

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Schneiderfeld“, sowie Teiländerung des Bebauungsplans „Westlich-Schmutterwald I“

## C) BEGRÜNDUNG

### Verfahren gem. § 13b BauGB

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

*Änderungen sind in blauer Schriftfarbe markiert*

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 14.12.2021

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

Projektnummer: 18132

Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	6
4. Beschreibung des Planbereiches .....	10
5. Umweltbelange .....	11
6. Planungskonzept .....	12
7. Begründung der Festsetzungen .....	13
8. Energie .....	16
9. Immissionsschutz .....	16
10. Flächenstatistik .....	19

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der benötigte Wohnraumbedarf der Gemeinde Asbach-Bäumenheim für die einheimische Bevölkerung.

Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es im Süden, Osten und Norden unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem entspricht das Planvorhaben auch den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

Um die Wohnentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf zur Versorgung der (einheimischen) Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 8 BauGB Rechnung getragen werden.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“ erfolgt gemäß § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 33.900 m<sup>2</sup> (ca. 3,39 ha). Unter der Berücksichtigung der Flächen für Erschließung von ca. 8.100 m<sup>2</sup> und der öffentlichen Grünflächen von ca. 3.450 m<sup>2</sup> bleibt eine Bruttobaufläche von ca. 22.350 m<sup>2</sup> x 0,4 (zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß) wird nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO mit 8.940 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen, begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (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 (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 2.1.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Anschließend erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.08.2000 mit allen Änderungen bis 10.07.2006 der Gemeinde Asbach-Bäumenheim stellt den zu überplanenden Bereich komplett als Wohnbaufläche dar; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

