

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



---

## BEBAUUNGSPLAN

„Schumannallee Asbach-Bäumenheim“  
und 4. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“

## BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 29.04.2014

---

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Planbereichs</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2	Lage und bestehende Strukturen.....	4
2.3	Bestandssituation.....	5
2.4	Topografie, Vegetation.....	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	7
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	8
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9).....	9
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>13</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	13
6.2	Verkehrskonzept.....	14
6.3	Grünordnungskonzept.....	14
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>16</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.4	Gestaltungsfestsetzungen.....	18
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
8.1	Einleitung.....	19
8.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	19
8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	19
8.3.1	Regionalplan.....	19
8.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
8.4.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	21
8.4.2	Schutzgut Boden.....	22
8.4.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer).....	22
8.4.4	Schutzgut Flora.....	23
8.4.5	Schutzgut Fauna.....	24
8.4.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	25
8.4.7	Schutzgut Mensch (Erholung).....	25
8.4.8	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	26
8.4.9	Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler.....	27
8.5	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	27
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	27
8.7	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ..	28
8.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	28

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

8.7.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden .....	28
8.8	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	31
8.9	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	32
8.10	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	32
8.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Energie</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>37</b>
11.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	37
11.2	Niederschlagswasserbehandlung .....	37
11.3	Stromversorgung .....	38
11.4	Erdgas .....	38
11.5	Abfallentsorgung .....	38
11.6	Altlasten .....	38
<b>12</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>38</b>

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ ist der Bedarf der Gemeinde Asbach-Bäumenheim an neuen Wohnbauflächen (insb. im Bereich der Eigenheimbebauung).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Asbach-Bäumenheim geschaffen. Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf nach freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern gesehen.

Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt, sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt und es sich in räumlicher Nähe zu den gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen befindet.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den räumlichen Geltungsbereich TG 1 mit Wohnbauflächen sowie den räumlichen Geltungsbereich TG 2 als Ausgleichsfläche. TG 1 hat eine Flächengröße von rund 40.744 m<sup>2</sup> (ca. 4,0 ha) und TG 2 eine Fläche von ca. 6.296 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich TG 1 umfasst die Teilflächen der Fl. Nr. 167 (TF), Fl. Nr. 168 (TF), Fl. Nr. 169 (TF) sowie die Fl. Nr. 166/14 (TF) und Fl. Nr. 1420 (TF) der Gemarkung Asbach-Bäumenheim, Gemeinde Asbach-Bäumenheim.

Der Geltungsbereich TG 2 umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 167 der Gemarkung Asbach-Bäumenheim, Gemeinde Asbach-Bäumenheim.

### **2.2 Lage und bestehende Strukturen**

Der gesamte Bebauungsplanumgriff (TG 1 und TG 2) liegt im Norden der Gemeinde Asbach-Bäumenheim nordöstlich der bestehenden Weidenstraße und nördlich des bestehenden Bebauungsplanes „Beethovenstraße“. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und durch den landwirtschaftlichen Anwandweg (Fl. Nr. 170) und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Fl. Nr. 171)
- im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche (Fl. Nr. 169)

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

- im Südwesten durch die Weidenstr. (Fl. Nr. 1420)
- Im Süden durch das Wohngebiet Beethovenstr. (Fl. Nr. 166, 166/9, 166/10, 166/11, 166/12, 166/13, 166/15, 166/16 sowie die Fl. Nr. 166/8 (Beethovenstraße)
- Im Osten durch den landwirtschaftlichen Anwandweg (Fl. Nr. 161) und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche (Fl. Nr. 165)

Der zu überplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grün/Ackerland) genutzt. Die Fläche wird über eine neu anzulegende Straße, welche von der Weidenstraße abzweigt, erschlossen.



Abb. 1 Luftbild, ohne Maßstab (Digitales Orthophoto © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Planungsraum befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, allerdings innerhalb wassersensibler Bereiche. Ein Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 700 m westlich des Plangebietes fließt die Schmutter (Erster Ordnung) und 1 km östlich östlich der Egelseebach. In 2,5 km nördlich des Plangebietes ist die Donau gelegen, ein Gewässer Erster Ordnung.

### 2.3 Bestandssituation

Die neu zu überplanenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche schließt im Südwesten an die Weidenstraße an. Die landwirtschaftliche Fläche wird durch landwirtschaftliche Anwandwege (Fl. Nrn. 168, 161, 170) im Norden, Osten und Westen erschlossen. Eine Bebauung ist auf dem Plangebiet nicht vorhanden. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Freileitungen der Energieversorgungsunternehmen mit 25 m Schutzstreifen nach Norden und Süden, die über den gesamten nördlichen Bereich verlaufen. Weiterhin befinden sich außerhalb des Planumgriffes - aber nördlich direkt daran angrenzend - Fernmeldekabeltrassen auf der Fl. Nr. 170/0.

## 2.4 Topografie, Vegetation

Das Gelände ist im Wesentlichen ebenerdig ausgestaltet. Da die Flächen gegenwärtig größtenteils intensiv landwirtschaftlich (Grün-/ Ackerland) genutzt werden, befinden sich auf der Fläche keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen.



Abb. 2 Luftbild mit Höhenlinien, ohne Maßstab (Digitales Orthophoto © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

---

### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ zum Großteil Flächen für den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich dar.

Im südwestlichen Bereich ist eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt mit einer Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen. Westlich und östlich ist ein Aufbau von Verbundstrukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Krautsäumen und punktuellen Feldgehölzpflanzungen dargestellt.

Auf den derzeit genutzten landwirtschaftlichen Anwandwegen sind Rad- und Fußwege dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Nordöstlich quert eine Freileitung des Energieversorgungsunternehmens LEW mit Schutzstreifen das Plangebiet. Vereinzelt sind entlang der Fuß- und Radwege grünordnerische Gestaltungen anzustreben.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Der Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ ist alleinig im südwestlichen und südöstlichen Bereich als Wohngebiet gekennzeichnet. Der restliche Teil innerhalb des Geltungsbereiches ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Da das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan teilweise nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

### 3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Beethovenstraße“.

Dieser wird in einer Grundstücksparzelle (Fl. Nr. 166/14) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schumannallee“ mit aufgenommen, um eine Vernetzung mit Fuß- und Radwegen zu ermöglichen.

Deshalb wird im Rahmen der Bauleitplanung der Schumannallee der angeführte Teilbereich des Bebauungsplanes Beethovenstraße mit geändert.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm als allgemein ländlicher Raum und durch den Regionalplan mit der Raum-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

struktur Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, definiert. Des Weiteren liegt Asbach-Bäumenheim auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Die Gemeinde grenzt an die Gemeinden Donauwörth, Mertingen, Oberndorf am Lech und Genderkingen. Asbach-Bäumenheim gehört zum schwäbischen Landkreis Donau-Ries und ist nahe der Stadt Donauwörth und ca. 40 km nördlich von Augsburg gelegen. Die verkehrliche Anbindung ist über die B 2 im Osten (Nord-Süd-Ausrichtung) sowie die B 16 im Norden (Ost-West-Ausrichtung) gesichert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten:

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

1.1.1 (Z) 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.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

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

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, [...].

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) 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.

2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]

3.1 (G) 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.

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

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

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

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

4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell (Regionaler Planungsverband Augsburg, Karte 1) liegt Asbach-Bäumenheim innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Ferner liegt es auf einer Entwicklungsachse von

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

überregionaler Bedeutung (Donauwörth – Meitingen). Asbach-Bäumenheim selbst ist Unterzentrum und damit ein zentraler Ort. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Donauwörth nördlich und das nächste mögliche Mittelzentrum Rain östlich von Asbach Bäumenheim.

