

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Auf der Nachtweide – südlich Schmutter- straße“

### C) BEGRÜNDUNG

#### Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

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

#### Entwurf

*Hinweis: Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom  
05.04.2022 sind rot und blau markiert.*

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 12.11.2024

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Projektnummer: 24090

Bearbeitung: TM

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	<u>34</u>
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	<u>54</u>
3. Übergeordnete Planungen .....	<u>97</u>
4. Beschreibung des Planbereiches .....	<u>1340</u>
5. Umweltbelange .....	<u>1411</u>
6. Planungskonzept .....	<u>1512</u>
7. Begründung der Festsetzungen .....	<u>1613</u>
8. Energie .....	<u>1916</u>
9. Immissionsschutz .....	<u>2017</u>
10. Flächenstatistik .....	<u>2421</u>

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Anpassungen der Erschließungsplanung in den Kreuzungsbereichen Alois-Tenschert-Ring-Am Weiler sowie Alois-Tenschert-Ring-Auf der Nachtweide.

Da eine entsprechende Bebauungsplanänderung für die genannten Bereiche erforderlich ist, nimmt die Gemeinde hier die Möglichkeit wahr, gezielte Anpassungen ohne Veränderung der Grundzüge der Planung vorzunehmen. Diese setzen sich im Wesentlichen mit einer Optimierung der Infrastruktur sowie des nachhaltigen und sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden auseinander. In diesem Sinne werden folgende Änderungen zum gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.2022 vorgenommen:

- Optimierung der Infrastruktur

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für ein Grundstück bei der Stichstraße parallel zum Alois-Tenschert Ring eine schmale langgezogene Erschließung vor, was im Sinne einer Nachverdichtung bzw. Grundstücksnutzung sowie des nachhaltigen Umgangs mit Flächen und einer optimalen Erschließung wenig zielführend ist.



Entsprechend wird die Stichstraße verlängert und die Grundstücke entsprechend dieser Änderung verschoben.

Zudem setzt der Bebauungsplan im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche für Nebenanlagen (im konkreten Fall Stellplätze) fest. Dies soll nicht nur die Infrastruktur des Wohngebietes entlasten, sondern den Raum, der aufgrund der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen (Geruch) nicht durch ein Hauptgebäude (Wohnnutzung) überbaut werden darf, einer effizienten Nutzung zuzuführen. Zudem verringert sich entsprechend der Zielsetzung von bezahlbarem Wohnraum die Grundstücksfläche.

Die Anpassung der Baugrenze erfolgt für die aufgeführten Punkte lediglich gem. Verschiebung der Straßenverkehrsfläche. Die Abstände von 3 m zum Straßenraum bleiben festgesetzt.

- Festsetzung der WA 1 und WA 2 Gebiete

Um das Plangebiet entsprechend der festgesetzten Wohnnutzung flexibler zu nutzen werden in den mit WA 2 festgesetzten Bereichen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reiheneinheiten als zulässig festgesetzt. Dieses Konzept ermöglicht eine verbesserte Nachverdichtung und schafft bezahlbaren Wohnraum durch kleinere Parzellen. Zudem erhöht das Vorhaben somit den zur Verfügung stehenden Wohnraum und trägt zur langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Asbach-Bäumenheim bei.

Die Grundzüge der Planung bleiben durch diese Anpassung unverändert.

- Anpassung der Größe der Grundstücke

Um bezahlbaren Wohnraum zu generieren wird die Festsetzung zur Größe von Grundstücken mit Mindestmaß von Grundstücken ersatzlos gestrichen. Zudem werden durch die Änderung des Bebauungsplans Reiheneinheiten in Teilbereichen als zulässig festgesetzt, die hier nicht berücksichtigt werden.

- Zisternen

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan setzt durch kleine Einbuchtungen in der Planzeichnung Flächen für Zisternen fest. Durch die Änderungen der Festsetzungen zu Einzel- und Doppelhäusern sowie Reiheneinheiten und der Tatsache, dass die Grundstücksgrenzen nachrichtlich sowohl in der Alt- als auch Neuplanung potenzielle Grundstücksteilungen darstellen (nicht festgesetzt sind) werden die Niederschlagsrückhaltungen textlich festgesetzt und in der Planzeichnung die Baugrenzen entlang der Erschließung begründet. Zudem wird künftigen Eigentümern die entsprechende Möglichkeit geschaffen, die Lage der Zisternen individueller zu gestalten. Da sich die Baugrenzen somit nur leicht verschieben und dennoch weiterhin gem. Festsetzungen in der Planzeichnung das erforderliche Mindestmaß von 3 m zum Straßenraum einhalten, wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

- Regenrückhaltebecken

Im Bezug auf die Niederschlagsrückhaltung wird zudem in der Planzeichnung eine Fläche für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die ehemaligen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zusammengelegt und vollständig im Norden der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Weitere Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die 1. Änderung nicht festgesetzt.