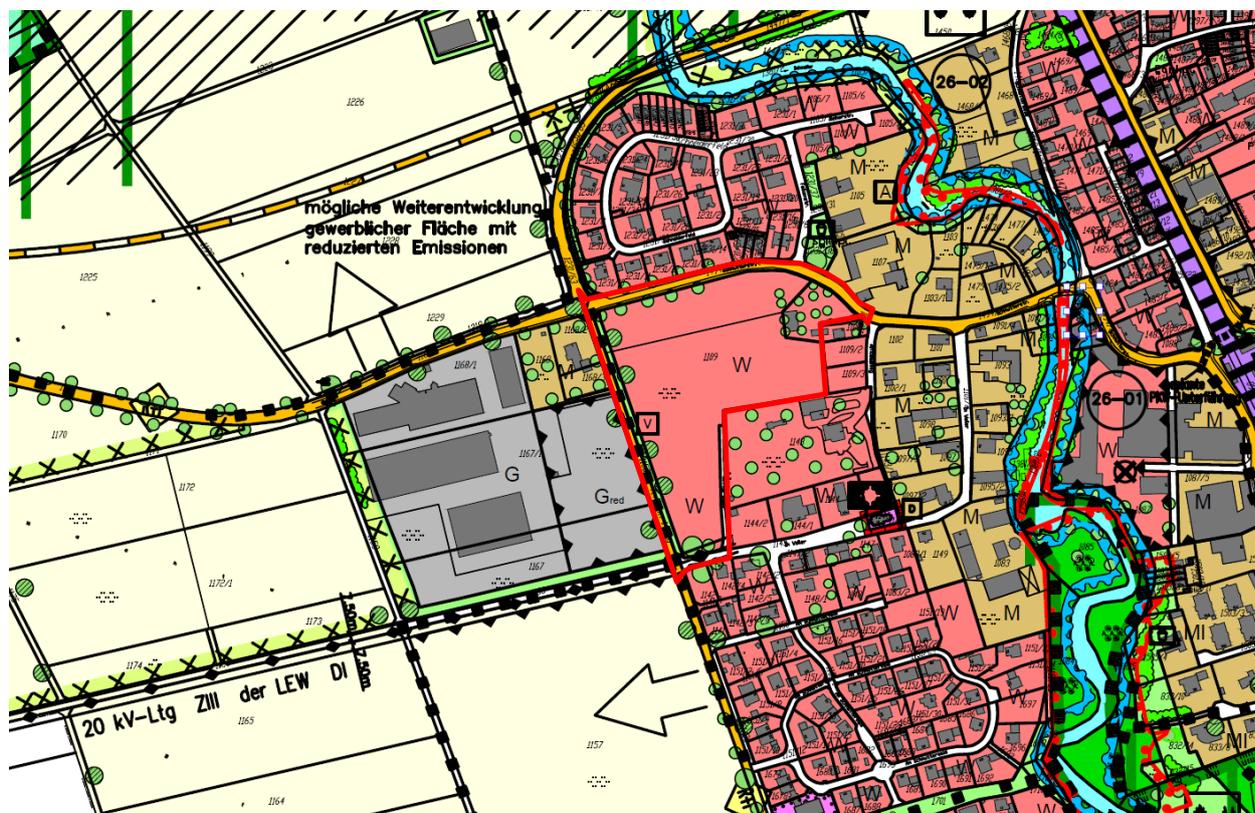


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Es besteht für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs für eine Teilfläche, der