
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau Ries

BEBAUUNGSPLAN „Schulzentrum“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 08.03.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22015
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Übergeordnete Planungen	5
6. Beschreibung des Planbereiches	8
7. Umweltbelange.....	10
8. Planungskonzept	12
9. Begründung der Festsetzungen.....	14
10. Energie.....	18
11. Flächenstatistik	19

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Bedarf in der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, ein neues Schulzentrum zu errichten, da das bestehende Schulzentrum nicht mehr den heute gängigen Anforderungen an ein solches Gebäude, insbesondere an Brandschutz und Schallschutz entspricht. Dies gilt auch für das an das Schulzentrum baulich angebundene Hallenbad. Um die Errichtung eines neuen Schulzentrums mit Hallenbad anstelle der bestehenden Anlage planungsrechtlich zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt rund 27.069 m². Unter Berücksichtigung der Flächen für Erschließung von ca. 2.870 m², der öffentlichen Grünflächen von ca. 1.093 m² bleibt eine Bruttobaufläche von ca. 23.106 m² x 0,4 (maximal zulässige Grundflächenzahl). Damit wird nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO mit ca. 9.242 m² überbaubarer Grundfläche unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt im von der Planung betroffenen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar, zudem ist der Verkehrsübungsplatz zu erkennen. Im Osten ist eine Grünfläche abgebildet, die den Beginn einer Gehölzstruktur bildet, die entlang der als überörtliche und örtliche Verkehrsflächen erkennbaren Bundesstraße B2 nach Norden führt. Die B2 begleitet in 20 m Abstand die Baubeschränkungs- und in 40 m Abstand die Bauverbotszone. Östlich des sich ganz im Norden des Planbereiches befindenden Verkehrsübungsplatz geht die Gehölzstruktur in eine Ortsrandeingrünung über, auch die Signatur für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist hier dargestellt. Im Süden des Planbereiches verlaufen die Eggelstetter Straße und im Westen der Josef-Dunau-Ring als örtliche und überörtliche Verkehrsflächen, entlang beider Straßen verlaufen zudem überörtliche und örtliche Hauptwanderwege. Entlang des Josef-Dunau-Ringes ist ein Bodendenkmal mit der Nummer 7-7330-0140 „Straße der römischen Kaiserzeit“ im Planbereich vorhanden.

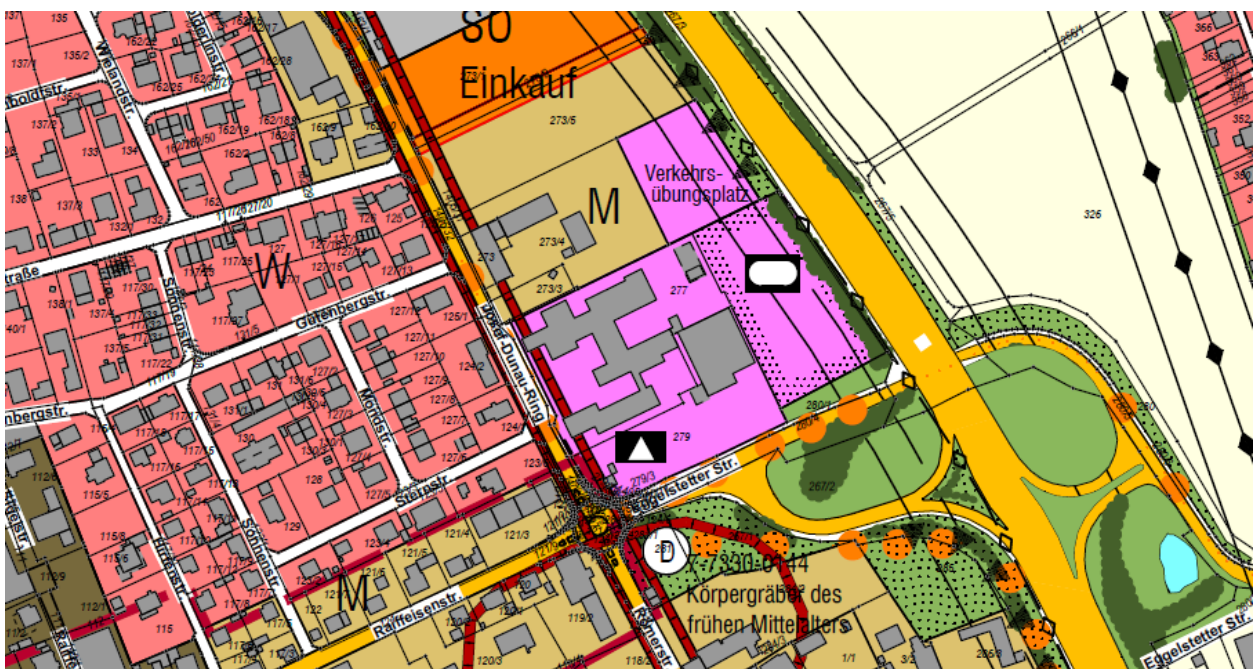


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulzentrum“ grenzt der Bebauungsplan „Westlich der Schule“ vom 13.04.1964, der seitdem einmal geändert wurde. Für den Planbereich selbst besteht bislang kein Bebauungsplan.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Schulzentrum“ 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.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulzentrum“ 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.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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

