

# Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg  
Regierungsbezirk Schwaben



## Bebauungsplan "Kellerberg", 3. Änderung Teil C

Begründung und Umweltbericht  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Markt Dinkelscherben, den

.....  
(Peter Baumeister, 1. Bürgermeister)

Verfasser:

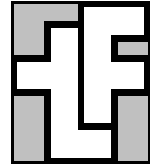
**THIELEMANN & FRIDERICH**  
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN



Dammstraße 1  
Tel: (08292) 96054-0

86424 Dinkelscherben  
Fax: (08292) 96054-0

Fassung vom 16.09.2008

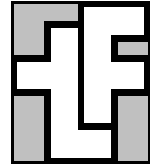


## Inhaltsverzeichnis

1. **Veranlassung, Änderungsumfang**
2. **Bebauungsplanänderung**
3. **Grünordnung**
4. **Immissionsschutz**

### Anlagen:

**Umweltbericht**



## **1.0 Veranlassung, Änderungsumfang**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Kellerberg sieht im Änderungsbereich derzeit ein "allgemeines Wohngebiet (WA)" mit 1-geschossiger Bebauung vor. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen sehr eng geregelt und mit einem Abstand von 20 m deutlich von der St2027 im Südwesten abgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kellerberg" ist mit Ausnahme des Änderungsbereiches, mit den beiden Flurstücken Fl. Nr. 202/54 und 202/55, nahezu vollständig bebaut. Für das Eckgrundstück Fl.Nr. 202/55, Dankilostraße/St 2027, liegt der Gemeinde jetzt ein Bauantrag für eine gemischte Nutzung mit einer Kfz-Prüfhalle und zusätzlicher Betriebsleiterwohnung vor.

Die geplante Nutzung entspricht nicht den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes (WA, 1-geschossig). Neben der Nutzungsart und der Geschosshöhe wird insbesondere auch der Umfang der überbaubaren Fläche nicht eingehalten. Nachdem das Bauvorhaben von seinem Charakter her jedoch mit dem unmittelbar östlich des Baugebietes "Kellerberg" entlang der St 2027 anschließenden bereits bestehenden Mischgebiet (Schweißereifachbetrieb, 2-geschossiges Wohnhaus, Tankstelle mit 2-geschossigem Wohnhaus usw.) im Einklang steht, beschloss der Gemeinderat dem Bauantrag zuzustimmen.

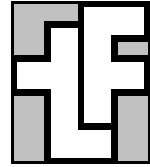
Auf Grund der deutlichen Abweichungen des geplanten Bauvorhabens zum rechtsgültigen Bebauungsplan muss der Bebauungsplan geändert werden. Neben erheblichen Bedenken bezüglich der Art der geplanten baulichen Nutzung in Bezug zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes (WA) werden insbesondere der Umfang der überbaubaren Fläche und die Anzahl der Vollgeschosse wesentlich überschritten. Damit sind die Grundzüge der bestehenden Bebauungsplanung berührt.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanteilgebietes in eine Mischgebietsfläche mit 2-geschossiger Bebauung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine größere Nutzungsbandbreite der Grundstücke getroffen und besteht die Möglichkeit die vorhandene Baulücke zu schließen. Die geplante Nutzungsänderung steht im Einklang mit dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

## **2.0 Bebauungsplanänderung**

### **Bestehendes Baurecht, vorhandene Nutzung**

Der Bebauungsplan "Kellerberg" sah in seiner ursprünglichen rechtsgültigen Fassung vom 31.01.1974 ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2-geschossiger Bebauung und einem Abstand der Baugrenze von 20 m zur St 2027 vor. Die 2-geschossige Bebauung war zwingend vorgeschrieben.



Nachdem kaum eine Nachfrage nach Grundstücke mit 2-geschossiger Bauweise bestand, jedoch eine Nachfrage nach Grundstücken mit 1-geschossiger Bauweise, wurde in einer ersten Änderung vom 28.11.1975 und einer zweiten Änderung vom 28.09.1978 vor allem die Bereich entlang der St 2027 auf Grund ihrer über weite Strecken vorhandenen starken Hanglage in eine 1-geschossige Bebauung geändert. Diese Änderung schloss auch die beiden Grundstücke Fl.Nr. 202/54 und Fl.Nr. 202/55 des vorliegenden Änderungsbereiches mit ein, obwohl sie noch in weitgehendst flachem Gelände liegen.

Östlich des Baugebietes "Kellerberg" befindet sich heute entlang der St 2027 eine mischgebietstypische Bebauung aus gewerblicher Nutzung und Wohngebäuden, vorwiegend in 2-geschossiger Bauweise. Im rechtswirksamen FNP ist der Bereich auch als Mischgebiet ausgewiesen. Dahinter, in der ersten parallel zur St 2027 verlaufenden Erschließungszeile, befindet sich 2-geschossige Wohnbebauung.