Bebauungsplan „Schneiderfeld“ in der Fassung von 1975.

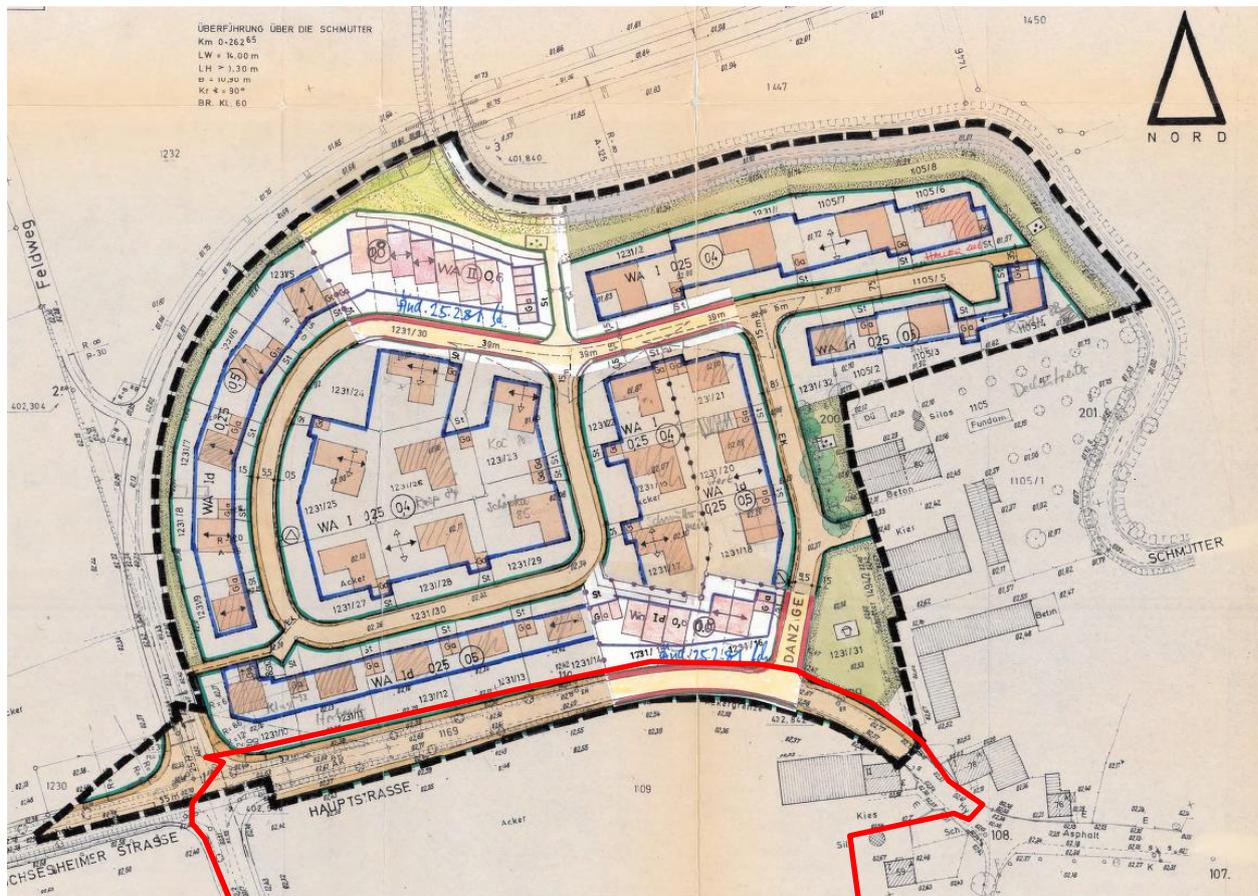


Abbildung 2: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Schneiderfeld“ von 1975 o. M.