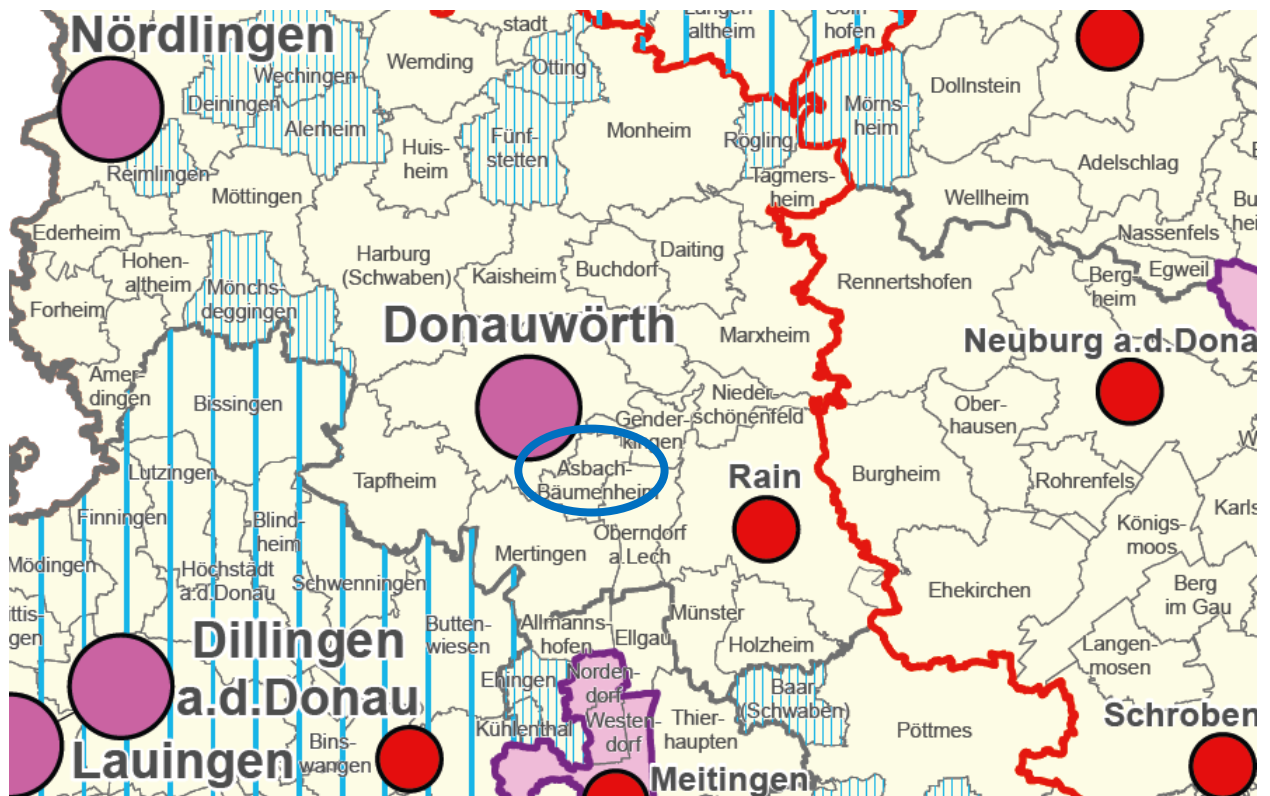


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

5.1.1 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)

Der Neubau von Schule und Hallenbad trägt zur strukturellen Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes bei. Da es sich um ein gemeinsames Projekt mehrerer Kommunen (Asbach-Bäumenheim, Tapfheim, Mertingen, Oberndorf und Tapfheim) handelt und Schulklassen auch aus anderen Gemeinden im Landkreis zum Schwimmunterricht kommen sollen, sorgt dieses Projekt dafür, dass der ländliche Raum mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird und seine eigenständige Siedlungsstruktur aufrecht erhalten werden kann.

5.1.2 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)

Der bestens erschlossene und angebundene Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenort der Gemeinde Asbach-Bäumenheim und ist bereits Standort einer Schule und eines Hallenbades, weshalb hier von einer flächensparenden Baumaßnahme die Rede sein kann.

5.1.3 Verkehr

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

Dem entspricht die Beibehaltung des Verkehrsübungsplatzes, die Anbindung an die B2 und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Parkdeck.

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

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.