Bei der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine Wasserschutzgebiete, oder Bodenschätze vorhanden. Im Raum von Asbach-Bäumenheim befinden sich teilweise festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Ortsteile Asbach-Bäumenheim weisen weder ein Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiet noch ein Ausschlussgebiet für Windenergienutzung auf.

Weiterhin macht der Regionalplan Aussagen zur Natur und Landschaft. Asbach-Bäumenheim selbst liegt nicht im Schutzgebiet und befindet sich auch nicht innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

Vorrangige regionalplanerische Funktion der Gemeinde Asbach-Bäumenheim ist die Mittelpunktfunktion und die gewerbliche Wirtschaft.

A I 1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

A II 1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

A II 2.1 (Z) Die ökologischen, landschaftlichen und klimatischen Funktionen des Donautales, die von europäischer Bedeutung sind, sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

B IV 1.5 (Z) Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funktionen für einen sicheren und attraktiven Tourismus-, Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen können.

B IV 2.1 (G) Zur Sicherstellung einer ausreichenden Elektrizitätsversorgung soll möglichst auf die Erhaltung und – wo erforderlich – die Ergänzung der Stromverteilungsanlagen in der Hoch- und Höchstspannungsebene hingewirkt werden.

B V 1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

BV 1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: [...] –die zentralen Orte an überregionalen Entwicklungsachsen

BV 1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

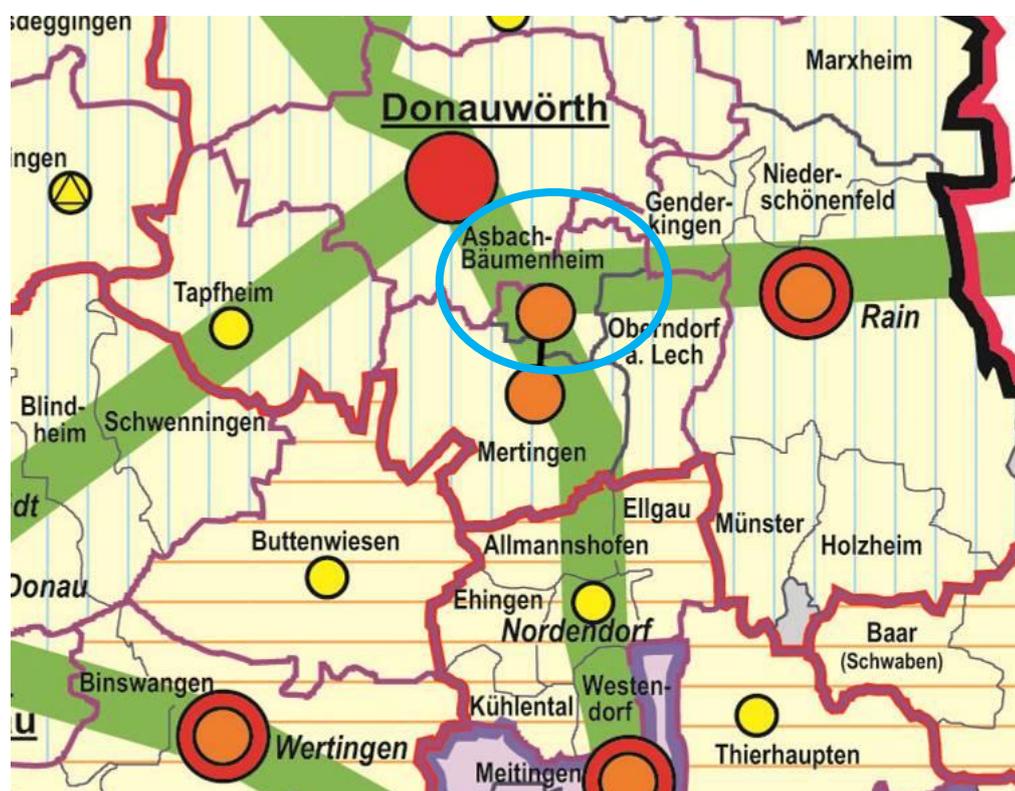


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnstrukturen zum angrenzenden südlichen Wohngebiet. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht demnach bereits bestehenden Gebiets- und Nutzungsstrukturen. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Der Straßenraum dient hauptsächlich der Erschließung, wobei ferner eine attraktive und durchgrünte Gestaltung dieses öffentlichen Raumes angestrebt wird.

Der Bebauungsplan soll darüber hinaus durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen die städtebauliche Ordnung der Gemeinde sichern. Er bildet die Vorausset-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

zung für die Entwicklung weiterer Wohnbebauung im Norden von Asbach-Bäumenheim anschließend in die östliche und westliche Richtung, womit eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Der entwickelte Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand von Asbach-Bäumenheim zeigt die weitere städtebauliche Entwicklung auf.



Abb. 5 Strukturplan der nördlichen Wohngebietserweiterung Asbach-Bäumenheim mit Bebauungsplanumgriff „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ (TG 1 und TG 2)

Die Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet bietet sich an der zuvor beschriebenen Stelle insbesondere an, da eine Siedlungserweiterung aufgrund einer vorhandenen Haupterschließung (Weidenstraße) bereits verfügbar ist und eine Bebauung mit entsprechender Ortsrandeingrünung den Ortsrand entsprechend ausbilden würde. Innerhalb des Innenbereiches lassen sich alleinig Freiflächen ausmachen, die als Grünflächen mit Zweckbestimmungen wie Tennisplatz, Spielplatz oder Kinderspielplatz und Bolzplatz versehen sind. Diese stehen demzufolge einer Überplanung nicht zur Verfügung, da sie den Gemeinbedarf und den Erholungs- und Freizeitwert der Gemeinde positiv beeinflussen. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim muss der anstehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden und weist demnach das Planungsgebiet am nördlichen Ortsrand von Asbach-Bäumenheim aus.

Durch die Realisierung eines Wohngebietes wird eine landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen. Dies ist aufgrund der großen Wohnnachfrage sowie der direkten Anbindung an bestehende Wohnbauflächen (z.B. Beethovenstraße) sinnvoll. Die vorgesehene Bebauung befindet sich in einem direkten räumlichen Bezug zu der bestehenden Siedlungsentwicklung. Landwirtschaftliche Nutzflächen existieren zudem laut Flächennutzungsplan weiterhin nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sowie innerhalb der Gemeinde Asbach-Bäumenheim östlich und westlich an die Siedlungskern (Wohnbebauung) angrenzend.

Durch die aufgezeigten Ziele und Grundsätze des LEP 2013 (wie LEP 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten / LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten / LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen) ist es notwendig, dass die Gemeinde Asbach-Bäumenheim sich mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung auseinandersetzt. In der Anlage „Nachweis Flächenmanagement“ ist eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem tatsächlich vorhandenen Wohnbaulandpotenzial im Innenbereich, einer Bevölkerungsentwicklung und Prognose im Hinblick auf die demografische Entwicklung sowie eine Bilanzierung der Bedarfsdeckung an zukünftigen Wohnbauflächen und eine Verfügbarkeit von Flächen im Zusammenhang des bebauten Innenbereiches gegeben.

## 6 PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes (TG 1) vor, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften festzusetzen. Der gesamte Planbereich des TG 1 weist eine Größe von 40.744 m<sup>2</sup> (4,0 ha) auf. Die Durchschnittsgröße eines Grundstücks beträgt ca. 649 m<sup>2</sup>.