Zeichnerische vereinfachende Änderungsinhalte:

- Anpassung der Nutzungsschablone
- Straßenbegleitgrün und Rad- und Fußwege im Bereich der Straßenbegrenzungslinie als Hinweis, da eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist

Da sich keine wesentlichen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben, bleiben die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan neben den aufgeführten Änderungen rechtskräftig bestehen. Die Gutachten werden im

Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ nicht fortgeschrieben, da sich bzgl. der getroffenen Festsetzungen durch diese keine wesentlichen Änderungen ergeben. Dennoch werden diese der 1. Änderung beigefügt, da sie weiterhin uneingeschränkt gelten.

## ~~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~~Beteiligungsverfahren

Da die Gemeinde lediglich Anpassungen zur Erschließungsplanung sowie zur Flexibilisierung und Nachverdichtung trifft sowie die Grundzüge der Planung im Wesentlichen wie unter Nr. 1 aufgeführt nicht verändert werden wird das Vorhaben im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind sowie

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde im Verfahren nach §13 b BauGB vor Ablauf der gesetzlichen Fristen aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Da allerdings auch dieses Verfahren nur anwendbar ist, wenn die oben aufgeführten Stichpunkte ausgeschlossen werden, ist anzunehmen, dass hier keine Anhaltspunkte für die aufgezählten Faktoren bestehen.

Des Weiteren bleiben alle Festsetzungen zum Arten-, Umwelt- und Immissionsschutz des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 erhalten.

Neben den aufgeführten Änderungsinhalten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

Entsprechend wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Absatz 1 und 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

~~Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“ erfolgt gemäß § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13 b BauGB 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 10.000 m<sup>2</sup> (1,0 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 10.000 m<sup>2</sup> (1,0 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~~wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer ei-

nes 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.