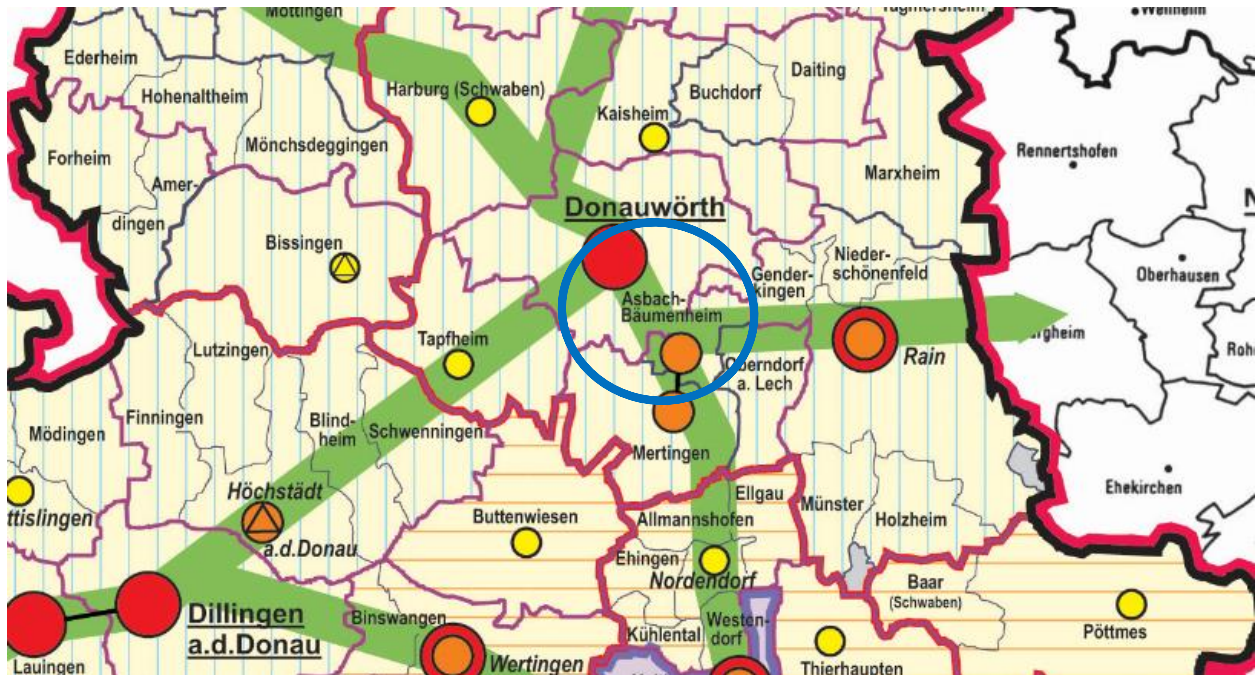


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

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

Der hohe Bedarf an Wohnraum bedingt in der Regel auch einen höheren Bedarf an Schulbildung, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes den raumstrukturellen Anforderungen des Regionalplans entspricht.