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes ist im organischen Grundriss gehalten und passt sich demnach an bestehende Siedlungsstrukturen optimal an. Das Konzept der Planung sieht vor, ggf. eine Weiterführung der Bebauung im westlichen und östlichen Bereich zu ermöglichen und schafft entsprechende Anbindungen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist demnach möglich.

Insgesamt werden fünf Baufenster ausgewiesen. Im Kernbereich des Plangebietes besteht ein Baufenster, welches von den übrigen umschlossen ist. Insgesamt bestehen 45 Grundstücke. Im nördlichen Bereich finden sich ein Baufenster mit insgesamt 19 Grundstücken, während der südwestliche Bereich sieben Grundstücke aufweist und der südliche Bereich mit zwei Baufenstern neun Grundstücke. Im Kernbereich bestehen insgesamt 10 Grundstücke.

Im Westen, Norden, Osten und Südwesten bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen, die in das Wohngebiet bzw. in angrenzende Wohngebiete oder in die freie Landschaft führen.

Innerhalb des mittigen Baufensters, an der östlichen Ecke befindet sich ein 644 m<sup>2</sup> großer Spielplatz, welcher einen Aufenthalts- und Begegnungsraum insbesondere für Kinder sowie für die Bewohner schafft.

Stellplatzflächen befinden sich als Versatz gestaltet im Straßenraum der Haupterschließungsstraße. Abwechselnd ergibt sich so Straßenbegleitgrün, welches den Charakter des Baugebietes positiv auflockert und eine gewisse Sicherheit und Geschwindigkeitsreduzierung des fließenden Verkehrs bewirkt.

## **6.2 Verkehrskonzept**

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet südwestlich über die Weidenstraße angeschlossen. Eine Abzweigung im Westen führt nach Norden in das Plangebiet hinein (Fl. Nr. 168). Davon zweigt eine Haupterschließungsstraße etwa mittig nach Osten ab und bildet eine Schleife aus. Die Haupterschließungsstraße weist eine Breite von 5,0 m auf und besitzt beidseitig im Versatz angeordnete Parkflächen mit einer Breite von 2,5 m und Straßenbegleitgrün mit einer Breite von 2 m. Von der Haupterschließungsstraße gehen nach Norden vier Stiche mit einer Straßenbreite von 5 m ab. Von den beiden mittig gelegenen Stichen führen je 1,5 m breite Fuß- und Radwege nach Norden in die Grünfläche zu einem von Ost nach West verlaufenden Fuß- und Radweg. Um den Grundstücken an den Fuß- und Radwegen ausreichend große Ein- bzw. Ausfahrten zu gewährleisten, werden die beiden Wendehammer mit einer Breite von 11 m ausgebaut. Die jeweils seitlich davon gelegenen Stiche weisen einen Durchmesser von 9 m im Wendehammer auf.

Eine Anbindung der zwei Grundstücke im Südosten erfolgt ebenfalls über die Erschließungsstraße, welche auch als spätere Anbindung an das weiterführende Wohngebiet östlich des Planbereiches (siehe Rahmenplan) fungiert.

Westlich an der von der Weidenstraße abgehenden Verkehrsstraße (Fl. Nr. 168) besteht beidseits ein Grünstreifen von 2,5 m sowie östlich angrenzend ein Fuß- und Radweg von 1,5 m. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt in Ausgestaltung einer Allee mit beidseits straßenbegleitenden Bäumen. Die westlich straßenbegleitende Grünfläche dient gleichzeitig einer Eingrünung in die freie Landschaft.

Mit der Anbindung des Plangebietes an die Weidenstraße ist darüber hinaus die Anbindung an die örtliche Infrastruktur gesichert. Der festgesetzte Fuß- und Radweg wird optisch und ästhetisch durch die Bepflanzung mit Bäumen von der autobefahrenen Straße ab. Die Eingrünung kann an geeigneter Stelle zur Sicherung der Einfahrten der Grundstücke durchbrochen werden.

Ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg führt ferner im Südwesten mit einer Biegung auf den bestehenden Fuß- und Radweg der Fl. Nr. 166 am Steglesgraben. Darüber hinaus wird eine Wegeverbindung entlang des Steglesgrabens geschaffen, die zum Verweilen einlädt. Südöstlich besteht ein weiterer Fuß- und Radweg; der nach Süden in das Wohngebiet Beethovenstraße führt.

Stellmöglichkeiten für PKWs werden zum einen auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) und zum anderen im Versatz entlang der Haupterschließungsstraße angeordnet. Die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. bereitgestellt.

## **6.3 Grünordnungskonzept**

Ziel ist es, den Nordteil des Bebauungsplanes, welcher durch die Freileitung des Energieversorgungsunternehmens LEW geprägt ist, als Ausgleichsfläche für die Eingriffe durch das Wohngebiet bereitzustellen (TG 2), da hier eine Bebauung

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

durch die beschriebenen Umstände ohnehin nicht in Betracht kommt. Der TG 2 weist eine Größe von ca. 6.296 m<sup>2</sup> auf.

Innerhalb der nördlich gelegenen Grünfläche des TG 1 führt ein Fuß- und Radweg in Ost-West Richtung. Beidseits besteht eine 2,5 m bzw. 3,0 m breite öffentliche Grünfläche. Die nördlich befindliche Ausgleichsfläche TG 2 bewirkt zusätzlich einen attraktiven Übergang des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Ferner bestehen zwei Grünzüge (TG 1) von der Eingrünung im Norden auf die mittig gelegenen Stiche zulaufend. Um eine ausreichende Zufahrt von Fahrzeugen auf die Grundstücke zu gewährleisten, werden die wegebegleitenden Grünflächen zuvor abgeschnitten bzw. verkürzt. Die Grün- und Freiflächen des Wohngebietes lockern das Quartier auf und schaffen so ganzheitlich Erholungsbereiche, die den Bewohnern zu Gute kommen.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße werden beidseitig im Versatz Parkflächen und öffentliche Grünbereiche straßenbegleitend festgesetzt. Diese werten das Bild des Wohngebietes auf und attraktiveren den Straßenraum. Die Grünstreifen sind mit Bäumen zu bepflanzen, die Lage und der Abstand zueinander lassen sich der Planzeichnung entnehmen. Der Pflanzabstand der Bäume hat mindestens zwei Meter zu betragen und ist in seiner Position um bis zu 5 m verrückbar. Um die Einfahrt zu den jeweiligen Grundstücken garantieren zu können, kann die Eingrünung bzw. die Parkfläche an geeigneten Bereichen unterbrochen werden.

Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 166 soll der verrohrte und technisch degradierte Steglesgraben wiedereröffnet und denaturiert werden, der die Funktion der Aufnahme des abfließenden Niederschlagswassers beinhaltet und einen entsprechenden Puffer vom Wohngebiet zur Weidenstraße darstellt.

Im mittigen Baufenster auf östlicher Seite wird darüber hinaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz freigehalten, um jungen Familien mit dem vorgelagerten Platzbereich einen Aufenthaltsraum zu gewährleisten. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 644 m<sup>2</sup>.

Neben den öffentlichen Grünflächen existieren nördlich als Abgrenzung des Wohnens vom öffentlichen Grün mit Fuß- und Radweg private Grünflächen mit einer Breite von 3 m. Diese sind mit Strauch- und Gehölzstrukturen zu versehen. Eine gruppenweise Anordnung aus 5 bis 15 Sträuchern oder eine lockere Anordnung mit einem Pflanzabstand von ca. 2 m ist einzuhalten, um eine attraktive Eingrünung zum öffentlichen Grün zu schaffen. Auch östlich des Planbereiches ist eine private Eingrünung vorhanden, welche einen Übergang vom Wohngebiet zur freien Landschaft schafft.