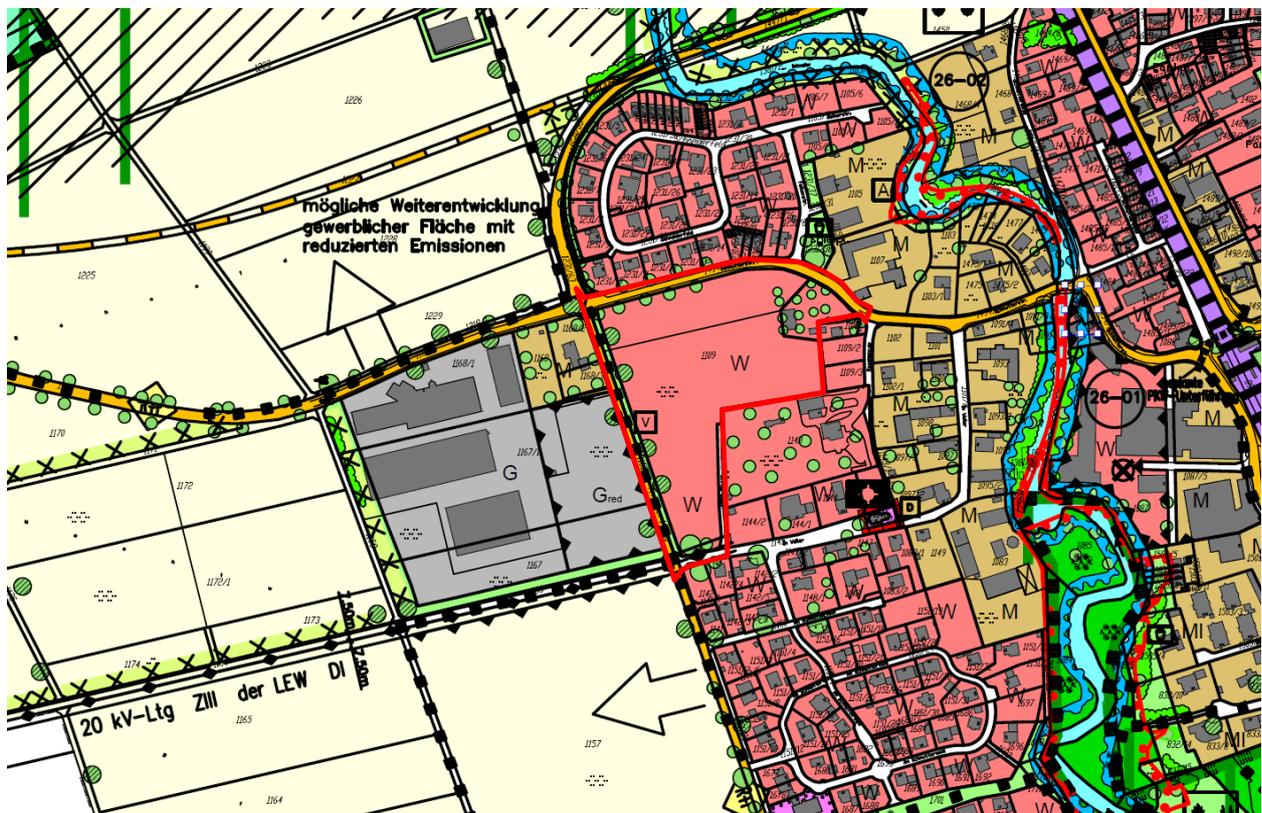


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

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

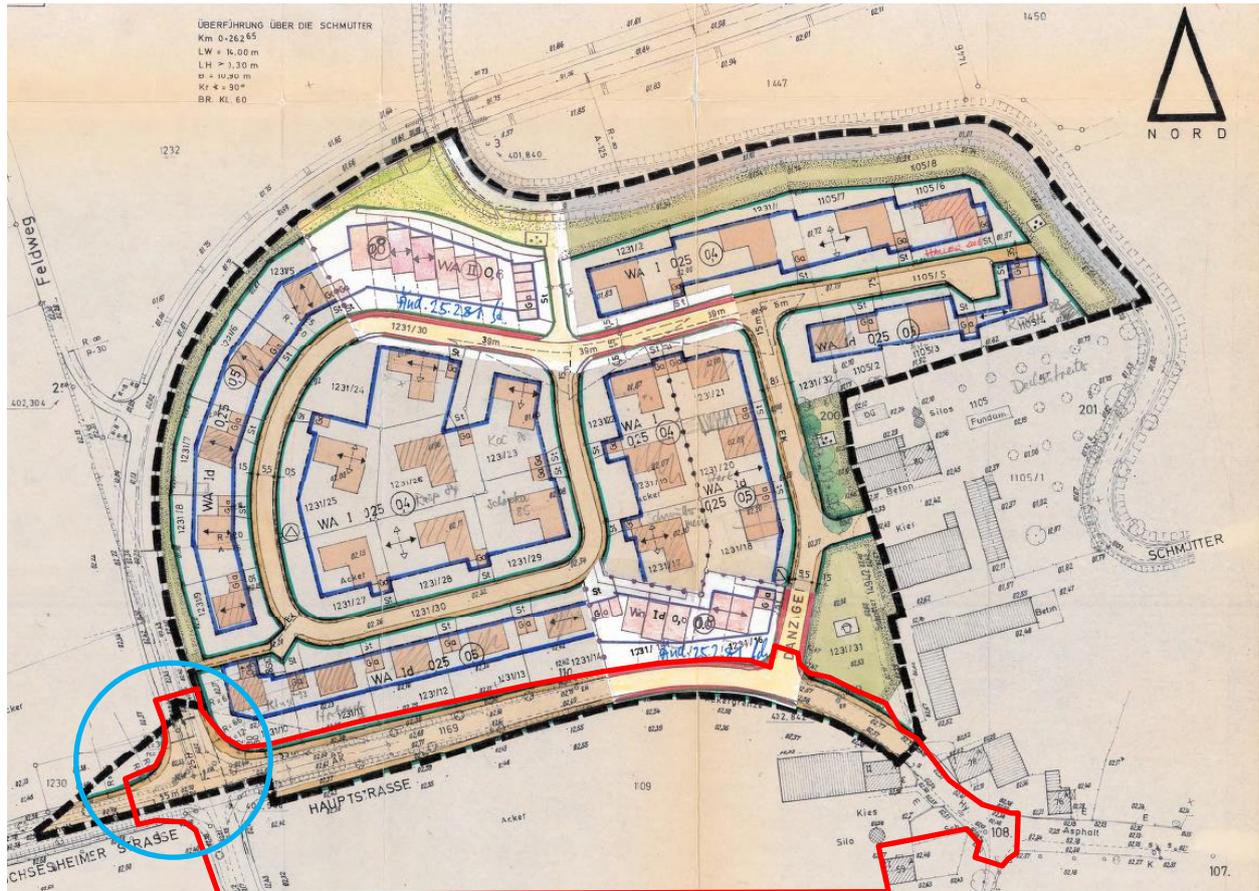


Abbildung 2: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Schneiderfeld“ von 1975 o. M.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schneiderfeld“ in der Fassung von 1975 und ändert diesen für den Überschneidungsbereich.