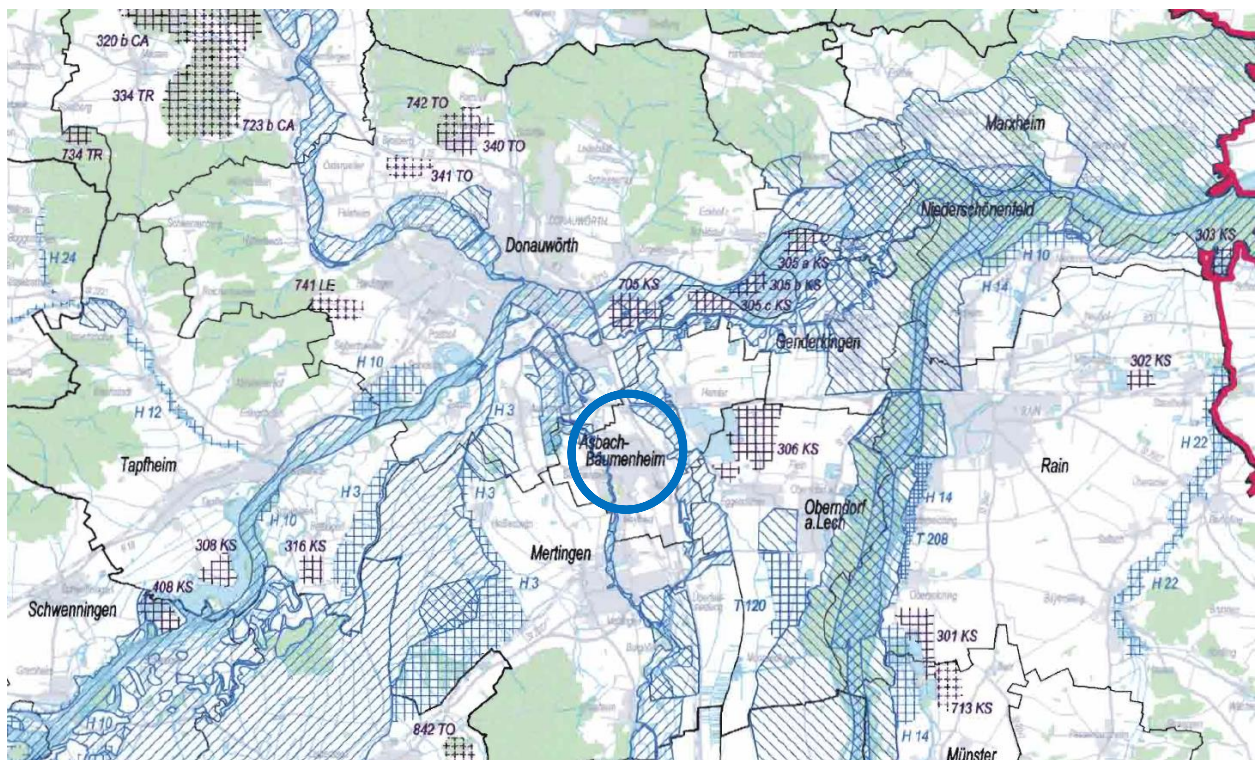


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

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

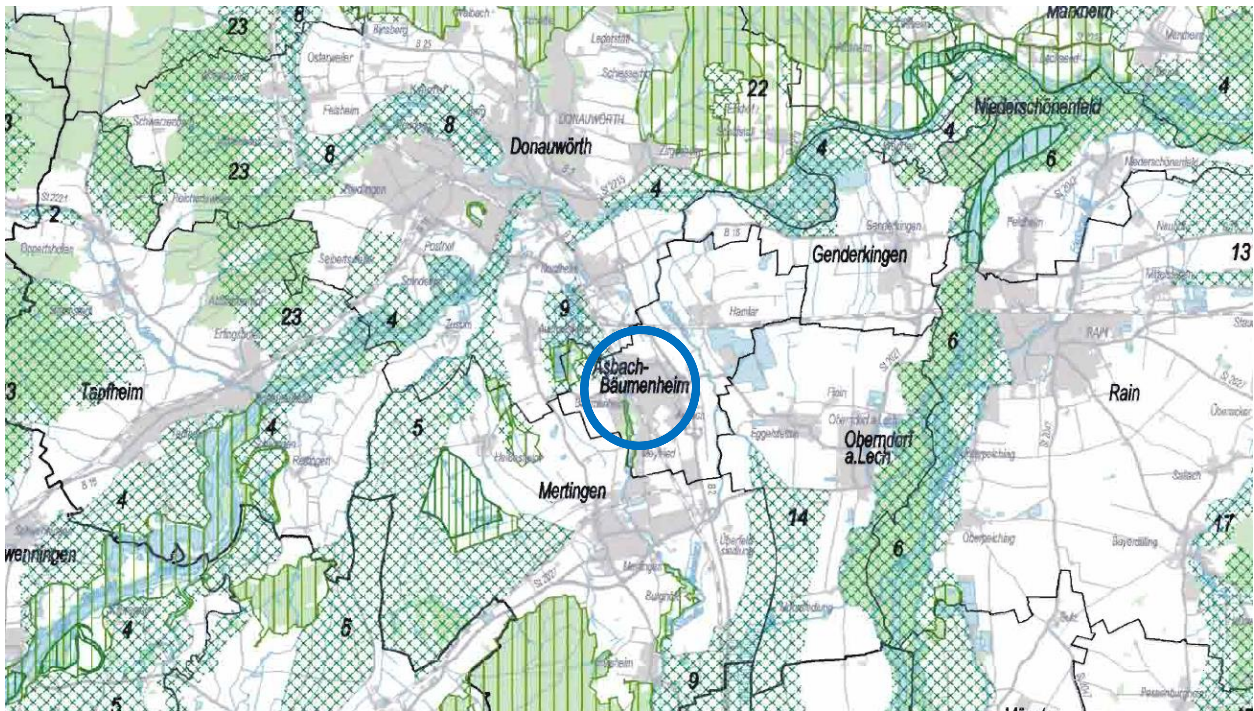


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielvorgaben des Regionalplans und wird somit aus diesem entwickelt.

6. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 27.069 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 277, 279, 280/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1405/31 und 280/4.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