In den Flächen des Bebauungsplanes "Kellerberg" befindet sich 1-geschossige Wohnbebauung, die jedoch auf Grund der vorhandenen Hanglage talseitig zur St 2027 deutlich aus dem Gelände herauswächst und in der Ansicht von Südwesten mit weitgehendst freiliegenden Kellergeschossen überwiegend 2-geschossig wirkt.

Das geplante Bauvorhaben entspricht dem Charakter der bestehenden Bebauung entlang der St 2027, östlich des Baugebietes "Kellerberg".

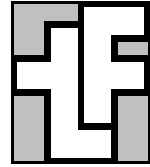
Eine Beeinträchtigung der im Baugebiet "Kellerberg" bestehenden 1-geschossigen Wohnbebauung in der rückliegenden ersten Erschließungszeile, parallel zur St 2027 erfolgt durch die geplante 2-geschossige Bebauung im Änderungsbereich auf Grund des hier noch weitgehendst flachen Geländeverlaufes und die festgesetzte max. Firsthöhe von 8,25 m, nicht.

Durch den vorhandenen Verkehr auf der St 2027 sind die direkt an die Staatsstraße angrenzenden beiden Baugrundstücke des Änderungsbereiches für die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene reine Wohnbaunutzung für den Einfamilienhausbau nicht attraktiv. Sie bilden die letzte noch verbleibende Baulücke, eine Nachfrage für den Einfamilienhausbau an dieser Stelle besteht seit vielen Jahren nicht.

Im Gegensatz zu den weiter westlich liegenden Grundstücken entlang der St 2027 sind die ersten beiden Grundstücke westlich der Dankilostraße noch relativ flach, bevor dann nach Westen deutlich ansteigend eine zunehmend ausgeprägte Hanglage erfolgt. Eine zweigeschossige Bebauung passt sich deshalb weitgehendst in das Bild der 1-geschossigen Bebauung der benachbarten Hanglage ein.

#### Geplante Nutzungsänderung, Bauweise, Gestaltung

Für die Bebauungsplanänderung in den beiden Grundstücken Fl.Nr. 202/54 und Fl.Nr. 202/55 wurde, um eine relativ große Nutzungsbandbreite anbieten zu können, die noch im Einklang mit der bestehenden Bebauung steht, die Ausweisung als Mischgebiet gewählt, mit max. 2-geschossiger Bebauung und Begrenzung der baulichen Gesamthöhe durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,25 m, bezogen auf die nordöstlich angrenzende Erschließungsstraße, die Friedrichstraße.



Mit dieser Festsetzung wird das bestehende im Osten angrenzende Mischgebiet etwas verlängert.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,6 gewählt und die Geschossflächenzahl mit 1,2. Damit wird dem für eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) notwendigen höheren Flächenbedarf Rechnung getragen.

In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die max. zul. Dachneigung auf 33° begrenzt. Bei den Dachformen wurden Flachdächer und Tonnendächer ausgeschlossen. Zulässig sind wie bisher Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer, zusätzlich möglich sind Zeltdächer und im Hinblick auf eine mögliche gewerbliche Nutzung, wie auch moderne Bauformen bzw. energietechnisch spezielle Bauweisen, Pultdächer. Die Mindestdachneigung wurde unter Berücksichtigung der Pultdächer mit 3° festgelegt.

#### Baugrenze

Die Baugrenze entlang der St 2027 wurde im Übergang von der bestehenden Bebauung im Westen zu den noch unbebauten Grundstücken im Osten bzw. der dann nach Osten weiterführenden bestehenden Bebauung gestaffelt erweitert, um bis zur Einmündung Dankilostraße, am südöstlichen Ende des Bebauungsplangebietes, in etwa die Flucht der bestehenden Bebauung aufzunehmen. Gleichzeitig wird damit dem eventuell erhöhten Flächenbedarf einer möglichen gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Der Abstand zur Grenze der Fl. Nr. 202/115 entlang der St2027 beträgt an der Westgrenze der Fl. Nr. 202/54 14,0 m, an der Ostgrenze 10,0 m. Beim Fl. St. 202/55 ist ein Abstand von 6,0 m bis zur Grenze der Fl. Nr. 202/117 entlang der St2027 einzuhalten und von 5,0 m zum Grundstück der Dankilostraße. Zur Friedrichstraße wurde entsprechend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ein Abstand von 5,0 m festgesetzt.

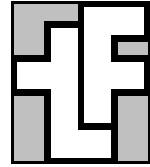
#### Einfriedungen

Gegenüber der reinen Wohnbebauung wurde zur besseren Sicherung für den Mischgebietsbereich eine max. zulässige Zaunhöhe einschließlich Sockel von 1,60 m festgesetzt. Zaunsockel sind straßenseitig mit einer max. Höhe von 0,30 m zugelassen.

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind für ein ansprechendes optisches Gesamtbild bevorzugt als Stabgitterzäune oder Holzzäune herzustellen. Einfache Maschendrahtzäune sind nicht zugelassen.