Gem. Abbildung 2 stellt der rote Umgriff den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ dar. Der blaue Kreis kennzeichnet dabei den neuen Eingriff in den bestehenden Bebauungsplan „Schneiderfeld“ in der Fassung von 1975. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bleibt bestehen.

~~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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Schmutterwald I“ von 1992 wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ in der Fassung vom 05.04.2022 in einem Teilbereich geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abbildung 3) grenzt somit nur noch an den Geltungsbereich der 1. Änderung und ist somit von dem Vorhaben nicht mehr betroffen.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplans „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.

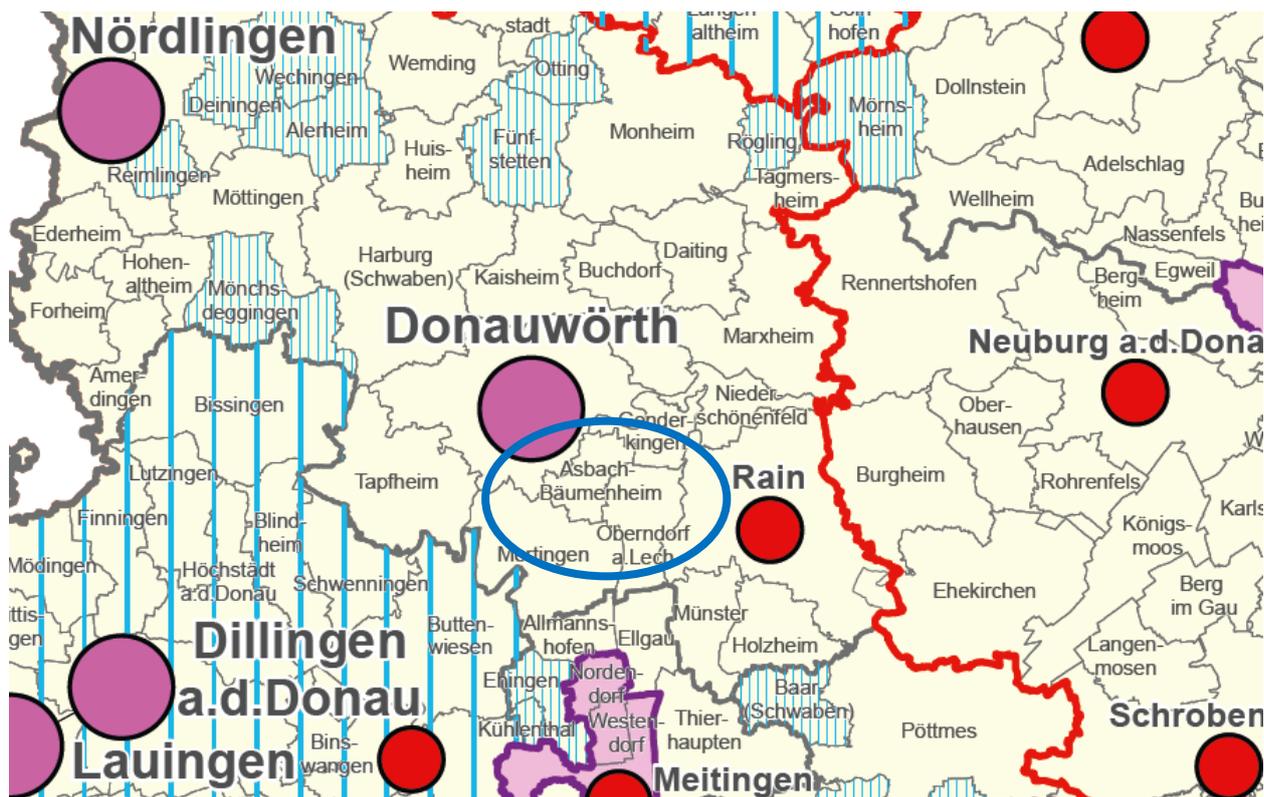


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2018

### 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)



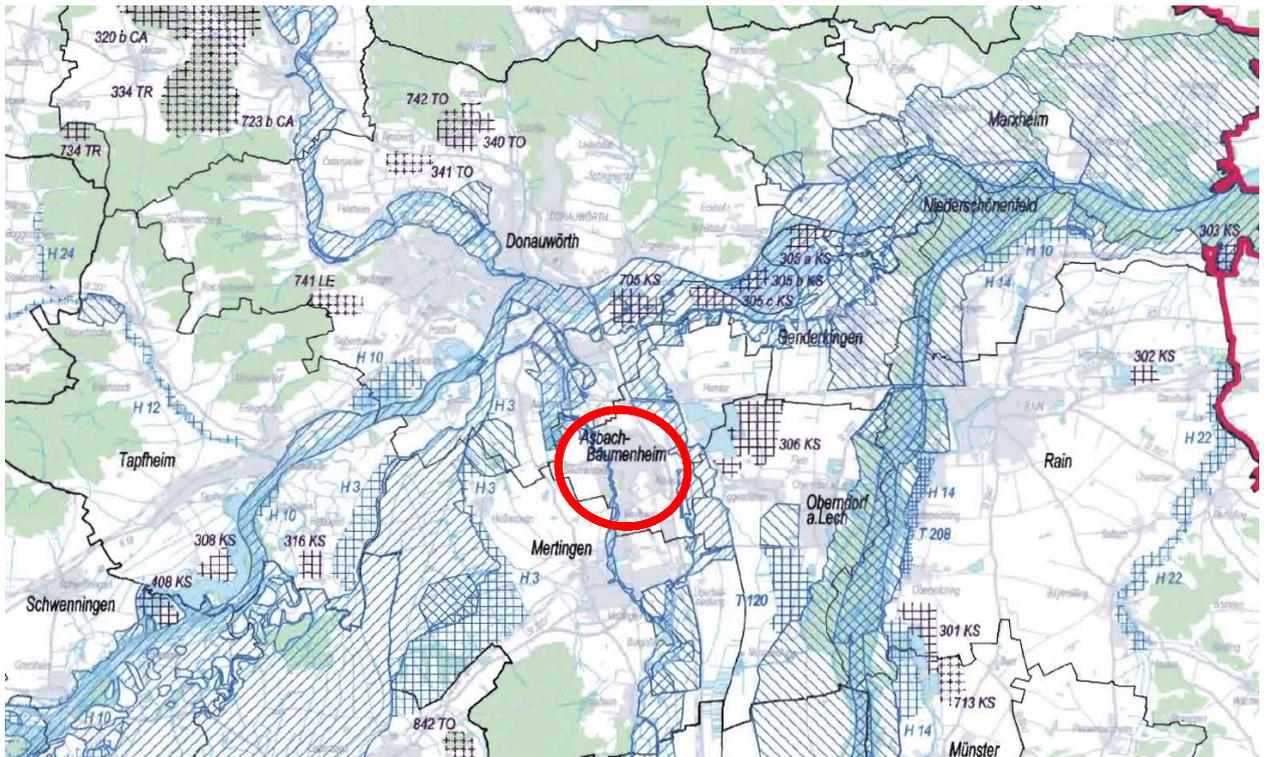


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

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