6.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

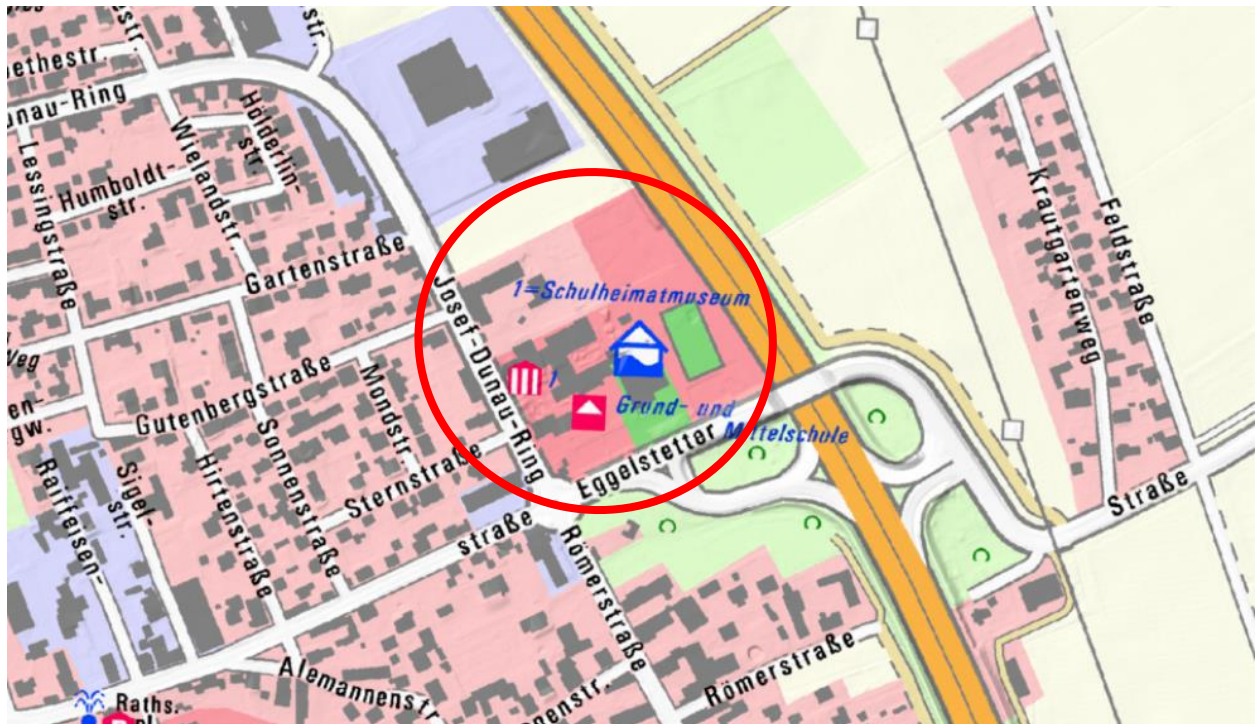


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Im Osten durch die Bundesstraße B2.
- Im Süden durch die Egelstetter Straße und die Auffahrt zur B2.
- Im Westen durch den Josef-Dunau-Ring und daran angrenzende Wohnbauflächen.

6.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt vom Josef-Dunau-Ring, der auf ca. 405 m ü. NHN nach Osten um etwa 2 m ab, um an der B2 ca. 403 m ü. NHN zu erreichen. Im östlichen Planbereich, an der Brücke, die über die B2 in Richtung Egelstetten führt, beträgt der Höhenunterschied ca. 4 m. In diesem Bereich, zwischen Egelstetter Straße und Schulgelände befindet sich eine bewachsene Böschung. Vegetation ist außerdem an der Südseite der Schule, im Bereich der Innenhöfe und im Bereich des Verkehrsübungsplatzes vorhanden.