#### Zufahrten und Sichtdreiecke

Zufahrten zur bestehenden St 2027 werden aus Gründen der Verkehrssicherheit in dem hier vorhandenen Ortseinfahrt-/ Ausfahrtbereich nicht zugelassen.



Das im bisherigen Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck in der Einmündung Dankilostraße wurde den heutigen Anforderungen für die Anfahrtsicht innerhalb geschlossener Ortschaften, mit einer Schenkellänge von  $L = 70$  m, angepasst. Der Bereich des alten Sichtdreieckes wird aufgehoben und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das neue Sichtdreieck angepasst. Damit verbessern sich auch die Nutzungsmöglichkeiten des östlich der Dankilostraße vorhandenen Schweißereifachbetriebes.

### **3.0 Grünordnung**

Im vorliegenden rechtsgültigen Bebauungsplan sind keine speziellen Regelungen zur Grünordnung enthalten. Deshalb wurde für den Änderungsbereich ebenfalls nur ein Minimalbedarf festgesetzt und die bisherige Gestaltungsfreiheit beibehalten.

Für den Änderungsbereich wurde als Grundstückseingrünung und zur Abgrenzung der Grundstücke gegenüber der St 2027 ein 2,5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1, Nr. 25 a), BauGB festgelegt. Dies entspricht der bestehenden Grundstücksabpflanzung der vorhandenen Bebauung entlang der St2027 nach Westen.

Für die Bepflanzung wurde ein Katalog regionaltypischer Arten vorgegeben. Weiterhin wurde ein Minimum an Baumpflanzungen pro Grundstück vorgegeben (1 Baum pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

### **4.0 Immissionsschutz**

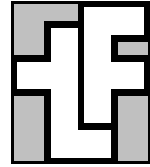
#### Grundstücksnutzung:

Bei einer geplanten gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich sind die den nachbarschaftlichen Belangen entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bedingungen einzuhalten. Mit dem Bauantrag ist bei entsprechender gewerblicher Nutzung die Einhaltung durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

#### Verkehrslärm der St2027:

Der Änderungsbereich grenzt an die relativ stark befahrene Staatsstraße 2027 an. Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan besteht Baurecht für eine 1-geschossige Wohnbebauung (WA) im Abstand von i. M. ca. 25,0 m zur Fahrbahnachse der St2027.

Die geplante Umwidmung der Bauflächen in ein Mischgebiet entspricht dem doch stark mit Verkehrslärm vorbelastetem Gebiet wesentlich besser und fügt sich in den Charakter der östlich des Plangebietes bestehenden Bebauung längs der St2027 ein. Die an die Wohnqualität zu stellenden Anforderungen sind in einem Mischgebiet mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe deutlich geringer, als in einem allgemeinen Wohngebiet.



Nachdem sich die Randbedingungen seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1974 wesentlich geändert haben, wurde zur Feststellung der Verkehrslärmbelastungen aus der St2027, auf Grundlage des vorliegenden Bauantrages für die Fl. Nr. 202/55, KFZ-Prüfhalle mit Betriebsleiterwohnung, eine erste Lärmabschätzung nach Tabellenwerten und Diagrammen der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990) durchgeführt. Als maßgebender Immissionsort IO1, wurde in Grundstücksmitte das 1. OG auf der südwestlichen, der St2027 zugewandten Baugrenze gewählt. Das Ergebnis aus der nachstehenden Aufstellung zeigt, dass die rechnerische Lärmbelastung mit tags 66,7 dB(A) und nachts 56,0 dB(A) noch über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegt, die tagsüber einen Grenzwert von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) nennt.

In der Abwägung kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass mit der Umwidmung der Bauflächen trotz dieser relativ hohen Verkehrslärmbelastung dem Bauwunsch entsprochen werden kann, da die zu stellenden Anforderungen an die Wohnqualität in einem Mischgebiet deutlich geringer sind als in einem Wohngebiet und jedem Bauwerber die Verkehrssituation vor Ort bekannt ist bzw. nachvollziehbar ist. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet, in dem hohe Anforderungen an die Wohnqualität zu stellen sind, macht die Ausweisung als Mischgebiet den eingeschränkten Wohnkomfort deutlich und stellt die verträglichere Nutzung im Vergleich zur heutigen Situation dar.

Zur Reduzierung der negativen Lärmauswirkungen aus dem Einwirkungsbereich der bestehenden Staatsstraße 2027 ist bei der Grundrissgestaltung für Wohngebäude durch Planung der Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Seite und baulicher Lärmschutz nach DIN 4109 in der Ausführung der Wände, Fenster und Türen bzw. Einbau von Lüftungsanlagen mit denen auf das Öffnen der Fenster zur Be- und Entlüftung z. B. von Kinderzimmern und Schlafräumen verzichtet werden kann, entsprechende Lärmvorsorge zu treffen. Die Ausführung eines adäquaten passiven Lärmschutzes nach DIN 4109 wurde in der Satzung festgesetzt.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Schallschutzwand ist für den maßgebenden Immissionsort im 1.OG nur von geringer Wirkung und weder vom Ortsbild her noch mit der gewünschten gewerblichen Nutzung verträglich. Vorwiegendes Interesse bei einer gemischten gewerblichen Nutzung ist die werbewirksame Präsentation der im EG befindlichen Betriebsanlagen nach außen zur St2027. D. h. ein Verdecken der Betriebsanlagen durch eine Lärmschutzwand ist i. d. R. nicht im Sinne des Nutzers. Darüber hinaus wird der passive Lärmschutz trotzdem erforderlich, da mit einer baulich ggfls. noch akzeptablen Höhe der LS-Anlage keine nennenswerte Pegelminderung im 1. OG zu erzielen ist.