Zudem ist auf den privaten Wohnbauflächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Mit Ausnahme der Obstbäume auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Pflanzen) zu verwenden. Dies ist erforderlich, um eine ausreichende Begrünung der privaten Hausgärten zu schaffen.

## **7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich (TG 1) des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und dem ortstypischen Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)) bestimmt.

Im gesamten Planungsgebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Um diese zu gewährleisten, wird in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,35 festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 35 % seines Grundstückes überbauen kann. Die zulässige Grundfläche kann allerdings durch die Grundfläche von Anlagen wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird - nach §19 Abs. 3 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH). Die WH darf bei flach geneigten Dächern 6,5 m und bei stark geneigten Dächern 4,0 m nicht überschreiten. Die GH darf bei flach geneigten Dächern sowie bei stark geneigten Dächern 9,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK FFB) Fertigfußboden des Erdgeschosses, welche max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen darf.

Durch diese unterschiedliche Festsetzung der Wand- und Gesamthöhen für Gebäude mit flach bzw. steil geneigten Dächern sind im Planungsgebiet grundsätzlich zwei Gebäudetypen möglich. Zum einen Gebäude mit steil geneigten Dächern mit einer Neigung von 36° bis 50°, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet (II=I+D) und zum anderen Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von 5° bis 35° und zwei Vollgeschossen (II). Dies ist aus städtebaulicher Sicht bei einem Bauquartier dieser Größe vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhe möglich ist. Zudem entsprechen diese festgesetzten Gebäudehöhen und damit die Mischung der Geschosshöhe der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen der Neubaugrundstücke werden parallel zum Straßenraum gesetzt, um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten, sowie gleichzeitig einen flexiblen, den Wünschen des Eigentümers entsprechenden Standort des Gebäudes gewährleisten zu können. Auf dem südwestlichen Grundstück mit ca. 540 m<sup>2</sup> ist die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden bis an die Grünfläche herangezogen, um den Grundriss der Fläche optimal auszunutzen und dem Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind zwei Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m \* 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf um keine verunstaltende Wirkung von Garagenanbauten zum öffentlichen Straßenverkehrsraum zu erzielen. Um vom Straßenraum aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu allen anderen Grundstücksseiten (zum Nachbargrundstück, zu öffentlichen Grünflächen etc.) sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben. Durch die einheitlich zum Straßenraum festgesetzte Baugrenze wird eine gleichmäßige Raumkante erreicht, die der optischen Wahrnehmung des Straßenraums zu Gute kommt. Zu allen anderen Grundstücksseiten (zum Nachbargrundstück, zu öffentliche Grünflächen etc.) sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese hier zum öffentlichen Raum hin keine verunstaltende Wirkung haben. Private Stellplätze sind darüber hinaus in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen wie z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc., was dem Schutzgut Boden zu Gute kommt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig. Dadurch wird der vorgesehene Cha-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

rakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden sind.

#### 7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in dem Wohngebiet zu erreichen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Zulässig sind flach geneigte Dächer (Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer) mit einer Dachneigung von 5° bis 35° sowie stark geneigte Dächer (Satteldächer) mit einer Dachneigung von 36° bis 50°. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt. Außerdem sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 36° zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten. Des Weiteren dürfen die Dachgauben max. 2/3 von der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Sie müssen 1 m unterhalb des Firstes und 0,5 m oberhalb der Traufe sein.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein einheitlicher Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Die Einfriedung der Grundstücke zur Ortsrandeingrünung hin erfolgt sockelfrei. Es ist ein Durchlass von 15 cm Höhe (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorgesehen.

## **8 UMWELTBERICHT**

---

### **8.1 Einleitung**

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

Die Umweltprüfung wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanumgriffes untersucht (TG 1 und TG 2).

### **8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Im Norden der Gemeinde Asbach-Bäumenheim ist zur Erweiterung des Siedlungsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsumgriff des TG 1 erfasst eine Fläche von ca. 40.744 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich des Bebauungsplanumgriffes des TG 2 ca. 6.296 m<sup>2</sup>.

Nordöstlich im Planungsgebiet (TG 1) wurde ein Grünstreifen festgesetzt. Dieser ist hauptsächlich durch den Mindestabstand zur Energieversorgungsleitung und der Bundesstraße, aufgrund der Lärmemission zu begründen. Ferner dient dieser der Ortsrandeingrünung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Im TG 2 wurde die Ausgleichsfläche verortet, welche die Ausgleichsmaßnahmen „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festsetzt.

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

#### **8.3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt in der Karte 13, Natur und Landschaft weder im Bereich des Planungsgebietes, noch daran angrenzend ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder einen Regionalen Grünzug dar. Lediglich im Westen in ca. 420 m Entfernung stellt der Regionalplan das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Schmuttertal dar.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4.2 dargestellt.

Eine Umwidmung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Wohnbaufläche als geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes lässt sich mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

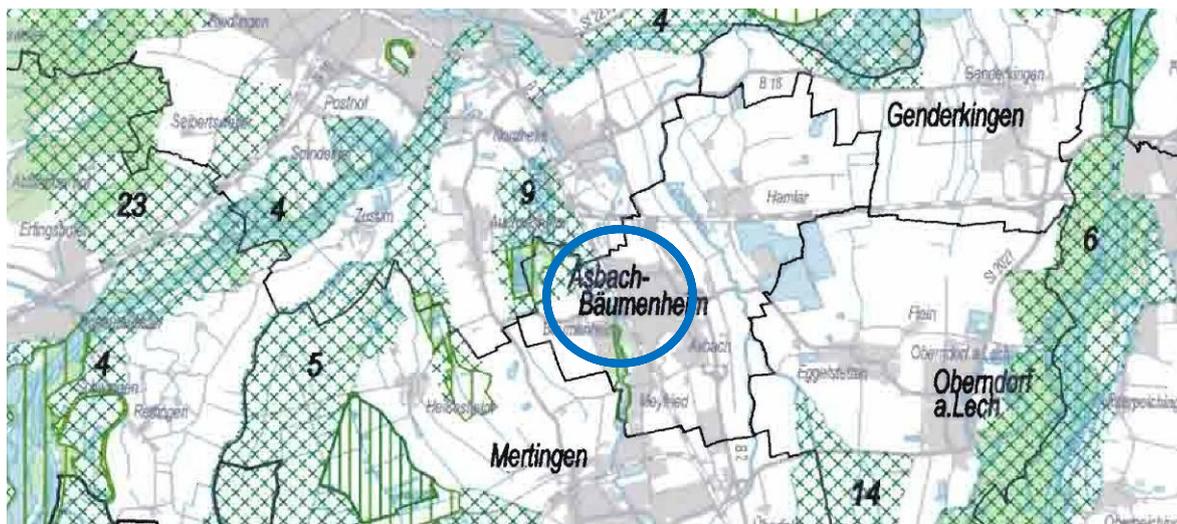


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9): Karte 3, Natur und Landschaft

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ zum Großteil Flächen für den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich dar. Im südwestlichen und südlichen Bereich ist eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt mit einer Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen. Westlich und östlich ist ein Aufbau von Verbundstrukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Krautsäumen und punktuellen Feldgehölzpflanzungen dargestellt. Auf den derzeit genutzten landwirtschaftlichen Anwandwegen sind Rad- und Fußwege dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Nordwestlich quert eine Freileitung der Energieversorgungsunternehmen mit Schutzstreifen das Plangebiet. Vereinzelt ist entlang der Fuß- und Radwege eine grünordnerische Gestaltung anzustreben.

