boden. Für das Schutzgut Boden ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

### Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt steht die Fläche anderen Nutzungsformen nicht mehr zur Verfügung.

### Bewertung:

Die Nutzungsform der Fläche wird durch den gegenwärtig rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und schließt entsprechend andere Nutzungsformen aus. Durch die kombinierte Nutzungsform des Mischgebiets wird ein flächensparender Eingriff vorgenommen, der die Ausweisung neuer Bauflächen verhindert. Für das Schutzgut Fläche ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Gegenwärtig beinhaltet das Plangebiet eine versickerungsfähige Wiesenfläche.

### Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt ist durch die zunehmende Versiegelung eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit und Aufnahmekapazität zu erwarten.

### Bewertung:

Durch Grünordnungsmaßnahmen, Festsetzung einer Grundflächenzahl und Festsetzungen der Versiegelung und Versickerungsfähigkeit (beispielsweise von Parkflächen und Zufahrten) wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser verringert. Durch die fehlende Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche entfällt der Dungeintrag. Für das Schutzgut Wasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

### Bestandsaufnahme:

Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen dienen in der Regel der Generierung von Kalt- und Frischluft und sind entsprechend Bestandteil des lokalen Mikroklimas. Allerdings ist auf die unmittelbare Nähe zu umgebender Bebauung (v.a. Gewerbegebiet) hinzuweisen, wodurch die Funktion der Fläche das Schutzgut Klima und Luft betreffend bereits stark eingeschränkt sind.

### Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu kurzfristig auftretenden Immissionen in die Luft kommen.

Anlagebedingt ist damit zu rechnen, dass aufgrund der zunehmenden Versiegelung vor allem im Bereich der gewerblichen Lagerflächen eine stärkere Erhöhung der Temperatur zu erwarten ist.

### Bewertung:

Aufgrund der nach derzeitigem Kenntnisstand bereits eingeschränkten Funktion der Fläche für das Schutzgut Klima und Luft, sowie in Verbindung mit den schattenspendenden und luftqualitätsfördernden Pflanzungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

### Bestandsaufnahme:

Das Vorhaben sowie der angrenzende Bebauungsplan „Auf der Nachtweide Ost“ beinhalten Formen der Wohnnutzung.

### Auswirkungen:

Baubedingt ist vor allem mit kurzfristigen Lärmimmissionen zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit Lärmimmissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu rechnen. Durch die Errichtung eines Spielplatzes wird das gemeinschaftliche Zusammenleben der Anwohner gefördert.

### Bewertung:

Aufgrund der Erschließung der gewerblichen Nutzung aus dem Norden (Auchseshheimer Straße) und der Ausrichtung der geplanten Neubauten, verbunden mit festgesetzten Pflanzungsmaßnahmen, wird der Einfluss durch auftretende Lärmimmissionen verringert. Verbunden mit der Unterstützung der gemeinschaftlichen Freizeitgestaltung (Spielplatz) ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

### Bestandsaufnahme:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche, die gegenwärtig von einem Gewerbegebiet und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben ist.

### Auswirkungen:

Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Anlagebedingt ist aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen im Süden und der Abrundung des Orts- und Straßenbildes sowie der mangelnden Erholungsfunktion des Plangebiets nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

### Bewertung:

Aufgrund der Eingrünung sowie Einbindung in das Landschaftsbild durch die Füllung einer Ortsrandlücke ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur und Sachgüter. Das nächstgelegene Bodendenkmal (728487) liegt ca. 160 m entlang der Im Weiler Straße entfernt.

### Auswirkungen:

Mit Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.



## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser, da die Versiegelung des Bodens mit der Versickerungsfähigkeit einhergeht. Durch Festsetzungen der Grünordnung und der wasseraufnahmefähigen Regelungen werden mögliche auftretende negative Auswirkungen bestmöglich abgeschwächt.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gegenwärtige Wiesenfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Folglich ist mit regelmäßiger Mahd und Düngung zu rechnen. Durch die Nichtdurchführung der Planung würde weniger Boden versiegelt werden und es gäbe keinen Eingriff in das Schutzgüter Boden und Wasser.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Pflanzen und biologische Vielfalt Schutzgut Tiere,

- Schaffung einer Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung festgesetzter Pflanzenqualitätsstandards, Pflege und Entwicklung
- Schaffung von Eingrünungsmaßnahmen und Neupflanzungen

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Vermeidung von Ausweisung neuer Bauflächen
- Festsetzung von Pflanzungsmaßnahmen

#### Schutzgut Wasser

- Festsetzungen von Grünordnungsmaßnahmen
- Festsetzung von wasseraufnahmefähigen Zufahrten und Stellplätzen
- Festsetzung von Baugrenzen

#### Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzung von Grünordnungs- und Pflanzungsmaßnahmen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünungsmaßnahmen

- Weitere Pflanzungsmaßnahmen

#### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

#### 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Aufgrund eines begrünten Schallschutzwalls, Straßenraumbegrünung, extensiver Begrünung von Flachdächern, sowie des Ausschlusses von Steingärten lässt sich eine Reduktion des Ausgleichsfaktors von 0,6 auf 0,45 begründen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf
Grünland intensiv	Kat I	Allgemeines Wohngebiet	A	8.203,00	A I	0,3-0,6	0,45	3.691,35
		<b>gesamt</b>		<b>8.203,00</b>				<b>3.691,35</b>

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 3.692 m<sup>2</sup> erfolgt durch die Abbu-  
chung von Flächen des Ökokontos der Gemeinde Asbach-Bäumenheim.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch  
an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort aufgrund der  
umgebenden Nutzungen und damit verbundenen Auswirkungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umwelt-  
auswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere  
unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein,  
geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Da-  
ten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Be-  
bauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie  
der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung  
wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auf-  
lage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Ja-  
nuar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bau-  
leitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotop-  
kartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninforma-  
tionssystem Bayern)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim i. d. F. v. ... ..
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Die geplante Bebauung mit Gewerbegebäuden und Mehrfamilienhäusern schafft einen geeigneten Übergang von den östlichen allgemeinen Wohngebieten und den westlichen Gewerbeflächen. Die überplanten Flächen sind als Ackerflächen von eher geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund.

Die mit der Planung verbundene Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen insb. einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich in der Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie den befestigten Fahrbahnen der Erschließungsstraßen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Mensch sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, nachhaltige Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist mit nur geringer nachteiliger Veränderung zu rechnen, da im Bestand keine abgeschlossene Ortsrandeingrünung vorhanden ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nach Süden ein neuer Ortsrand aufgebaut. Für das Schutz-

gut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist mit einer gleichmäßigen Wiederherstellung gegenüber der Ist-Situation zu rechnen, da die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung einer floristischen Artenvielfalt und neuer Lebensräume wieder beitragen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen (nach derzeitigem Kenntnisstand)