Wegen evtl. auf das Grundstück einwirkenden Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Verkehr der St 2027 bestehen keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Abwehransprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger.

Aufgestellt: TG 16.09.2008

**Tab 1** Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach Tabellen und Diagrammen der RLS-90

Straße: Marktstr. westl. Ortsrand DTV<sup>(2015)</sup>: 5.885 [ Kfz/24h ] M<sub>t</sub>: 353 Kfz/h V<sub>zul</sub>: 50 [ km/h ] D<sub>v,T/N</sub>: -3,8/-4,5 [dB(A)]  
 Ort: 86424 Dinkelscherben p<sub>T</sub>: 15 % p<sub>N</sub>: 7,5 % M<sub>n</sub>: 47 Kfz/h Straßenoberfläche: Asphaltbeton D<sub>StrO</sub>: 0 [dB(A)]  
 Emissionspegel: L<sub>m,E</sub> = L<sub>m</sub><sup>(25)</sup> + D<sub>v</sub> + D<sub>StrO</sub> + D<sub>Stg</sub> + D<sub>E</sub> Mittelungspegel: : L<sub>m</sub> = L<sub>m,E</sub> + D<sub>S⊥</sub> + D<sub>BM⊥</sub> + D<sub>B⊥</sub>

Berechnungs- punkt (Station)	Emissions- pegel Fahrbahnachse		<u>ohne</u> Lärmschutzmaßnahmen					Beurteilungs- pegel		<u>mit</u> Lärmschutzmaßnahmen				Immissions- grenzwerte		Orientierte DIN 18005		Bemer- kungen		
	Tag L <sub>m,E,T</sub>	Nacht L <sub>m,E,T</sub>	S <sub>⊥</sub>	D <sub>S⊥</sub>	H	h <sub>m</sub>	D <sub>BM</sub>	Straße		h	D <sub>B</sub>	d <sub>ü</sub>		Straße		Tag	Nacht			
								Tag L <sub>r,T</sub>	Nacht L <sub>r,N</sub>			Fahr- streifen	Straße	Tag L <sub>r,T</sub>	Nacht L <sub>r,N</sub>					
IO1; Fl.Nr. 202/55 1. OG	62,2	51,5	13,0	+4,5	6,5	3,25	0	66,7	56,0							64	54	60	50	MI, pass. LS erforderlich
IO2; Fl.Nr. 202/54 1. OG	62,2	51,5	17,5	+3,5	6,5	3,25	0	65,7	55,0							64	54	60	50	MI, pass. LS erforderlich

Verwendete Abkürzungen:

DTV ... Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke

P<sub>T/N</sub> ... maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)

V<sub>zul</sub> ... zulässige Höchstgeschwindigkeit

D<sub>v</sub> ... Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten

D<sub>StrO</sub> ... Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

S<sub>⊥</sub> ... Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort

D<sub>S⊥</sub> ... Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände

H ... Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche

h<sub>m</sub> ... mittlerer Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort

D<sub>BM</sub> ... Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung

H ... Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche

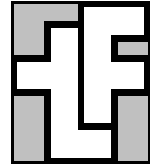
D<sub>B</sub> ... Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen

d<sub>ü</sub> ... Überstandslänge der Abschirmeinrichtung

- DTV (Zählung 2001) = 5.350 Kfz/24h, angesetzte Zunahme bis 2015 ohne Umgehung ca. 10 % (Trendprognose gem. RAS-Q) - - DTV<sup>(2015)</sup> = 5.885 Kfz/24h
- Anteil Güterverkehr (2001) = 610 Fhz/24h = 11,4 %, angesetzt für 2015 Anteil Schwerverkehr p = 15 %; mit tags: p<sub>t</sub> = 15 % und nachts: p<sub>n</sub> = 7,5 %



# Anlage 1



# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Baurechtliche Grundlagen, Ziele der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Kellerberg" vom 31.01.1974 mit erster Änderung, rechtswirksam seit 28.11.1975 und zweiter Änderung, rechtswirksam seit 28.09.1978. In dem ansonsten nahezu vollständig bebauten Gebiet des Bebauungsplanes Kellerberg stellt der Änderungsbereich eine letzte noch verbleibende Baulücke dar. Auf Grund der Lage an der bestehenden St2027 und bei Fl. Nr. 202/55 zusätzlich noch an der Haupterschließungsachse des Baugebietes (Dankilostraße) sowie der vorhandenen östlichen Nachbarschaft mit Gewerbe und 2-geschossiger Wohnbebauung sind die beiden Grundstücke für die dort im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene 1-geschossige Wohnbebauung (Einfamilienhausbau) wenig attraktiv.