Da das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan teilweise nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

### Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

Westlich in ca. 1 km Entfernung befindet sich ein FFH-Gebiet (Mertinger Höhle und umgebende Feuchtgebiete). Eine Potentielle Natürliche Vegetation ist dort in Form eines Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald vorhanden.

Nordöstlich befindet sich ein Biotop mit der potentiellen natürlichen Vegetation von Waldgersten-Buchenwald mit Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich Waldziest Eschen-Hainbuchenwald.



Abb. 7 Luftbild, ohne Maßstab (Umweltkartierung: © 2013 FIS- Natur Online (FIN-web))

#### **8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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

##### **8.4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

###### Beschreibung

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Somit hat vermutlich der landwirtschaftlich genutzte Bereich nördlich des besiedelten Gemeindegebietes Bedeutung als Kaltluft-Abflussgebiet.

Der Bereich nördlich des Planungsumgriffs wird als Acker- und Grünland genutzt. Durch den Dauerbewuchs hat das Planungsgebiet bedingt Bedeutung für die Frischluftentstehung.

###### Auswirkungen

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden keine Kalt- und Frischluftströme über den Bestand hinaus unterbrochen. Da das Gelände relativ eben ist, stellt bereits die bestehende Bebauung eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Andererseits wird die Bebauung durchströmt und die Frischluftzufuhr ist gewährleistet.

Durch Bebauung und Versiegelung können im WA max. 35 Prozent der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld jedoch ohne Bedeutung sind.

###### Ergebnis

Aufgrund des ländlichen Umfeldes, des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage außerhalb von Kaltluftströmen ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

### 8.4.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Planungsgebiet den Bodentyp Auen-Kalkgley, Auengley, kalkgründig und gering verbreitet Kalkpaternia aus sandigen bis lehmigen über kiesigen Auenablagerungen an.

Dies deutet auf einen hohen Grundwasserstand hin, was auch durch die räumliche Nähe zu Lech und Donau begründet ist. Somit ist die Grundwasserversorgung der Vegetation gewährleistet.



Abb. 1 GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013

#### Auswirkungen

Die Bebauung als Wohngebiet hat zur Folge, dass intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Durch die Planung wird das Schutzgut Boden zu Teilen nachverdichtet und zu Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grünflächen und privaten Gartenbereiche jedoch wieder ein.

#### Ergebnis

Durch die Bebauung und den eventuell notwendigen Bodenaustausch ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### 8.4.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

#### Beschreibung

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist. Der Planbereich befindet sich innerhalb des wassersensiblen Bereiches. In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein allerdings eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 sowie ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, bedingt durch die Donau im Norden.

In ca. 700 m Entfernung befindet sich auf der westlichen Seite die Schmutter, ein Gewässer 1. Ordnung, im Osten in ca. 1 km Entfernung der Egelseebach (1. Ord-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

nung) und im Norden wie bereits erwähnt in ca. 2,5 km Entfernung die Donau, ebenfalls ein Gewässer 1. Ordnung.

Im Bereich des Bauleitplanes befindet sich folgendes bedeutendes oberirdisches Gewässer: Steglesgraben, Gewässer 3. Ordnung. Der Steglesgraben verläuft als Verrohrung (gedrücktes Maulprofil DN 2000/1250) im Bereich des Bebauungsplanes. Der Steglesgraben ist die Vorflut für einen weiten Teil der Regenwasserkanalisation in Asbach-Bäumenheim.

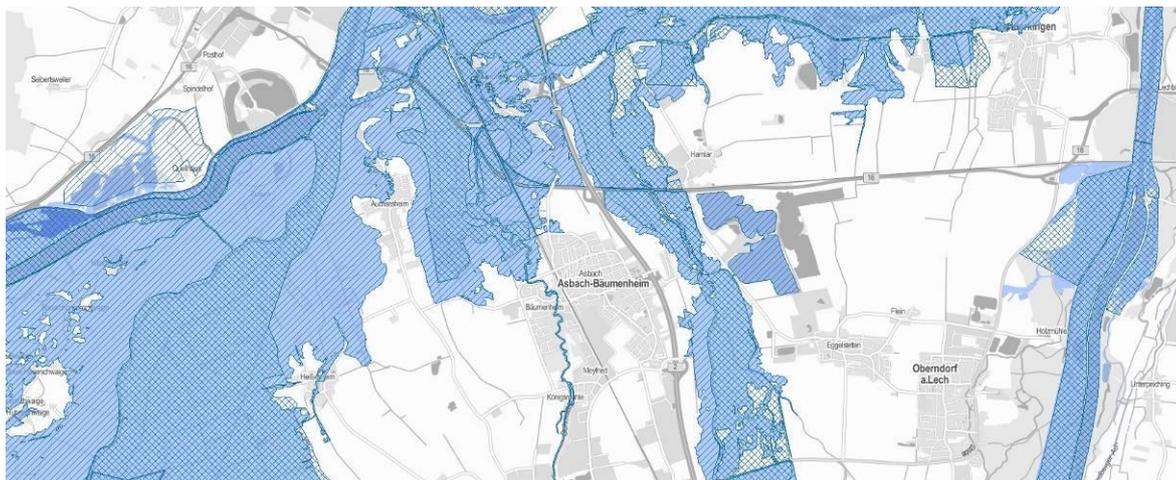


Abb. 2 Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, ATKIS : © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Auswirkungen

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert, verursacht das Planvorhaben eine Teilversiegelung von Flächen. Die Grundwasserneubildungsrate kann dadurch ebenfalls beeinflusst werden, da das Oberflächenwasser zu Teilen abgeführt wird.

#### Ergebnis

Beim Schutzgut Wasser kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

### 8.4.4 Schutzgut Flora

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind im Planungsgebiet direkt nicht vorhanden.

Lediglich im südlichen Bereich auf Fl.Nr. 166/14 sind Vegetationsstrukturen vorhanden, die allerdings nur geringfügig durch die Planung berührt werden, da hier ein 2,5 m breiter Fußweg verläuft.

#### Auswirkungen

Durch die Planung werden intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen mittlerer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen allerdings relativ groß. Zudem werden im Norden des Plangebietes eine Ortsrandein-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

grünung sowie eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Hinzu kommt die Pflanzbindung eines Laub- oder Obstbaumes je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche.

Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

**8.4.5 Schutzgut Fauna**Beschreibung

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung, somit hat der Planungsumgriff geringe Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Dauergrünland bietet vor allem Stelz- und Greifvögeln gute Nahrungsmöglichkeiten. Ebenfalls für Beutegreifer hat die Fläche eine Funktion als Nahrungslebensraum.

Heckenbrütende Vögel finden vermutlich auf der Fl.Nr. 166/14 in den bestehenden Hecken Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes bzw. des Fehlens von Nachweisen gesetzlich geschützter Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere überbaut.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten jedoch relativ groß. Durch die festgesetzten Bepflanzungen / Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Die geplante Ortsrandbegrünung im Norden wird als bepflanzte Grünfläche ausgeführt und so in ihrer Wertigkeit gestärkt.

Daher ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturvielfalt deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird sich mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessern.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustands ist insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

#### **8.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung

Die Baugebietsfläche schließt im Süden an ein bestehendes Wohngebiet an. Nördlich verläuft in ca. 600 m Entfernung die B16 und in ca. 250 m Entfernung östlich die B 2. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Planungsgebietes besteht keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes.