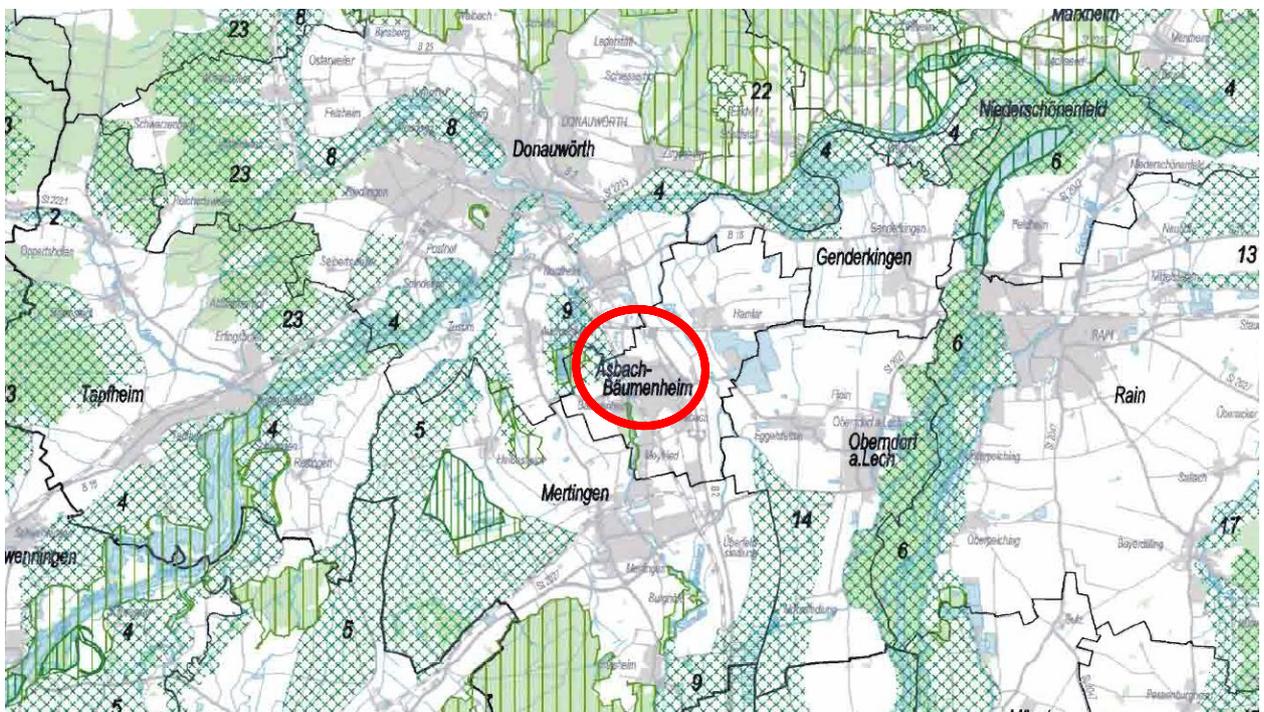


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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~~ 35.303 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, 1169/2, 1169/5, 1166, 1169/6, 1218/1, 1231, 1231/65, 1231/66, 1231/69.

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

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

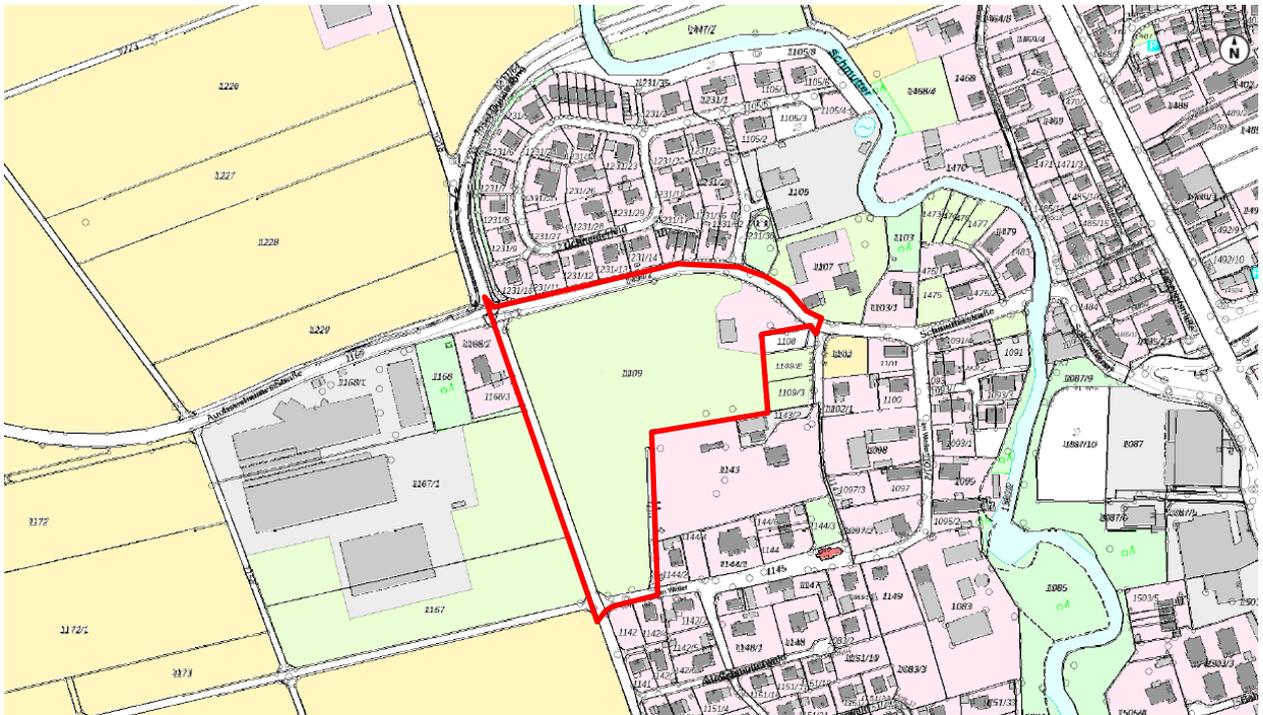


Abbildung 8: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 Biotope 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.~~