In Anpassung an vorliegende Bebauungswünsche für diesen Bereich, die dem Gesamtcharakter der vorhandenen örtlichen Entwicklung entlang der St 2027 entsprechen, beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist durch Ausweisung eines Mischgebietes, mit 2-geschossiger Bebauung, die Bandbreite der möglichen Nutzungen auf dieser Restfläche bestandsverträglich zu erhöhen, die Baulücke zu schließen und eine zeitgemäße Bebauungsverdichtung zu ermöglichen.

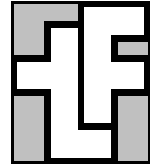
Nach neuem geltenden Recht § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für die Bebauungsplanänderung sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen bzgl. etwaiger betriebsbedingter Lärmemissionen auf Grund der geänderten Nutzung das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu beachten.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Das Vorhaben ist eine Änderung innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird im Änderungsbereich eine höhere Nutzungsdichte sowie eine dem Charakter der Flächen besser entsprechende andere Nutzung zugelassen (Lage an Hauptverkehrsstraße).



## Lärmschutz

Die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind zu beachten.

Im Süden des Änderungsbereiches verläuft die bestehende St 2027. Nach rechtswirksamem Bebauungsplan besteht Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 1-geschossiger Bebauung, ohne spezielle lärmschutztechnische Auflagen. Die Bebauungsplanänderung sieht eine Änderung als Mischgebiet mit 2-geschossiger Bebauung vor.

Eine Überprüfung der schalltechnischen Situation zeigte, dass der Änderungsbereich einer erheblichen Lärmbelastung aus der angrenzenden St2027 unterliegt, die sogar noch die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV übersteigt.

Nach sorgfältiger Abwägung kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass die geplante Umwidmung in ein Mischgebiet in jedem Falle die bessere Lösung gegenüber der Beibehaltung des bestehenden Baurechtes als allgemeines Wohngebiet darstellt. Die Ansprüche an die Wohnqualität sind in einem Mischgebiet deutlich niedriger anzusiedeln. Auf die Lärmproblematik wurde in der Begründung zur Bebauungsplanänderung hingewiesen, jeder Bauwerber kann sich unabhängig davon persönlich einen örtlichen Eindruck verschaffen. Zur Lärmvorsorge wurden entsprechende Festsetzungen für einen passiven Schallschutz in die Satzung aufgenommen.

Für etwaige betriebsbedingte Lärmemissionen aus einer gewerblichen Nutzung ist ggfls. mit dem Bauantrag der Nachweis der Einhaltung der einschlägigen lärmschutztechnischen Anforderungen zu erbringen.

## Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

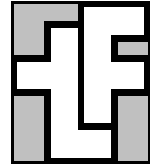
Durch zulässige größere Flächenversiegelung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan kommt es zu einer Reduzierung der potentiellen Sickerflächen, was u. U. zu einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate führen kann.

## Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei den Flächen handelt es sich um noch unbebaute Restflächen innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplangebietes, im unmittelbaren Einwirkungsbereich der St 2027. Die Restflächen dienen derzeit als Brach-/ Wiesenflächen, Spielflächen und Lagerflächen für das bestehende Baugebiet. Die Flächen sind ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

## Übergeordnete Planungen

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Bebauungsplanänderung nicht entgegen.



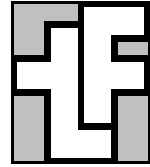
### **1.3 Festlegung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Änderung im Sinne einer Nutzungsintensivierung für eine Teilfläche, innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung wird von "allgemeinem Wohngebiet" in "Mischgebiet" geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bzgl. Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf 0,6 angehoben und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 1,2. Die Baugrenzen als Maß für die überbaubare Flächen wurden entsprechend einer möglichen gewerblichen Nutzung erweitert. Der in der Planzeichnung als überbaubare Fläche ausgewiesene Bereich vergrößert sich um rd. 73 %.

Nachdem im Änderungsbereich bereits Baurecht besteht werden für die Abwägung der mit der Nutzungsintensivierung verbundenen Umweltauswirkungen vorrangig die zusätzlichen Auswirkungen gegenüber der bisher zulässigen Nutzung entsprechend den Kriterien von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf ihre Betroffenheit geprüft. Dies sind insbesondere:

- ♦ Tiere
- ♦ Pflanzen
- ♦ Boden
- ♦ Wasser
- ♦ Klima/ Luft
- ♦ Landschaft
- ♦ Biologische Vielfalt
- ♦ Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- ♦ Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- ♦ Erhaltungsziel und Schutzzwecke von FFH und Vogelschutzgebieten

Die Vermeidung von Immissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen.