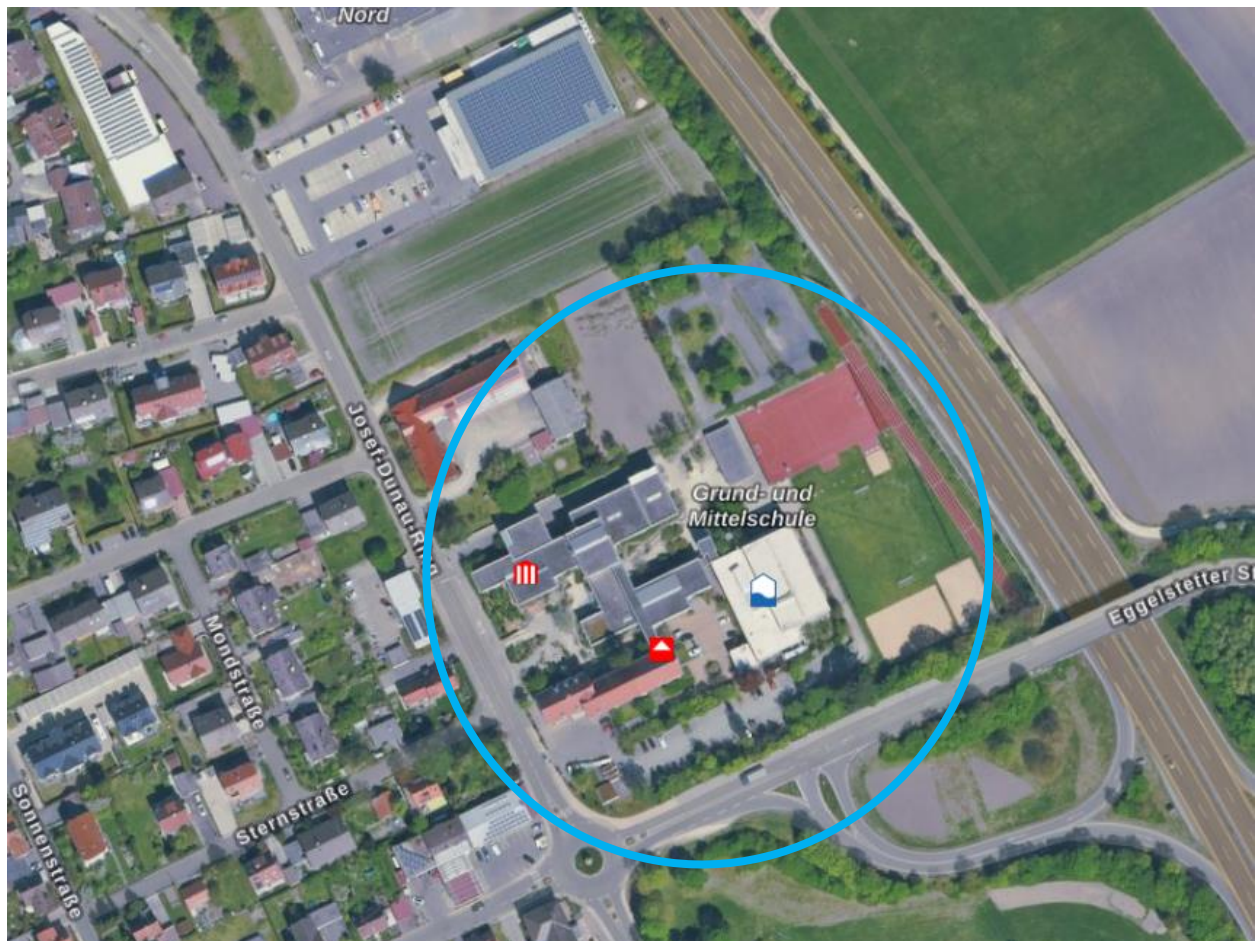


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

7. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

7.1 Schutzgebiete

Im Planbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch kartierte Biotope, o. ä.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Entlang der Eggelstetter Straße befindet sich eine größere Gehölzstruktur die potenziell bedeutsam für einige Arten als Lebensraum sein könnte. Ein großer Teil dieser Struktur soll erhalten bleiben, es wird außerdem festgesetzt, dass Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen dürfen. Zudem ist davon auszugehen, dass der laufende Betrieb des Schul- und Hallenbadgebäudes sowie der Verkehr an der Eggelstetter Straße und auch der

Parkverkehr innerhalb des Schulgeländes Störfaktoren darstellen, die die Gehölze hier als Lebens-, Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitat entwerten. Festgesetzt werden außerdem eine insektenfreundliche Beleuchtung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung am Parkdeck und eine Grünfläche entlang der Lärmschutzwand an der B2 als artenreiche Blühwiese.

7.3 Schutzgut Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) handelt es sich beim Boden im Planbereich vorherrschend um Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltigem Auengley aus Auendsediment mit weitem Bodenartenspektrum. Große Teile des Planbereichs sind versiegelt, ausgenommen sind hiervon das Fußballfeld, einige Bauminseln innerhalb des Verkehrsübungsplatzes, einige Baumstandorte in den Innenhöfen sowie die Standorte der Gehölzstrukturen an der Eggelstetter Straße und an der Südseite der Schule. Mit Umsetzung der Planung entstehen größere Gebäude, es ist anzunehmen, dass mehr Fläche versiegelt wird, als im Ausgangszustand. Dadurch werden im Planbereich Bodenfunktionen verloren gehen, jedoch bleiben die größten zusammenhängenden Grünflächen, wie ein Großteil der Gehölzstruktur an der Eggelstetter Straße oder das Fußballfeld erhalten. Somit können auch die Einschränkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden im Vergleich zum Ausgangszustand gering gehalten werden.

7.4 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben führt, wie beim Schutzgut Boden ausgeführt zu einer nicht wesentlich größeren Flächeninanspruchnahme als im Ausgangszustand gegeben. Die Tatsache, dass die Neubauten auf dem Standort des ehemaligen Schul- und Hallenbadgebäudes geplant werden ist im Kontext eines eigentlich flächenintensiven Vorhabens wie einem Schulneubau als flächensparend anzusehen, da kein neuer Standort, etwa am Ortsrand, ausgewiesen werden muss. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Parkdeck ist als flächensparende Maßnahme anzusehen.

7.5 Schutzgut Wasser

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, der Egelseebach befindet sich in 500 m östlicher und die Schmutter in ca. 1 km westlicher Entfernung. Der Planbereich liegt nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und ist auch nicht von einem HQ_{EXTREM}-Ereignis betroffen. Der Planbereich liegt jedoch im wassersensiblen Bereich, was sich auch am Bodentyp (u. a. Gley-Kalkpaternia, deutet auf gelegentliche Staunässe hin) zeigt. Wassersensible Bereiche kennzeichnen natürliche Einflussbereiche des Wassers und sind entsprechend geprägt. Überschwemmungen oder hoch anstehendes Grundwasser sind durchaus möglich.

7.6 Schutzgut Luft und Klima

Dadurch, dass der Planbereich bereits Standort von Schule und Hallenbad ist, sind mikroklimatische Einflüsse etwa durch Aufheizungseffekte aufgrund von Bodenversiegelung oder auch durch die Wirkung des großen Baukörpers als Barriere bereits im Ausgangszustand

gegeben. Eine Dachbegrünung der neuen Flachdächer und der geneigten Dächer könnte Aufheizungseffekte abmildern, die PV-Anlage dem Klimawandel entgegenwirken. Am östlichen Ortsrand ist die mikroklimatische Wirkung auf den Ort Asbach-Bäumenheim als eher gering einzuschätzen, da die Hauptwindrichtung aus Westen kommt und die Umgebung bebaut ist.