Es besteht für den südlichen Straßenanschluss im Geltungsbereich der Bebauungsplan „Westlich-Schmutterwald I“ von 1992.



Abbildung 3: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Westlich-Schmutterwald I“ von 1992 o. M.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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

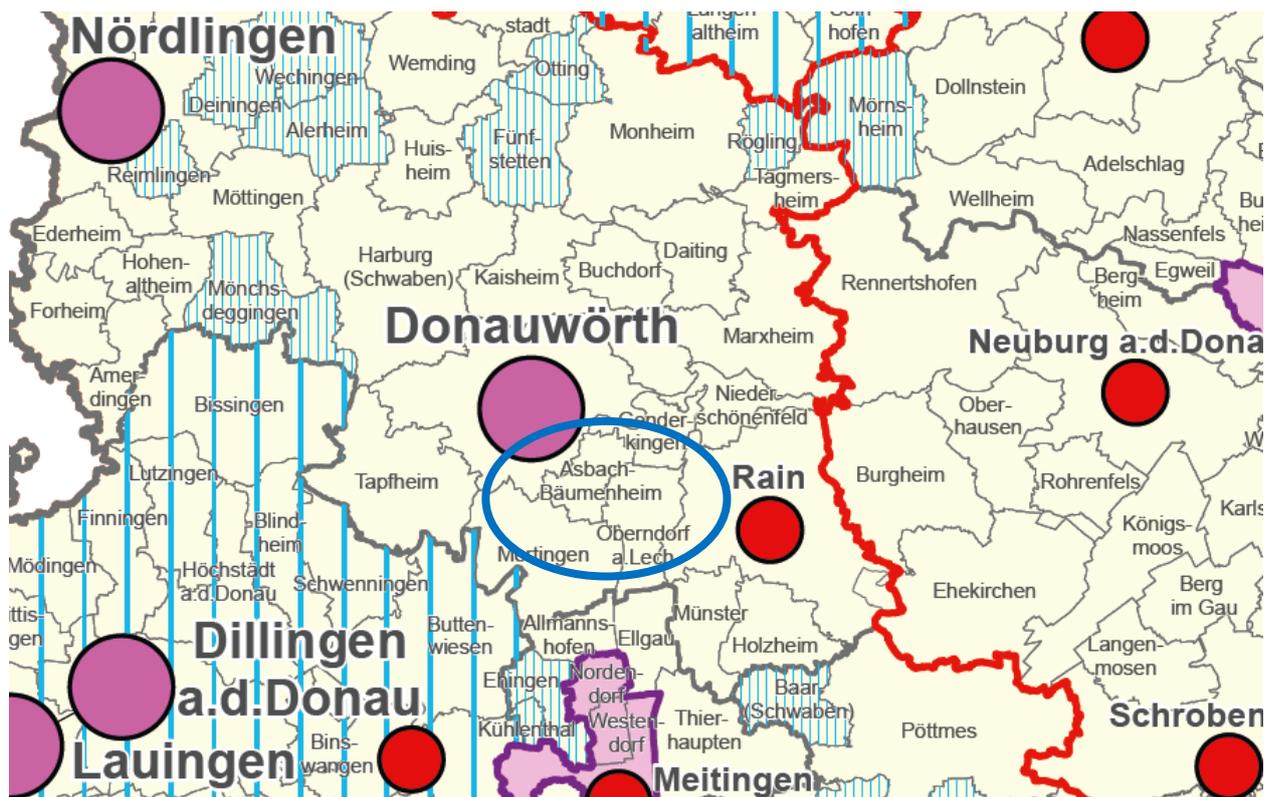


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2018

### 3.1.1 Raumstruktur

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

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

### 3.1.2 Siedlungsstruktur

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