Der Bereich hat Bedeutung als nördlicher Ortsrand der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, wobei der Ortsrand derzeit nur im Nordosten angrenzend an das Baugebiet Beethovenstraße ausgebildet ist. Den gegenwärtigen Orts-Abschluss bilden dort gegenwärtig überwiegend Sträucher und Bäume.

Um nördlich einen neuen entsprechenden Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine ausreichende Eingrünung unverzichtbar.

##### Auswirkungen

Aufgrund der räumlich sensiblen Lage des Planvorhabens am nördlichen Ortsrand von Asbach-Bäumenheim findet durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen des Wohngebietes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur gering. Nach der Anwuchsphase wird sich die Siedlungserweiterung vermutlich ideal in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und einen optimalen Ortsrand ausbilden.

##### Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Begrünungsmaßnahmen) und des derzeit teilweise unzureichend ausgebildeten Ortsrandes ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### **8.4.7 Schutzgut Mensch (Erholung)**

##### Beschreibung

In direktem Anschluss an das Planungsgebiet verlaufen westlich wie östlich zwei wirtschaftliche Anwandwege, die aufgrund Nähe durch die Bundesstraßen nur eine geringe Erholungsfunktion aufzeigen.

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keinen Verlust an Erholung dar.

##### Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind aufgrund landwirtschaftlicher Flächen und der Nähe zu den Bundesstraßen nicht zu befürchten.

Durch die Schaffung eines Ortsrandes wird das Landschaftsbild zudem aufgewertet und die Siedlungserweiterung in die Landschaft eingebunden. Die Belange der Erholungslandschaft werden durch diese Maßnahmen gestärkt.

##### Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist daher nicht beeinträchtigt.

#### **8.4.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)**

##### Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Emissionen gehen im Bestand von den östlich und nördlich gelegenen Bundesstraßen aus.

Mit der Neuplanung in Form von Ein- und Doppelhausbebauung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über neu anzulegende Erschließungsstraßen. Durch die Neubauten sind zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen), die sich auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken könnten, zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.

##### Auswirkungen

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen, die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen“ bewegen.

Eine schalltechnische Untersuchung ist am 31. Januar 2013 vom Büro Andreas Kottermair Beratender Ingenieur zum Vorhaben „Lärmschutzwand entlang der B 2“ durchgeführt wurden. Durch das Wohngebiet des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ wurde an der Bundesstraße B 2 eine bis zu 5,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung entworfen. Neben diesem Wohngebiet, welches südlich an den Planbereich angrenzt, wurden in diesem Zusammenhang auch angrenzende Nachbarflächen aufgenommen, um die Realisierbarkeit weiterer Wohngebietsbebauung zu prüfen.

Wegen der teilweise verbleibenden Überschreitungen nicht nur des Nacht-Orientierungswertes (45 dB(A)) sondern auch des Nacht-Immissionsgrenzwertes (49 dB(A)) werden zusätzlich zum aktiven Schallschutz an der B 2 auch Schallschutzmaßnahmen an Fassadenseiten von Wohngebäuden, die zu den Bundesstraßen B 2 und B 16 hin orientiert sind, getroffen (baulicher Schallschutz).

Grundsätzlich zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets in dem ausgewiesenen Planbereich schalltechnisch

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

durchaus möglich ist und aus planerischer Sicht durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen bewältigbar.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können durch die baulichen Schallschutzmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft werden.

**8.4.9 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler**Beschreibung

Im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend befinden sich keine Bodendenkmäler (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Auswirkung

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten

**8.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

**8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive Grünland-Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoff-

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

eintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Asbach-Bäumenheim aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

## 8.7 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### 8.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche

### 8.7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

#### Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- Intensiv genutztes Grünland/ Ackerland der Kategorie I  
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

#### Ermittlung der Eingriffsflächen

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| • Geltungsbereich TG 1      | ca. 40.744 m <sup>2</sup> |
| • Grundstücksflächen        | ca. 28.874 m <sup>2</sup> |
| • Öffentliche Erschließung: | ca. 3.766 m <sup>2</sup>  |
| • Parkflächen               | ca. 761 m <sup>2</sup>    |

#### Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 33.401 m<sup>2</sup>)** GRZ 0,35  
d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ B**

#### Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):

- Für die überplanten Grünlandflächen ist Feld **BI** ein Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
  - Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  $\geq 300$  m<sup>2</sup> (Reduzierungswert 0,05)
  - Versickerungsfähige Beläge (Reduzierungswert 0,05)
 ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig. Der Kompensationsfaktor beträgt somit 0,4.

**(WA versiegelte Bau- und Verkehrsflächen) 33.401 m<sup>2</sup> x 0,4 (Kompensationsfaktor) = 13.594 m<sup>2</sup>**

**Gesamtausgleichsverpflichtung 13.3604 m<sup>2</sup>**

#### **Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung von 13.360 m<sup>2</sup> wird wie folgt bereitgestellt:

- 1) Neuanlage einer Ausgleichsfläche nördlich an das Wohngebiet angrenzend auf Flur Nr. 167 in der Größe von 6.280 m<sup>2</sup>.
- 2) Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Mertingen, Gemarkung Heiðesheim Fl. Nr. 5241 mit 5.120 m<sup>2</sup> sowie Verzinsung (3% auf 8 Jahre) mit 1.229 m<sup>2</sup>
- 3) Renaturierung des derzeit verrohrten Steglegrabens nördlich der Weidenstraße TF Fl. Nr. 166 (gerechnet mit Faktor 1,5) mit 715 m<sup>2</sup>.

Spätestens 3 Jahre nach gültiger Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Rahmen des Ökonontos abgedeckt werden, herzustellen.

#### **Ausgangszustand und Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen:**

- 1) Ausgleich nördliche Teilfläche Fl. Nr. 167

Die Fläche wird zum Teil als Acker und zum Teil als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Innerhalb der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 167 verläuft eine 110-kV-Freileitung Anlage 52001. Nördlich und östlich der Flurnummer 167 grenzen Feldwege (Fl.Nr. 170 sowie 161) an, die allerdings nur geringfügige Bedeutung für die Naherholung haben, da weiter nördlich und östlich die Bundesstraßen B 2 und B 16 verlaufen.

Entwicklungsziel auf der nördlichen Teilfläche Fl. Nr. 167 ist die

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche
- Punktuelle Baum- und Gehölzpflanzungen
- Anlage von wechselfeuchten Bereichen

Der Mindestkronenabstand der großkronigen Baumkronen zu den nachbarschaftlichen Flächen muss mindestens vier Meter betragen.

- 2) Abbuchung Ökokontofläche Fl. Nr. 5241 Gemarkung Heiðesheim, Gemeinde Mertingen

Entwicklungsziel auf der 5.120 m<sup>2</sup> großen Fläche der Fl.Nr. 5241 ist

- eine extensive Frisch- bis Feuchtwiese, die Mitte Juni 2006 angelegt wurde.