7.7 Schutzgut Mensch

Die bestehenden baulichen Anlagen im Planbereich besitzen für den Menschen eine Versorgungsfunktion, einerseits in Bezug auf Arbeitsplätze, andererseits in Bezug auf Bildung. Auch eine Freizeit- und Erholungsfunktion ist durch das Hallenbad gegeben. Diese Funktionen werden mit Umsetzung der Planung verstärkt, da Schule und Hallenbad an Bedeutung, auch für das Umland gewinnen. Bezüglich Lärmimmissionen ist dennoch eher von einer Verbesserung auszugehen, da der Parkverkehr mit dem Parkdeck auf der zum Ort abgewandten Seite untergebracht wird, wo kaum Wohngebäude vorhanden sind.

7.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, da der Bereich einerseits eingegrünt ist, sich andererseits in einer leichten Senke befindet, die zur B2 hin, wo eine Lärmschutzwand besteht und bestehen bleibt, abfällt. Auf das Ortsbild kann sich das Vorhaben mittels hochwertigerer Architektur positiv auswirken.

7.9 Kultur und Sachgüter

Entlang des Josef-Dunau-Rings ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7330-0140 „Straße der römischen Kaiserzeit“ kartiert. Auf Art. 7 und Art. 8 BayDSchG wird deshalb hingewiesen.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen zusammenhängenden, gegliederten Baukörper vor, der H-förmig um einen großen und einen kleineren Innenhof angeordnet wird. Den prominentesten Standort erhält dabei das Hallenbad an der Kreuzung, das von überörtlicher Bedeutung und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Dieses Gebäude soll sich auch architektonisch mit einem asymmetrischen, schräg geneigten Dach von den übrigen Gebäudeteilen mit Flachdach abheben.



Abbildung 8: Volumenmodell zur Illustration der Gebäudegröße und Anordnung (Krug Grossmann Architekten, 2022)

8.2 Verkehrskonzept

Verkehrlich ist der Planbereich optimal angebunden und liegt am Kreuzungsbereich Eggelstetter Straße / Josef-Dunau-Ring sowie an der B2. Parkende Autos sollen in einem Parkdeck im Osten des Planbereiches untergebracht werden, welches sie von der Eggelstetter Straße aus erreichen können. Hierfür muss für die aus der Ortsmitte und aus Richtung Norden von der B2 kommenden Fahrzeuge eine Möglichkeit zum Linksabbiegen geschaffen werden. Die Linksabbiegespur der Gegenrichtung, die der Zufahrt zur B2 in Richtung Süden dient, wird dazu um einige Meter verkürzt, wird jedoch noch als ausreichend für die hier links abbiegenden PKW erachtet. Die ÖPNV-Anbindung des Schulzentrums am Josef-Dunau-Ring soll beibehalten werden.

8.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht vor, dass entlang der Eggelstetter Straße ein Großteil des Gehölzbestandes im Bereich der Böschung erhalten bleibt. Die Dächer der neuen Gebäude sollen begrünt und zur Erzeugung von Solarenergie genutzt werden. Zwei Fassadenseiten des geplanten Parkdecks sollen mit Kletterpflanzen und/oder Spaliergehölzen begrünt werden, wofür eine Artenliste festgesetzt wird. Entlang der Lärmschutzwand an der B2 soll eine insektenfreundliche artenreiche Blühwiese entstehen, Beleuchtung soll grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden. Insgesamt soll das neue Schul- und Hallenbadgebäude ganz im Sinne der Nachhaltigkeit gestaltet werden.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt, da ein Schulgebäude mit Hallenbad besondere Nutzungsansprüche stellt, die sich insgesamt von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. So sollen in diesem sonstigen Sondergebiet Anlagen und Nutzungen zulässig sein, die den Zwecken eines Schulzentrums dienen, was u. a. den Verkehrsübungsplatz mit abdeckt. Auch sollen Anlagen und Nutzungen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen sein, da z. B. auch eine Bücherei im Gebäude unterkommen soll. Zugelassen werden außerdem Nutzungen und Anlagen eines Hallenbades sowie die Anlage eines Parkhauses, was dem Gesamt-Nutzungskonzept entspricht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall aus der festgesetzten maximalen Gesamthöhe und einer maximalen GRZ. Als maximale Gesamthöhe werden 15,0 m festgesetzt. Für die GRZ gilt ein Höchstmaß von 0,8. Diese gilt sowohl für die Hauptgebäude, als auch die Nebenanlagen. Sie beschreibt also jenen Anteil am Baugebiet, der abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen versiegelt werden darf.

9.3 Bauweise und Grenzabstände

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da Baukörper entstehen sollen, die länger als 50 m sind. Die gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstände werden eingehalten.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange die GRZ um nicht mehr als 50 % überschritten wird. Die ist insbesondere vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch die Bauverbotszone der Bundesstraße B2 limitiert ist, jedoch der Verkehrsübungsplatz und die Sportanlagen der Schule im Bestand näher an die B2 heranreichen.