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

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

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



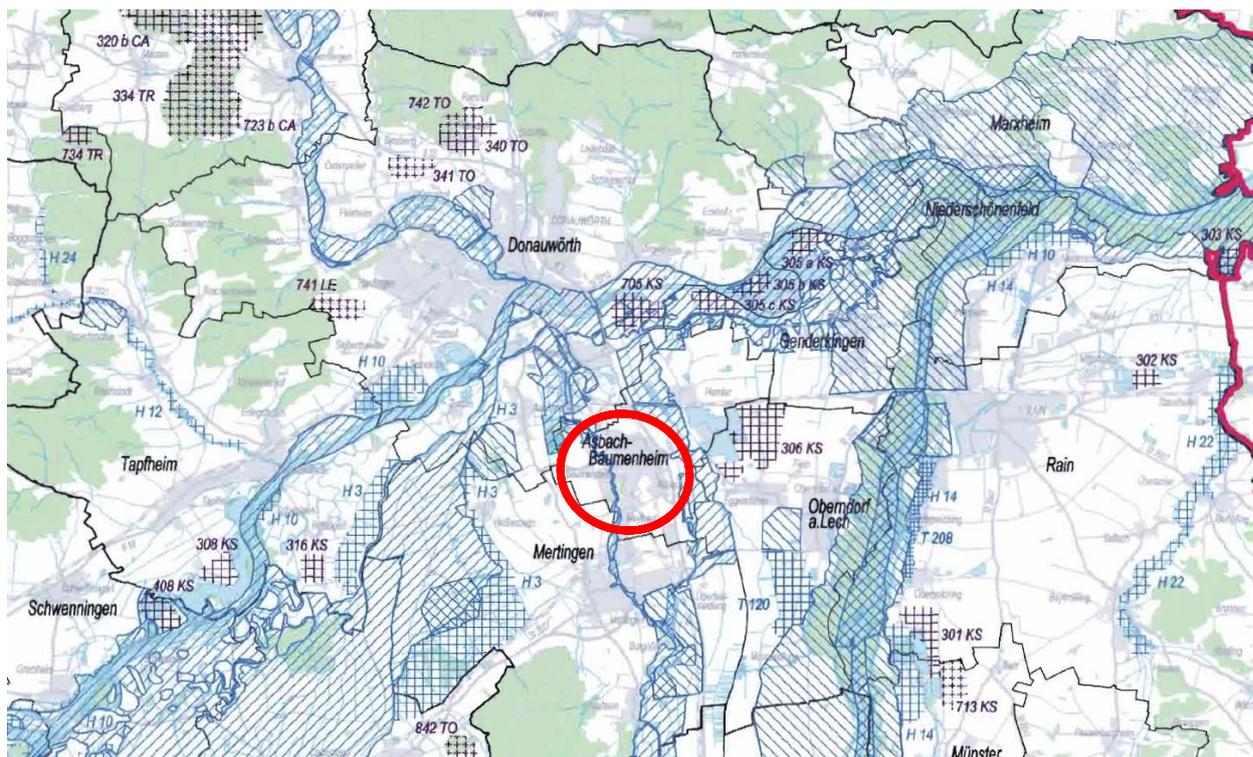


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

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

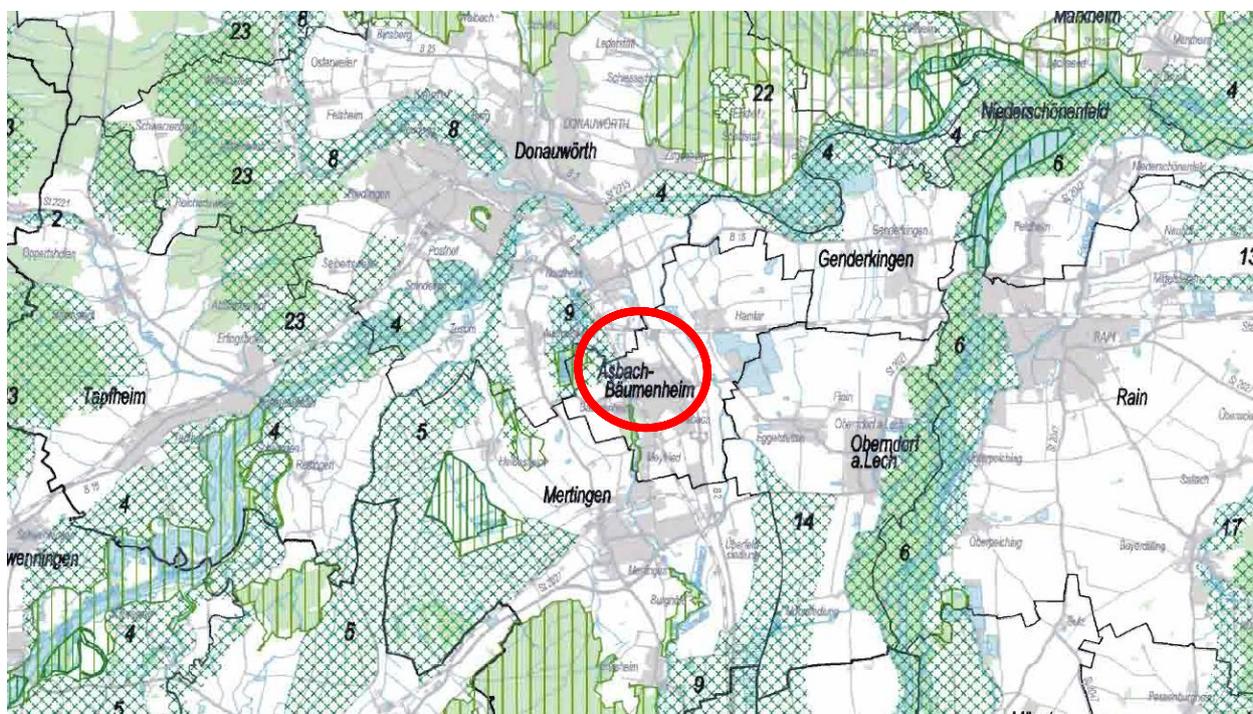


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 33.900 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1109, 1109/4, 1110, 1231/38, 1231/74, 1494/2, 1494/24, 1494/25, sowie Teilflächen der Fl. Nrn., 1145, 1155, 1157, 1169/6.