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

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

### **Schutzgüterprüfung**

Zum ursprünglichen Zustand des Plangebietes vor seiner Entwicklung als Baugebiet liegen nur wenige Angaben vor. Aus der Gesamtstruktur des Gebietes mit seiner Hanglage ist zu vermuten, dass es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland handelte.

Mit Entwicklung des Baugebietes wurden die Flächen des Änderungsbereiches ihrer ursprünglichen Nutzung und naturräumlichen Bedeutung entzogen und dienten im Rahmen der Baugebietsentwicklung im Wechsel verschiedenen Funktionen, wie z. B. Lagerflächen für Baustelleneinrichtung, Spielflächen für Kinder, später Brach-/Wiesenflächen mit artenarmer Struktur, vom umliegenden Naturraum durch Erschließungsstraßen und Bebauung abgeschnitten.

Eine Bewertung der Umweltauswirkung der Bebauungsplanänderung kann nur noch von dieser bestehenden Zustandsebene aus erfolgen.

### **Tiere und Pflanzen, Boden**

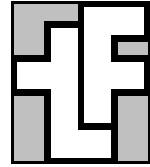
Im Änderungsbereich befinden sich keine Brut- oder Wohnstätten freilebender heimischer Tiere. Als Nahrungshabitat für die Avifauna ist der Planbereich auf Grund seiner Lage, Nutzung, Struktur und Größe ohne nennenswerte Bedeutung.

Das Gelände stellt derzeit eine artenarme Wiesenlandschaft ohne wesentliche ökologische Bedeutung dar. Es sind keinerlei Gehölzbestände vorhanden. Es herrschen vorwiegend sandig-lehmige Böden mit einem durchschnittlichen Humusanteil und mittlerer ökologischer Wertigkeit vor.

Das Gesamtgelände liegt in einer leichten von Nordost nach Südwest fallenden Hanglage.

**Auswirkungen:** Mit der Bebauungsplanänderung vergrößert sich die zulässige überbaubare Fläche lt. Planzeichnung um rd. 73 %. Dies erlaubt im Gegensatz zur bisherigen Regelung eine weitgehendst volle Ausschöpfung der zulässigen GRZ=0,6. Der mögliche Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich. Es wird ein mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad erreicht.

Durch die mögliche höhere Flächenversiegelung werden vor allem bodenbewohnende Faunaarten von der Nutzungsänderung betroffen und reduziert sich der Garten-/Pflanzflächenanteil. Bebaute oder versiegelte Flächen gehen als potentiell oder tatsächlich nutzbare Nahrungshabitate für unterschiedliche Tiergruppen verloren. Durch die Verwendung heimischer Gehölze in den neuen Gartenbereichen und der Grundstückseingrünung werden im Gegenzug neue derzeit nicht vorhandene



Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistangebote geschaffen und der Artenreichtum der Flora etwas verbessert.

Ergebnis: Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nur durch den möglichen höheren Versiegelungsgrad. In absoluten Zahlen handelt es sich bei der Option einer höheren Versiegelung jedoch lediglich um insgesamt rd. 500 m<sup>2</sup>.

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bewirkt. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind auf Grund der bestehenden sehr geringen Bedeutung der Flächen höchstens in geringer Erheblichkeit von der Planänderung betroffen.

### **Wasser**

Es stehen keine Oberflächengewässer auf dem Grundstück an. Der Grundwasserhorizont liegt deutlich unter Baugrubensohle. Quell- und Schichtwasserhorizonte sind aus der benachbarten Bebauung nicht bekannt. Die Grundwasserverhältnisse werden weder aus der Bebauung als solches noch durch die Planänderung nachvollziehbar beeinträchtigt. Der Planbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

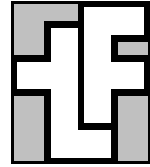
Auswirkungen: Aufgrund der höheren zulässigen Überbauung werden die möglichen Versickerungsflächen reduziert. Eine messbare Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund der leichten Hanglage, der Bodenbeschaffenheit (eher geringe Durchlässigkeit) und dem relativ kleinen Flächenanteil nicht zu erwarten. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wurde die Verwendung von sickerfähigen Belägen empfohlen. Die Bauflächen erhalten eine geregelte Entwässerung über die örtliche Kanalisation.

Ergebnis: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind auf Grund der Planänderung keine Verschlechterungen für das Oberflächenwasser zu erwarten. Eine mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung liegt unterhalb des nachvollziehbaren/messbaren Bereiches. D. h. es liegt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes vor.

### **Klima/Luft**

Das Klima im Siedlungsbereich wird beeinflusst von den topographischen Gegebenheiten (Talrand), der vorhandenen Siedlungsstruktur, der angrenzenden Hauptverkehrsstraße und der Gliederung der freien Landschaft im benachbarten Talraum mit Vegetations- und Gehölzstrukturen.

Flächige Gehölzbestände kommen im Änderungsbereich nicht vor. Die benachbarten Grünflächen außerhalb des Änderungsbereiches werden in ihrer kleinklimatischen Funktion nicht beeinträchtigt. Mit der Durchgrünung der Baugrundstücke entstehen neue Gehölzbestände.