9.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation sind über die aufgrund des Bestandes vorhandenen Sparten gesichert. Niederschlagswasser soll vorzugsweise versickert werden, ist dies nicht möglich sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, die mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen sind.

9.6 Grünordnung

Im Planbereich werden Flächen entlang der Eggelstetter Straße mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die dem Gehölzerhalt

in diesem Bereich dienen sollen. Entlang der Lärmschutzwand an der B2 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wo eine artenreiche Blühwiese entstehen soll. Erstere dient dem Erhalt der sich hier befindlichen Gehölze, und beinhaltet eine entsprechende Signatur. Entlang der Lärmschutzwand an der B2 soll hinter der sich hier befindlichen Tartanbahn ein 3 m breiter Grünstreifen als artenreiche Blühwiese entstehen. Dieser Blühstreifen dient Insekten als Nahrungsquelle und schafft somit auch potenzielle Nahrung für verschiedene Vogelarten. Ebenfalls im Sinne dieser Nahrungskette ist die Festsetzung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, wird festgesetzt, dass das Abräumen des Baufeldes und die Entfernung bzw. das Zurückschneiden von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf.

Die Nordwest- und die Nordostfassade des Parkdecks sollen mittels Fassadenbegrünung eingegrünt werden, eine Artenliste mit verschiedenen möglichen Kletterpflanzen und Spaliergehölzen wird festgesetzt.

9.7 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 Lärmemissionen) 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) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B2.

Es wurde für den Bebauungsplan eine typisierende Betrachtung der Lärmsituation durchgeführt, wobei auf den aktuellen Stand der Planung Bezug genommen wurde.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet „Schulzentrum“ diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Es wurden im vorliegenden Fall die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es hat sich ergeben, dass die hilfsweise für ein allgemeines Wohngebiet herangezogenen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überschritten werden. Dabei wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet bei ungehinderter Schallausbreitung ermittelt. Wie der vorliegenden Entwurfsplanung entnommen werden kann, sind durch die geplante Turnhalle und das geplante Hallenbad Teile des zukünftigen Schulgebäudes und des Pausenhofes bereits entsprechend abgeschirmt. Es ist hier wenigstens von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet und damit von einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Plangebiet auszugehen. Die unmittelbar an der Bundesstraße B2 liegenden Außenbereiche (Volleyballfeld, Sportplatz, etc.) werden derzeit bereits ebenfalls durch die Schule als Außenbereich genutzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die im Vergleich zu den abgeschirmten Bereichen höheren Lärmimmissionen in diesen Bereichen dennoch als zumutbar anzusehen sind.

Die sich durch den Verkehrslärm im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Orientierung

Es wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Unterrichtsräumen und von möglichen Schlaf- und Kinderzimmern (z.B. Hausmeisterwohnung) zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, um möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern anzustreben.

Nutzung der Schulsportflächen und des Hallenbades

Es sind im Plangebiet eine Sporthalle und ein Hallenbad angedacht. Dabei wurde vorsorglich auch der Lärm des Pausenhofs mitberücksichtigt.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

Die sich durch die geplante Nutzung des Plangebietes ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen.

Nutzung des Parkdecks

Im Plangebiet ist die Errichtung eines öffentlich gewidmeten Parkdecks angedacht.

Für eine Worst-Case-Betrachtung wurde bei den Berechnungen von einer offenen Bauweise des Parkdecks und einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Des Weiteren wurden zur Bewertung die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm angesetzt um eine mögliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Es hat sich ergeben, dass die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten werden.

Die sich durch die geplante Nutzung des Plangebietes ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen.

Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Es werden bestehende Schulflächen überplant. Es ist zukünftig wieder eine schulische Nutzung des Plangebietes vorgesehen. Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung ist auch kein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Unterrichtsräume) an die umliegenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Somit werden die umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht unzumutbar in ihrem Lärmemissionsverhalten eingeschränkt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswege

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Eggelstetter Straße.

Da eine bestehende Schule mit Hallenbad neu überplant wird und die zukünftigen Nutzungen ebenfalls wieder Schule und Hallenbad sein sollen, ist von keiner relevanten Veränderung

des Fahrverkehrs auszugehen. Mögliche Schwankungen des täglichen Fahrverkehrs bezüglich des Plangebietes sind auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Eggel-stetter Straße nicht wahrnehmbar.

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.

Die sich auf Grund der Planungen ergebenden Verkehrslärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen.

9.8 Gestaltungsfestsetzungen

Für den gesamten Planbereich wird festgesetzt, dass Dächer – sowohl Flach-, als auch geneigte Dächer extensiv zu begrünen sind, wofür eine mindestens 8 cm starke Substratschicht notwendig ist. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von untergeordneten Bauteilen. Die Dachlandschaft des Gebäudekomplexes besteht hauptsächlich aus Flachdächern, wovon sich das Hallenbad mit einem geneigten Dach abheben soll. Zudem wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Planbereich zu mindestens 50 mit Photovoltaik- oder Solarwärmekollektoren auszustatten sind.

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. 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. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 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/m²). 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.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	26.557 m²	100,0 %
Bauflächen	24.199 m ²	91,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.357 m ²	8,9 %