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

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

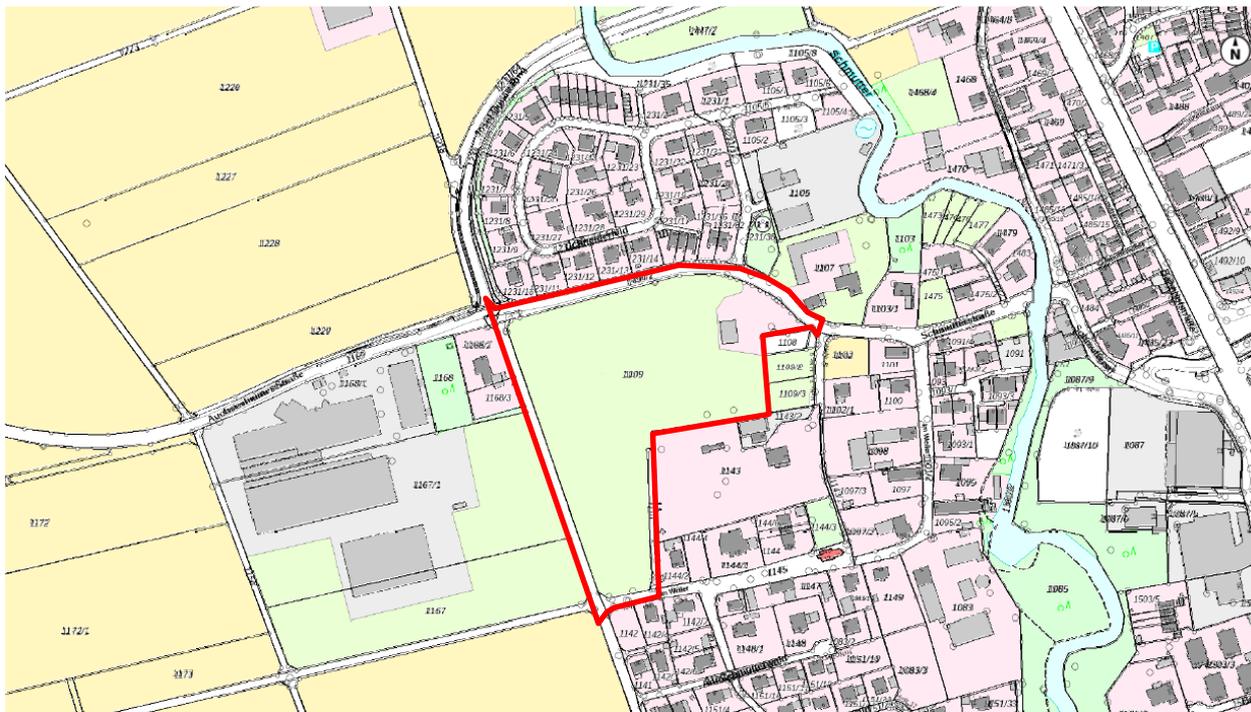


Abbildung 8: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Schmutterstraße die im Norden an Wohnbebauung grenzt.
- Im Süden und Osten durch ein unbebautes Grundstück sowie der Straße 'Am Weiler' die beidseitig an Wohnbebauung grenzt.
- Im Westen durch den Alois-Tenschert-Ring, auf deren anderen Seite ein Gewerbebetrieb angrenzt.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, im Landkreis Donau-Ries. Der Geltungsbereich liegt zwischen Wohngebieten mit Bestandsgebäuden. Es ist durch drei Straßen nach Süden, Westen und Norden begrenzt. Im Süden und Osten grenzen zudem auch Baugrundstücke an. Derzeit ist das Plangebiet lediglich als Wiesenfläche

genutzt. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Gehölzstrukturen. Das Plangebiet bildet derzeit eine Lücke zwischen den bestehenden Wohnquartieren.

### 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 402 m ü. NHN. und weist kaum Geländeunterschiede auf. Auch die umliegende Bebauung liegt auf der gleichen Höhe.



Abbildung 9: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze in Form von Sträuchern und Bäumen. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Im Zuge der Überplanung der Fläche, welche aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs erforderlich wird, können die Gehölze im östlichen Planbereich nur zu Teilen, jedoch insbesondere die beiden Altbäume Walnuss und Roßkastanie erhalten werden.

Im Bebauungsplan wird daher ein umfassendes Grünraumkonzept eingeschlossen. In diesem werden vorwiegend heimische Pflanzen und Bäume ausgewählt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumstandorte festgesetzt um den Straßenraum aufzuwerten. Haupt- und Nebengebäude mit Flachdach sind zwingend als Flachdächer mit Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese Maßnahmen sollen sich positiv auf das zukünftige Kleinklima im Plangebiet auswirken.

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen gem. der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht durchgeführt werden.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat aufgrund der großen Wohnraumnachfrage und den verfügbaren Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen. Das Gebiet eignet sich ideal um den Ortsrand abzuschließen und eine große Lücke zwischen bestehenden Wohnstrukturen zu schließen.

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide Ost“ im Westen des Hauptortes neue Wohnbauflächen schaffen.

Das Gebiet liegt in einer ebenen Fläche ohne auffällige Geländesprünge.

Das städtebauliche Konzept sieht die Verlegung der Schmutterstraße um eine Grundstücksreihe nach Süden vor, um unnötigen Doppelschließungen zu vermeiden. Die Gebäude sind bestmöglich nach Süden orientiert um optimale solare Einträge zu ermöglichen. Daher wurden von der Schmutterstraße drei Stichstraßen vorgesehen. Somit sind wenige Zufahren von Süden nötig. Zudem wird eine Stichstraße von Süden geplant um eine mögliche Anbindung einer noch unbebauten, innenliegenden Grundstücksfläche zu ermöglichen. Entsprechend der umliegenden und ortstypischen Bebauung werden im Geltungsbereich Grundstücke generiert, die eine Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern möglich macht. Allerdings sieht das Konzept vor, möglichst vielen Familien bezahlbaren Grund anzu-bieten, wodurch die Grundstücksgrößen zwischen 350 m<sup>2</sup> und maximal 750 m<sup>2</sup> liegen.