Maßnahmen waren

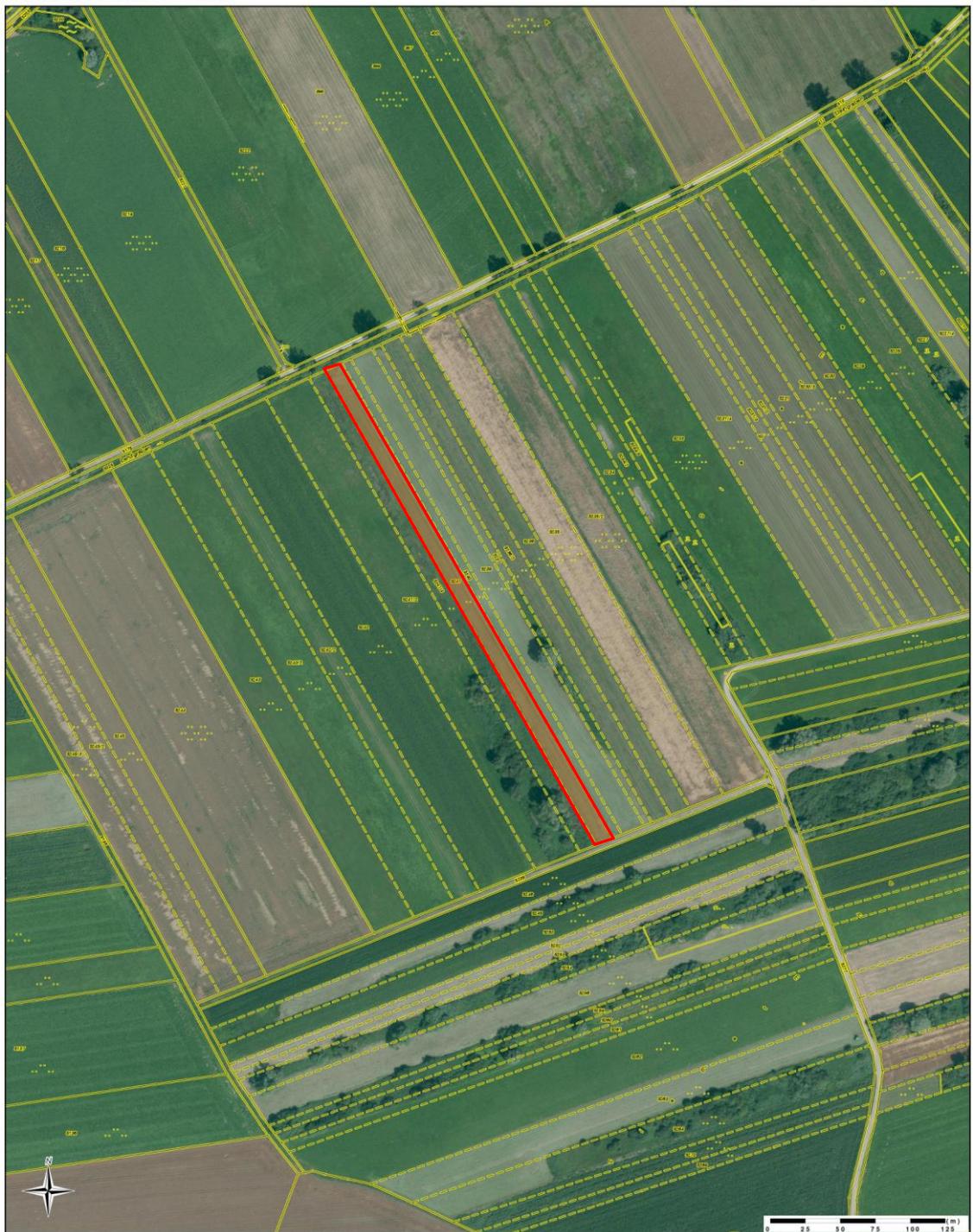
- Extensivierung der Mahd

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

- Keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre, 2 schürige Mahd, Mitte Juli und Anfang September, Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- Langfristig: 1-schürige Mahd Anfang bis Mitte September, Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- Von Verbuschung freihalten.

Luftbildkarte im Maßstab 1:2.500

Bayerische Vermessungsverwaltung

Erstellt am: 23.01.2014  
Tag der Luftbildaufnahme: 24.07.2012

Vermessungsamt Donauwörth

Gmkg.: Mertingen

Abb. 1 Luftbildkarte Fl. Nr.5241 Gemarkung Mertingen - Heiesheim, Erstellt am 23.01.2014, Tag der Luftbildaufnahme: 24.07.2012, Vermessungsamt Donauwörth @ Bayerische Vermessungsverwaltung

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

## 3) Renaturierung des verrohrten Steglesgrabens

Der Steglesgraben verläuft nördlich der Weidenstraße als technisch degradierter verrohrter Bereich. Im südlich angrenzenden Wohngebiet „Beethovenstraße“ wurde der Steglesgraben bereits wieder geöffnet und renaturiert.

Entwicklungsziel ist, den verrohrten Steglesgraben im Bereich des Wohnbaugebietes „Schumannallee“ wieder zu öffnen und die Renaturierung des Grabens, wie im Wohngebiet „Beethovenstraße“ bereits erfolgt, fortzuführen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird wie folgt erfüllt:

Fläche (Fl.Nr.)	Ausgleichsflächen
- Fl. Nr. 167(TF)	6.296 m <sup>2</sup>
- Abbuchung Ökokonto Fl. Nr. 5241 Gemarkung Heiðesheim, Gemeinde Mertingen (mit 3% Verzinsung pro Jahr auf acht Jahre)	5.120 m <sup>2</sup>
- Verzinsung Fl. Nr. 5241: 3% auf 8 Jahre (s.u.)	1.229 m <sup>2</sup>
- Renaturierung Steglesgraben TF Fl. Nr. 166 (gerechnet mit Faktor 1,5)	715 m <sup>2</sup>
Nachgewiesener Ausgleich	
	13.360 m <sup>2</sup>
Ermittelter Ausgleichsbedarf	
	13.360 m <sup>2</sup>

#### Berechnung der Verzinsung Fl. Nr. 5241 Gemarkung Heiðesheim, Gemeinde Mertingen:

-Fl.Nr. 5241 mit 5.120 m<sup>2</sup>  
 → 153,6 m<sup>2</sup>/ Jahr als Verzinsung

-> 3% Verzinsung über 8 Jahre  
 → 153,6 m<sup>2</sup> x 8 Jahre = 1.229 m<sup>2</sup>

#### Berechnung des Anteils Ausgleich Steglesgraben Fl. Nr 166 (TF):

Fläche Steglesgraben x Faktor 1,5

= Anteil des Ausgleiches  
 Steglesgraben

477 m<sup>2</sup> x 1,5

= 715 m<sup>2</sup>

### 8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an unterschiedlichen Entwürfen angefertigt. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Erschließung des Wohngebiets. Dabei wurden unterschiedliche Ansatzstellen den Straßenstichs diskutiert, sowie unterschiedliche Lagen der Haupteerschließungsstraße.

Insbesondere durch den Schutzabstand der Freileitungen ergaben sich unterschiedliche Haupteerschließungssysteme, wovon die vorliegende Variante favorisiert wurde aufgrund von geringem Erschließungsaufwand, einer Anbindung aller Grundstücke über die Haupteerschließungsstraße bzw. durch die vier Stiche im

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

Norden. Neben der organisch ausgeprägten Form kam auch ein eher rasterförmiger Ausbau in Frage, der allerdings für den Ortsrand und die umliegende Bebauung zu starr wirkte.

Der beidseitige Versatz der Parkflächen und Grünstreifen, welche die Haupteerschließungsstraße begleiten, wurde durch verschiedene Varianten unterstützt, während der Platzbereich im Osten unterschiedliche Größenverhältnisse annahm.

Die Insel mit Wohnbebauung, welche von der Erschließungsstraße umschlossen wird, beinhaltete ursprünglich auch eine Variante mit einer Durchfahrtsstraße.