### Auswirkungen:

Auf Grund der möglichen größeren Überbauung und Versiegelung der sauerstoff- und kaltluftbildenden Vegetationsflächen, werden die kleinklimatischen Bedingungen allenfalls geringfügig stärker beeinträchtigt.

Eine Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf dem Grundstück oder auf den Nachbargrundstücken ist nicht zu erwarten. Gehölzbestände außerhalb des Änderungsbereiches werden in ihrer kleinklimatischen Funktion durch die Maßnahme nicht verändert oder beeinträchtigt. Die festgesetzte Neupflanzung von Gehölzen im Änderungsbereich ist mittelfristig eher positiv für die kleinklimatischen Verhältnisse zu sehen.

### Ergebnis

Die geplante Bebauungsplanänderung führt zu keinen spürbaren Einflüssen auf das Siedlungsklima, woraus sich eine sehr geringe Erheblichkeit für das Schutzgut ergibt.

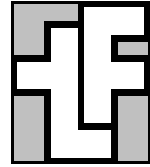
### Landschaft

Bisher vorgesehen war eine 1-geschossige Einfamilienhausbebauung. Mit der geplanten Bebauungsplanänderung in ein Mischgebiet mit 2-geschossiger Bebauung ergibt sich eine Bebauungsverdichtung im Änderungsbereich. Die Bebauungsverdichtung schließt in ihrem optischen Erscheinungsbild und ihrem Gesamtcharakter an die vorhandenen Bauflächen unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes "Kellerberg" an. Mit der vorgesehenen Staffelung des Abstandes der Baugrenze zur Staatsstraße 2027 wird ein kontinuierlicher Übergang von den gemischt genutzten Bauflächen im Osten im Ortsbereich hinaus zur zunehmend freieren Landschaft der hier beginnenden Ortsausfahrt erzielt.

Das Landschaftsbild im gesamten Planbereich ist charakterisiert von Osten her mit dichter, 2-geschossiger, innerörtlicher Bebauung mit relativ wenig Grün- und Gartenanteil, die dann ab dem Geltungsbereichsbeginn des Baugebietes "Kellerberg" in eine ortsrands typische Einfamilienhausbebauung mit deutlich größerem Grün- und Gartenanteil über geht. Die Einfamilienhausbebauung liegt in nach Westen zunehmend stärkerer Hanglage, die Entwicklung der Gebäude nach Südwesten (hangabwärts) wirkt durch ein in der Regel weitgehendst freiliegendes Kellergeschoss in dieser Ansicht wie eine 2-geschossige Bebauung.

### Auswirkungen

Der Änderungsbereich ist im Gegensatz zu den nach Norden und Westen anschließenden Flächen noch weitgehendst flach. Mit der in den Festsetzungen gewählten Begrenzung der Firsthöhe passt sich die geplante 2-geschossige Bebauung in das landschaftliche Gesamtbild der bestehenden Hangbebauung im Baugebiet "Kellerberg" ein und entspricht der bestehenden, gemischten bzw. Dorfgebietsbebauung im Osten. Mit der Staffelung der überbaubaren Fläche, nach Westen abnehmend, wird ein kontinuierlicher Übergang zwischen vorhandenem Dorfgebiet im Osten und allgemeinem Wohngebiet im Westen geschaffen. Das Eckgrundstück Fl.-Nr. 202/55 ist



durch seine Lage an der St 2027 und der Haupterschließungsachse zum Baugebiet bevorzugt für eine gemischte Nutzung Gewerbe/Wohnen geeignet.

### Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **Mensch (Lärm)**

Die von der vorhandenen St 2027 ausgehenden Lärmeinwirkungen auf den Änderungsbereich bleiben grundsätzlich unverändert bestehen. Für die bestehende zurückliegende Wohnbebauung kann bzgl. der Lärmeinwirkungen von der St 2027 evtl. sogar eine leichte Verbesserung eintreten, durch die erhöhte abschirmende Wirkung einer massiveren 2-geschossigen Bebauung längs der St 2027 gegenüber der bisher zugelassenen 1-geschossigen Einfamilienhausbebauung.

Mit der möglichen größeren Annäherung der Wohnbebauung an die St 2027 durch die Erweiterung der Baugrenzen, sind bei Wohnnutzungen an die Grundrissgestaltung und Lärmvorsorge erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Lärmgrenzwerte gemäß 16. BImSchV können im Planbereich nicht mehr eingehalten werden. Für die Bebauung wird ein passiver Lärmschutz erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in der Satzung der Bebauungsplanänderung getroffen. Eine ausreichende Lärminderung mit aktiven Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, ist mit vertretbaren Mitteln nicht erreichbar und würde das Ortsbild ganz erheblich stören.

Ggfls. von einer gewerblichen Nutzung ausgehender Lärm oder sonstige Emissionen sind im Einzelfall zu prüfen und bzgl. ihrer Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung mit dem konkreten Bauantrag soweit erforderlich, nachzuweisen.