### 6.2 Verkehrskonzept

Zum Verkehrskonzept zählt zum einen die Verlegung der Schmutterstraße für eine effizientere Erschließung, zum anderen ein Fuß- und Radwegkonzept entlang des Alois-Teschert-Rings und der Schmutterstraße. Zudem soll eine Fußwegeverbindung zwischen den Stichstraßen Schulkindern möglichst kurze und sichere Schulwege innerhalb des Quartiers und zu den Bushaltestellen ermöglichen.

Im Bereich der neuen Schmutterstraße wird zudem ein Multifunktionsstreifen zum Parken und für Grünflächen angelegt. Die Stichstraßen dienen lediglich den Anwohnern, deren Besuchern und der Müllabholung durch Müllfahrzeuge.

Die nordwestlich angrenzende Einmündung der Kreisstraße Josef-Dunau-Ring in die Schmutterstraße wird durch einen Kreisverkehr ersetzt, um das Unfallrisiko an dieser Kreuzung zu minimieren. Zudem führt der Alois-Teschert-Ring und die Schmutterstraße nicht mehr geradlinig zur Kreuzung, sondern wird durch entsprechende Kurven entschleunigt.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Entlang des Straßenraums werden Grünstreifen vorgesehen, die als artenreiche Blühflächen und mit Bäumen bepflanzt werden. Innerhalb der privaten Grundstücke ist eine Mindestanpflanzung von Bäumen mit heimischen Sorten festgesetzt. Zudem beinhalten die textlichen Hinweise eine Pflanzliste als Empfehlung für Anpflanzungen.

Drei Bestandsbäume im östlichen Bereich des Plangebiet sind als besonders erhaltenswert begutachtet worden und bieten zudem Lebensraum für Fledermäuse. Diese wurden in die Planung integriert und können erhalten werden. Die gerodeten Bäume werden durch ausgiebige Pflanzungen entlang des Straßenraums kompensiert.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

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

Um den steigenden Wohnraumbedarf der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu decken und die städtebauverträgliche Eingliederung des Plangebiets in die umgebenden Strukturen zu gewährleisten, wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide Ost“ ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Einschränkungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung im Sinne der Satzung des Bebauungsplans werden getroffen, um eine primäre Nutzung des Plangebiets als Wohnraum und eine Verringerung möglicher negativer Auswirkungen durch Schadstoff- und Lärmimmissionen zu gewährleisten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um neben der geplanten Bebauung auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen sowie die Versiegelung des Plangebiets auf das Notwendige zu beschränken, wird entsprechend des § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 als Maximalwert festgesetzt.

Die Einfamilien- und Doppelhäuser werden als Gebäude mit zwei Vollgeschossen konzipiert. Drei Gebäudetypen mit festgelegten Angaben zu Wandhöhe, Gesamthöhe, Dachform und Dachneigung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Gebäude. Gleichzeitig sorgen die Anzahl der Vollgeschosse für ein harmonisches Gesamtbild des Wohnquartiers.

Durch das festgesetzte Verhältnis von Wandhöhe zu Gesamthöhe ist sichergestellt, dass auch in den Wintermonaten, in denen der Sonneneinfallswinkel geringer ist, eine möglichst hohe solare Einstrahlung in die Gebäude erfolgen kann. Dies wirkt sich wiederum positiv auf den Energieverbrauch der Gebäude aus, wie auch auf die Wohnqualität.

### **7.3 Bauweise, Grenzabstände und Größe der Grundstücke – Grundzug der Planung**

Im Sinne einer angepassten Einbindung in das Orts- und Straßenbild wurde die offene Bauweise festgesetzt. Zudem wird durch Festsetzung der Grenzabstände, der überbaubaren Fläche und der Mindestgröße von Grundstücken gewährleistet, dass auf allen Grundstücken die jeweils erforderliche Anzahl an Stellplätzen errichtet werden kann.

### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Festsetzungen bezüglich der notwendigen Abständen von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten eine Entlastung der vorhandenen Infrastruktur. Um den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden zu verringern wird festgesetzt, Stellplätze und zugehörige Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten.

### **7.5 Anforderungen an Wohngebäude**

Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen werden getroffen, um eine Eingliederung in das Orts- und Straßenbild zu gewährleisten. Des Weiteren bedingt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße die Anzahl an möglichen Stellplätzen und Garagen, die pro Grundstück zur Verfügung gestellt werden können. Entsprechend entlastet die Festsetzung der Wohnungszahl die geplante Infrastruktur.

### **7.6 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **7.7 Verkehrsflächen**

Um die Schmutterstraße als wichtige Durchgangsachse und Verbindungsstraße zu entlasten, wird durch die Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbots aus dem Süden der Einfluss des neuen Wohngebiets auf diese verringert.

### **7.8 Öffentliche und private Grünflächen**

Um das Plangebiet in die umgebende Bebauung einzufügen und attraktive Einbindung in das Orts- und Straßenbild zu gewährleisten werden auf den öffentlichen Grünflächen Eingrünungs- und Pflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die sich weitestgehend in die heimische Natur einfügen.

Um die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen fortzuführen und den Eingriff in Schutzgüter (v.a. Wasser und Boden) zu verringern wird weiterhin festgesetzt, dass unbebaute Flächen

als Rasen- oder Wiesenfläche wasseraufnahmefähig zu gestalten und Baumpflanzungen in einer Mindestqualität je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzunehmen sind.

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

## 7.9 Boden und Grundwasserschutz

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

## 7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

## 7.11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Um eine Tötung zu vermeiden, darf die Abholzung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8.
- Die beiden Altbäume (1 Walnuss, 1 Rosskastanie) müssen erhalten bleiben.

## 7.12 Gestaltungsfestsetzungen

Die Satzung des Bebauungsplans trifft Festsetzungen bezüglich der Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Einfriedung. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der attraktiven Gestaltung und orts- und straßenbildverträglichen Eingliederung und Ordnung des geplanten Wohngebiets. Gleichzeitig will die Gemeinde die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung der Wohnhäuser schaffen.

## 7.13 Bedingte Festsetzung – Baureihenfolge – Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlichen Gründen ist der Erstbezug der Wohngebäude des markierten Bereiches (siehe textliche Festsetzung Abbildung 1) erst möglich, wenn die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen (Lärmschutzwand/- wall) des Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ hergestellt wurden. Somit ist sichergestellt, dass die für Wohnbebauung die zulässigen Außenlärmpegel eingehalten werden.

## 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

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

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

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW 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 (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

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

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

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

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA10-175-G13-T01-E02" mit dem Datum 10.11.2021 entnommen werden.

### **Gesundheitsgefährdung**

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

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

Diese Werte werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

### **Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

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

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

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

### **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

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

### **Bewertung der Gewerbelärmimmissionen**

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim befindet sich hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens noch in der Abstimmung.

### **Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

#### Tagzeit

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

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

### Nachtzeit

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

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten.

### **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

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

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

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

Für Schlaf- und Kinderzimmern ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

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

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schmutterstraße bzw. den Alois-Tenschert-Ring und zu geringem Teil die Falkenstraße.

Es ist durch die vorliegenden Planungen von keiner relevanten Zunahme des Fahrverkehrs auf der Schmutterstraße bzw. dem Alois-Tenschert-Ring und der Falkenstraße zu rechnen.

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

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

### Prüfung 16. BImSchV

Nach 16. BImSchV, Abs. 2, Nr. 2 ist eine Änderung wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Nr. 1 trifft nicht zu.

Nr. 2 ist auch nicht zutreffend, da die bestehende Straße von der bestehenden Wohnbebauung nach Süden abrückt, und die Beurteilungspegel von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Daher besteht kein Anspruch auf aktiven oder passiven Schallschutz für die bestehenden umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>33.888 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	22.336 m <sup>2</sup>	65,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.099 m <sup>2</sup>	23,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.453 m <sup>2</sup>	10,2 %