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Schutzgut Fläche) ist es notwendig, vorhandene Baugebiete bestmöglich effizient zu nutzen, um Ausweisung von Bauland auf freier Flur zur vermeiden. Um entsprechend eine optimierte Nachverdichtung zu gewährleisten sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden neben den bisher zulässigen Ein- und Doppelhäusern teilweise Hausgruppen in Form von Reihenhäusern als zulässig festgesetzt-

### 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.~~

Um den Verkehr vor allem in den Kreuzungsbereichen im Nordwesten des Plangebiets mit der Kreisstraße Josef-Dunau-Ring und im Südwesten zwischen Alois-Teschert-Ring und Im Weiler sicher zu gestalten und dabei zu entschleunigen wird eine geschwungene Straßenführung und im Norden eine Verkehrsinsel für sichere Querungen festgesetzt.

### 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.

Der Bestandsbaum im östlichen Bereich des Plangebiet ist als besonders erhaltenswert begutachtet worden und bietet zudem Lebensraum für Fledermäuse. Dieser wurden in die Planung integriert und kann 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~~ Wohngebäude im Plangebiet 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 Durchgangssachse 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 Plagebiet 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

Um eventuelle, negative Folgen des Bebauungsplanes auf artenschutzrechtliche Belange gering zu halten und ggf. zu kompensieren, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und zur Kompensation und Wahrung des Erhaltungszustandes getroffen.

Für die Vermeidung sollen Rodungen auf das nötigste beschränkt werden, dennoch müssen Bäume gefällt werden, um eine Verlegung der Schmutterstraße und auch die Bebauung entlang der neuen Straße Auf der Nachtweide zu ermöglichen. Hierzu zählen auch die beiden ökologisch wertvollen Robinien, die im Bereich der Schmutterstraße stehen. Da diese jedoch Schäden aufweisen, ist womöglich jedoch davon auszugehen, dass sie ohnehin eine Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellen. Dies ist durch einen Baumgutachter zu klären. Für die Fällung ist (in jedem Fall) ein Ausnahmeantrag bei den Naturschutzbehörden zu stellen. Die Rosskastanie, die im östlichen Planbereich stand, wurde im Verlauf des Verfahrens von einem Anwohner gefällt und kann somit entgegen den Wünschen der Gemeinde nicht erhalten werden. Der Verlust einzelner Bäume muss im Verhältnis 2 zu 1 ersetzt werden, weshalb in den Grünflächen nördlich und südlich der Straße „Auf der Nachtweide“ Gehölzgruppen anzulegen sind, wo auch das Totholz der beiden Robinien angebracht wird, um weiterhin als Lebensraum für Tiere dienen zu können. Außerdem müssen für Fällungen Fledermauskästen und Kästen für verschiedene Vogelarten angebracht werden.

Zum Erhalt sind der Walnussbaum im östlichen Planbereich und zwei kleinere Straßenbäume im südlichen Planbereich festgesetzt.

### 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 2) 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.

### 7.14 Naturgefahren

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand Asbach-Bäumenheims und ca. 100 m westlich des Flusses Schmutter, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Gemäß BayernAtlas liegen große Teile des Planbereiches in einem Bereich, der von einem HQextrem-Ereignis betroffen wäre. Aus diesem Grund wird die Oberkante des herzustellenden Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei mindestens 402,75 m ü. NHN und höchstens 403,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies gewährleistet, dass die Bebauungen auch im Falle des Eintretens eines HQextrem-Ereignisses hochwasserfrei stehen. Zudem wurden weitere Festsetzungen zum Gebäudeschutz gem. Vorschlag des WWA getroffen.