Ebenfalls der Umgriff des Plangebietes wurde aufgrund einer geplanten Anbindung an die Erweiterungsflächen des Wohngebietes teilweise erweitert und schließlich zurückgenommen und auf die Flurgrenzen des Vertragsgrundstücks angepasst.

Die Entscheidung fiel letztlich auf die zuvor beschriebene Alternative, weil die Erschließung eine optimale Grundstückseinteilung zulässt und eine flächensparende Verkehrserschließung garantiert.

### **8.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

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.

### **8.10 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für den Boden und für den Wasserhaushalt ergeben.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

Nach drei Jahren ist eine Überprüfung des Erfolges sowie der Wirksamkeit der öffentlichen Grünflächen bzw. der Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort vorzunehmen. Unterlassene Maßnahmen bzw. Fehlentwicklungen auf öffentlichem Grün müssten dann zeitnah korrigiert werden.

**8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Planungsumgriff (TG1 und TG 2) liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Wohngebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Insgesamt sind bei allen Schutzgütern lediglich geringe oder keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Folgende Tabelle fasst die wichtigsten umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes noch einmal zusammen.

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

*Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme*

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücksichtigung d. Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Kaltluftabflussgebiet; Flächen mit Dauer-Bewuchs, d.h. Frischluft-Entstehungsgebiet	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung, jedoch ohne Erheblichkeit.  Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nicht über den Bestand hinaus unterbrochen	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet; mittlere Bodenqualität	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung. Insg. ist eine Versiegelung von 35 % möglich.	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge und hoch ansteigendes Grundwasser Grundwasserbelastung möglich; keine Oberflächengewässer	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate; Teilversiegelung von Flächen; landw. Einträge entfallen.	gering
Flora	Landwirtschaftliches Grün- und Ackerland, strukturarm, ohne wertgebende Pflanzenbestände	Überbauung/Versiegelung v. Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Strukturreichtums	keine
Fauna	Landw. Genutztes Grün-/	Überbauung und Versiegelung von	keine

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücksichtigung d. Vermeidungsmaßnahmen
	Ackerfläche, kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Strukturereichtums und der Wertigkeit als Habitat	
Landschaftsbild	Ortsrandlage, Nähe zu Bundesstraßen	Durch geringe Baudichte, Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und festgesetzte Ein- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes  Nach Anwuchsphase Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung)	Landwirtschaftliche Anwandwege, geringfügige Bedeutung für Erholung, direkte Nähe zu Bundesstraßen	geringe Auswirkungen, Wegeverbindung bleibt erhalten und wird verbessert; Ausbildung eines Ortsrandes	keine
Mensch (Immissionen)	Lärm-Emissionen vom Bundesstraßen im Norden und Osten; Geruchs-Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen	Zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen) für angrenzende Wohnbebauung; diese ist zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren; nordöstlicher Bereich aufgrund hoher Schallschutzpegel nicht in Wohnbebauung einbegriffen (hier Ausgleichsfläche)	Gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen	keine

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Unterschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung; Lärminderungspläne" im Rahmen des EU-Workshop "Straßenverkehrslärm" der EU zur Anwendung empfohlen. Diese von der WHO vorgegebenen Werte werden im allgemeinen Wohngebiet mit Hilfe der Satzung eingehalten. Somit kann davon

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16.BImSchV) vorgegebenen Immissionsgrenzwerte werden in der Satzung berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags- Nr. 4888.0 / 2013-PT der Firma Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster sind die Geräuschpegel berechnet worden, die infolge des Straßenverkehrslärms der Bundesstraßen B 2 und B 16 an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

An den östlich und nördlich orientierten Fassadenseiten der Gebäude in erster und zweiter Reihe zu den Bundesstraßen sind zur Nachtzeit maximal Beurteilungspegel in der Größenordnung von 50 dB(A) und damit geringfügig über dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) festgestellt worden. An den Gebäuden ab der dritten Häuserzeile wirken höchstens Pegelwerte in der Größenordnung des Nachtgrenzwertes ein.

Zur Tagzeit werden an den kritischsten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) erzielt. Dadurch bleibt der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten und der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt /1/ von tagsüber 55 dB(A) überschritten.

Somit müssen zusätzlich zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche durch die bis zu 5,5 m über Straßenoberkante hohe Schallschutzeinrichtung entlang der Bundesstraße B 2 im Norden und Osten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Eine Erhöhung und/oder Weiterführung des aktiven Schallschutzes an den Bundesstraßen stünde außer Verhältnis zur erzielbaren Schallschutzwirkung. Außerdem würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Stattdessen wird die am stärksten vom Straßenverkehrslärm betroffene nordöstliche Teilfläche des Plangebietes von Wohnbebauung freigehalten und bieten sich an den Wohngebäuden selbst bauliche Schallschutzvorkehrungen an.

So müssen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einwirkungsbereich mit nachts verbleibenden Grenzwert- Überschreitungen Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) vorzugsweise zu den südlichen und westlichen bzw. - in Abhängigkeit von der Gebäudestellung - zu den nordwestlichen und südwestlichen Fassadenseiten orientiert werden.

Daneben sollten an den besagten Wohngebäuden wegen auch festgestellter Überschreitungen des Tag- Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) Fenster von Wohnräumen, die zur Tagzeit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, von den Bundesstraßen abgewandt orientiert werden.

Weil im Südwesten, außerhalb des gekennzeichneten Wohngebietsareals noch der Nacht- Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten bleibt, empfiehlt sich für Schlafräume entsprechend eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung. Alternativ kann zum Zwecke der Raumdurchlüftung auch auf technische Hilfsmittel zurückgegriffen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sind zudem die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm- Maße erfüllt sind (passiver Schallschutz).

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **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 N. 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 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 Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaik-Anlagen 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.

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. <http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige-wasserrecht/index.htm>.

Solarenergie:

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

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. 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 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 ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heizenergie- und Strome eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage bzw. dem ZV Oberndorfer Gruppe sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Asbach-Bäumenheim ist über den Zweckverband Schmuttermündung an die Kläranlage Donauwörth angeschlossen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

### 11.2 Niederschlagswasserbehandlung

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 bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

## Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

**11.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

**11.4 Erdgas**

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas erfolgt bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen

**11.5 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Sie erfolgt durch den Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

**11.6 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt.

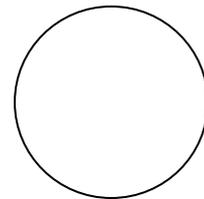
**12 FLÄCHENSTATISTIK**

Flächen	m <sup>2</sup>	%
<b><u>Gesamtfläche (räumlicher Geltungsbereich TG 1)</u></b>	<b><u>40.744</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Gesamte Verkehrsfläche</b>	<b>5537</b>	<b>14</b>
davon Fuß- und Radwege	1010	
davon Straßenfläche	3766	
davon Stellplatzflächen	761	
<b>Grünfläche öffentlich</b>	<b>4591</b>	<b>11</b>
davon Straßen- und Wegebegleitgrün	3470	
davon Spielplatz	644	
davon Ausgleichsfläche „Steglesgraben“	477	
<b>Grünfläche privat</b>	<b>1742</b>	<b>4</b>

<b>Gesamte Grundstücksflächen</b>	<b>28.874</b>	<b>71</b>
<b><u>Ausgleichsfläche (räumlicher Geltungsbereich TG 2)</u></b>	<b><u>6296</u></b>	<b><u>100</u></b>
Wohneinheiten	45	
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5241 Ökokonto Gemarkung Heißesheim, Gemeinde Mertingen (inkl. 3% Verzinsung)	6.349	

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den .....

.....  
Otto Uhl  
1. Bürgermeister



(Siegel)