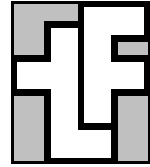
### Auswirkungen

Bei einer gewerblichen Nutzung ist auf die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Richtlinien zu achten, im übrigen sind keine negativen Auswirkungen aus der geplanten Nutzungsänderung zu erwarten.

### Ergebnis

Aus der Änderung sind keine dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es besteht jedoch eine ganz erhebliche Lärmbelastung aus der vorhandenen Entwicklung.





### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut ist im weiteren Planungsumfeld nicht betroffen.

### **Erhaltungsziel und Schutzzwecke von FFH und Vogelschutzgebieten**

Das Schutzgut ist im weiteren Planungsumfeld nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes sind keine wesentlichen Wechselwirkungen feststellbar.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung**

Mit Ausnahme des höheren Durchgrünungsanteiles infolge größerer Gartenflächen sowie einem höheren Anteil unversiegelter Bodenfläche, ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen. Die Auswirkungen der vorgenannten Punkte sind in ihrer Relation auf Grund des relativ kleinen von der Planungsänderung betroffenen Flächenanteils jedoch eher als unbedeutend einzustufen. D. h. eine messbar bzw. nachvollziehbar deutlich günstigere Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung ist nicht feststellbar.

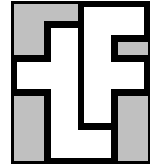
### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Im Gegensatz zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde für den Bereich der Planänderung ein Minimum an Durchgrünung und Grundstückeingrünung festgesetzt sowie ein Spektrum an standortgerechter, heimischer Pflanzen für die Außenanlagengestaltung festgesetzt.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass mit der Bebauungsplanänderung in der Summe, unter anderem auch auf Grund der relativ geringen Fläche, keine nennenswerten Umweltauswirkungen verbunden sind.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Planungsänderung wurde aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan entwickelt und stellt eine Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten im Grundstück entsprechend der Lage der Grundstücke an einer Hauptverkehrsstraße dar. Mit der Planungsänderung wird die Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten in den Baugrundstücken erhöht und werden die Voraussetzungen für die Schließung der hier seit vielen Jahren bestehenden Baulücke verbessert. Die Einstufung als Mischgebiet ermöglicht sowohl eine reine Wohnnutzung wie auch eine gemischte Nutzung aus



Wohnen und einem für das Gebiet verträglichen gewerblichen Betrieb. Andere Alternativen zur Nutzungsänderung sind nicht diskussionsfähig.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Untersucht wurden die umweltrelevanten Aspekte auf Grund der vorgesehenen Nutzungsänderung im rechtsgültigen Bebauungsplan, ausgehend von der derzeit gültigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung hin zu einer Nutzung als Mischgebiet mit 2-geschossiger Bebauung.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der Nutzungsänderungen wurden die einschlägigen Schutzgüter gemäß Darstellung in Ziff. 1.3 dieses Berichtes geprüft. Die Bewertung erfolgte anhand örtlicher Erhebungen, Kenntnissen aus der örtlich bereits vorhandenen Bebauung und aus vergleichbaren Bauvorhaben im Umgriff. Die Beurteilung zu Grundwasser und Boden wurde neben der langjährigen Ortskenntnis aktuell anhand einer offenstehenden benachbarten Baugrube für ein Wohnhaus, auf Fl. Nr. 202/53, verifiziert.

Weitere Untersuchungen, Kartierungen oder technische Verfahren zur Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da keine weiteren besonderen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten sind.

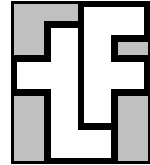
## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nicht im Rahmen eines Monitorings zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der Bauaufsicht durch die entsprechenden Fachstellen.

Nachdem keine relevanten Umweltauswirkungen aus der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, werden für den vorliegenden Fall auch keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen.

## **8. Zusammenfassung**

Die geplante Bebauungsplanänderung erlaubt eine etwas höhere Nutzungsintensität der Bauflächen im Änderungsbereich gegenüber der derzeit rechtswirksamen Regelung. Sie schafft die Voraussetzungen, eine bereits langjährig bestehende Baulücke zu schließen und erfüllt die Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, durch höhere Nutzungsintensität und gemischte Nutzung Wohnen/ Gewerbe, innerhalb des geschlossenen Ortsbereiches. Der Änderungsbereich stellt eine sinnvolle Verlängerung des im Osten bereits vorhandenen Mischgebietes nach Westen dar.



Von der Planung werden keine wertvollen Lebensräume betroffen. Umwelterhebliche Tatbestände sind nicht feststellbar. Die Ergebnisse der umweltrelevanten Prüfung sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Zusammenfassung der Ergebnisse/Auswirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis der Auswirkung bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Tiere	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Pflanzen	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Boden	gering	mittel	mittel-gering	<b>mittel</b>
Wasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Klima/Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschaft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
Mensch (Lärm)	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
Wechselbeziehungen	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Aufgestellt: TG 16.09.2008