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

### Solarenergie

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ läuft das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“. Im Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ werden Festsetzungen zu Lärmschutzeinrichtungen und einer Baulinie mit einer Mindesthöhe getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass im Plangebiet „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude im Plangebiet „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ ist erst zulässig, sobald sowohl die im Plan in der Anlage 2.3 des Lärmschutzgutachtens dargestellten aktiven Lärmschutzeinrichtungen als auch die Gebäude der Baulinie vollständig (Baukörper und Fenster) errichtet wurden.

Falls diese aktiven Lärmschutzeinrichtungen bzw. die Gebäude der Baulinie noch nicht vollständig (Baukörper und Fenster) errichtet worden sein sollten, ist eine Nutzungsaufnahme nicht zulässig.

## 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.

### Geruchsimmissionen

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich ein ehemalig landwirtschaftlich genutztes Anwesen, das zumindest teilweise qua Baurecht eine Nutzung für Schweinehaltung zulässt. Die Frage, inwieweit die geplante Wohnbebauung eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs darstellen wurde mittels Gutachten durch das Ingenieurbüro Dr. Bernd Zellermann, basierend auf den Methoden der VDI 3894 Blatt 2 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den möglichen Bestand mit angenommenen Tierzahlen von ca. 25 – 30 Mastschweinen die Anforderungen durch den Bebauungsplan keine Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen darstellen, da auch die bereits bestehenden nächsten Wohnorte im Wesentlichen derselben Geruchsstundenhäufigkeit ausgesetzt sind.

Im Hinblick auf eine mögliche Wiederaufnahme der Viehhaltung stellt das Wohnhaus auf Flurstück 1231/62 – ebenfalls als allgemeines Wohnen qualifiziert – die gleichen Anforderungen an den Immissionsschutz, wie die neu geplanten nächsten Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Wendet man das Verfahren nach VDI 3894 Blatt 2 zur Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeit hG für eine bestimmte Entfernung und für einen Windrichtungssektor an, so kann auch die tierartsspezifische Geruchsbelastung in Form eines Faktors „f“ berücksichtigt werden. Für Schweinehaltung beträgt der tierartsspezifische Faktor 0,75. Diese Berechnungsmethodik angewendet auf die nächstgelegene bestehende Bebauung auf Flurstück 1231/62 ergibt für die Geruchsstundenhäufigkeit multipliziert mit dem tierartsspezifischen Faktor von 0,75 in einer Entfernung von 65 m einen Wert von ca. 11% Geruchsstundenhäufigkeit. Der letztgenannte Wert bezieht sich auf eine Tierzahl von 25. Das heißt, die für allgemeines Wohnen gemäß GIRL anzuwendende Grenze von 10% wäre geringfügig überschritten. Basierend auf der Tatsache, dass es sich hierbei um ein dörflich geprägtes Gebiet handelt, in welchem landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung aneinandergrenzen, kann eine geringfügige Überschreitung der 10% Grenze aus Sicht des Gutachters akzeptiert werden. Diese Berechnung zeigt gleichzeitig, dass eine Tierzahl von 25 Mastschweinen als akzeptabel angesehen wer-

den kann, und dies auch nicht zu einer wesentlich erhöhten Belastung – d.h. wesentlich größer 10% Geruchsstundenhäufigkeit ausgewiesen als tierartspezifische Zusatzbelastung – im Bereich des neu geplanten Wohngebietes führen würde.

Ausgewertet mit 30 Tieren und bezogen auf das zuletzt betrachtete Flurstück 1231/62 ergibt sich eine tierartspezifische Geruchsstundenhäufigkeit von 12%.

Werden die oben genannten Tierzahlen eingehalten, ergeben sich rechnerisch im Bereich des neuen Wohngebietes geringere Werte als für die bestehende Wohnbebauung auf Flurstück 1231/62, da die Entfernung zum potenziellen Emissionsschwerpunkt in jedem Fall um mindestens 20 Meter grösser angesetzt werden kann.

Um eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des genannten Betriebs zu vermeiden, wurden in einem Abstand von 80 m keine Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass die Baugrenze im Grundstück Nr. 6 zurückversetzt wird und der östliche Bereich der Grundstücksfläche nicht durch Wohnbebauung überplant wird.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<del>33.888</del> <u>35.303</u> m <sup>2</sup>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	<del>22.387</del> <u>22.124</u> m <sup>2</sup>	66,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<del>8.205</del> <u>11.029</u> m <sup>2</sup>	24,2 %
Öffentliche Grünflächen	2.267 m <sup>2</sup>	6,7 %
Flächen für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes	<del>1.029</del> <u>1.139</u> m <sup>2</sup>	3,0 %