

Gemeinde Elchingen, Ortsteil Thalfingen

Bebauungsplan

"An der Ulmer Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Stand: 10.01.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elchingen stellt im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.st. Nr. 1087/4 und Nr. 1087/61 Gemarkung Thalfingen, beabsichtigen, auf der derzeit brachliegenden Fläche eine Wohnbebauung zu realisieren.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben ist das Plangebiet aufgrund der Größe von 1,06 ha als Außenbereich im Innenbereich zu qualifizieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnbebauung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde bereits im Jahr 2010 gefasst und zwischenzeitlich im Jahr 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Aufgrund der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen, soll durch den Bebauungsplan das erforderliche Baurecht für eine Wohnbebauung hergestellt werden. Die Planung wird trotz Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohngebietes mit einer gemischten Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie der bestehenden Nutzung als Waldfläche im südlichen Teilbereich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Thalfingen zwischen der Bahnlinie Aalen-Ulm und der Ulmer Straße. Das Grundstück war in der Vergangenheit intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Zudem wurde das bislang bestehende Wohngebäude im Jahr 2018 abgerissen. Im östlichen Bereich besteht derzeit lediglich noch ein Schuppen.

Innerhalb der Grundstücke besteht ein Höhenunterschied von ca. 5,0 m von der Ulmer Straße zum Dammweg. Das Plangebiet besteht aus einem ehemaligen Uferbereich eines Altarms der Donau. Zudem verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Dobelbach.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Ulmer Straße im Norden. Im Süden befindet sich ergänzend ein Fußweg entlang des Bahndamms (Dammweg) sowie im Osten die Gartenstraße, welche jedoch derzeit aufgrund der Topografie des Geländes sowie des querenden Dobelbachs keine Erschließungsfunktion für das Grundstück hat.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Osten die Wohnbebauung der Gartenstraße sowie im Westen und Norden die Bebauung der Ulmer Straße. Im Süden grenzen die Bahnlinie Aalen-Ulm sowie etwas weiter die Donau-Ufer-Straße und die Donau an.

Der Geltungsbereich liegt in einem HQ_{Extrem} Bereich, ausgehend von der naheliegenden Donau. Aufgrund der Topografie bzw. des Höhenunterschieds im Gebiet ist jedoch nur ein geringer westlicher Teil der geplanten Bebauung betroffen. Für diesen Teilbereich wird für Unterkellerungen u. Gebäudeteile, die unter dem Straßenniveau zu liegen kommen, eine wasserdichte u. auftriebssichere Bauausführung empfohlen. Der gesamte Geltungsbereich ist zudem als wassersensibler Bereich (Gebiete, die durch Einfluss von Wasser geprägt sind) gekennzeichnet.

Der Planungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1087/4, 1087/61 und eine Teilfläche 1078/2 (Ulmer Straße), Gemarkung Thalfingen, mit einer Gesamtgröße von ca. 10.642 m².

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Varianten erarbeitet. Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse innerhalb des Baugrundstückes wurde eine Bebauung der "tiefergelegenen" Fläche nicht weiterverfolgt.

Untersucht wurde insbesondere eine Bebauung der "höherliegenden" Ebene mit einer Erschließung über die Ulmer Straße. Die "untere" Ebene wurde aufgrund der bestehenden Böschungsverhältnisse, der Problematik von möglichen Extrem-Hochwasserereignissen und der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse nicht weiter untersucht.

Für die Erschließung des unteren Bereiches ist aufgrund des Höhenunterschiedes in Verlängerung der Gartenstraße ein Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge notwendig. Zudem wäre im Querungsbereich des Dobelbachs ein "Brückenbauwerk" notwendig, welches wirtschaftlich betrachtet für die Erschließung dieses kleinen Teilbereichs nicht sinnvoll ist.

Neben den "erschließungstechnischen" Kriterien wurde aufgrund des bislang vorhandenen Bewuchses (als Wald von der Fachbehörde qualifiziert) sowie des dadurch verursachten Eingriffes in den Alt-Arm der Donau aus naturschutzfachlicher Sicht von einer Bebauung des "unteren Bereiches" abgesehen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien kam somit lediglich eine Bebauung entlang der Ulmer Straße in Betracht. Hier wurden 7 Baugrundstücke für Einzel- bzw. Doppelhäuser traufständig zur Erschließungsstraße sowie ein weiteres Baugrundstück im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Die Geschossigkeit ist mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von ca. von max. 9,5 m für Satteldachausbildungen und 7,0 m für Flachdächer über dem Niveau der Ulmer Straße vorgesehen. Die geplanten Grundstücke weisen eine Größe zwischen 212 m² (Doppelhaushälfte) und 623 m² auf.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ulmer Straße. Hierbei ist, zur besseren fußläufigen Anbindung der Baugrundstücke, ein zur Straße parallel verlaufender Gehweg mit einer Breite von ca. 1,50 m geplant. Das rückwärtige Baugrundstück ist über einen privaten Erschließungsweg angebunden.

Der südliche Teil des Baugrundstückes wird als Fläche für Wald mit einer Bewirtschaftung als Niederwald vorgesehen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² können mit einer Wohngebietsfläche von insgesamt ca. 3.052 m² eingehalten werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angedachten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind dabei im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind dabei:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Die nicht zulässigen Nutzungen sind mit dem Ziel einer ruhigen Wohnbebauung nicht in Einklang zu bringen. Für diese Nutzungen sind in Elchingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Die südlichen Teilflächen des Plangebietes werden nach Abstimmung mit dem Fachbereich Forsten beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach als Flächen für Wald festgesetzt. Die entsprechenden Flächen wurden bereits im Rahmen einer walddrechtlichen Beurteilung im Jahr 2010 als Wald qualifiziert. Die Fläche wurde bereits mehrfach gerodet und durch Naturverjüngung mit Edellaubholz wieder aufgeforstet. Nach Feststellung des Fachbereiches Forsten gibt es keine Versagensgründe für eine Rodung und Bewirtschaftung als Niederwald.

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist ein Abstand zwischen Waldflächen und Wohngebäuden von 30 m einzuhalten. Die Bewirtschaftung der festgesetzten Waldfläche soll dabei als Niederwald durchgeführt werden. Dadurch ist nach Abstimmung mit der Fachbehörde kein Waldabstand erforderlich.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Weiterhin ist die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftsökologie wertvollen Teilfläche im Süden des Plangebietes als Fläche für Wald zu erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Gebäudehöhe, jeweils als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich, entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, auf den Wert von 0,4 festgelegt. Ergänzend zur Grundflächenzahl wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) auf den Wert 0,7 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Gebäudeoberkante) wird als relatives Maß zur fertig hergestellten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Sie wird für Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (vPD) auf 9,50 m und für Pult- und Flachdächer auf 7,00 m bestimmt.

Die Wohngebäude zur Ulmer Straße können mit einer vergleichbaren Gebäudehöhe entsprechend der umgebenden Bebauung entwickelt werden. Durch das starke Gefälle im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Ulmer Straße können die beiden Grundstücke nach Süden zum Dammweg mit drei (3) Geschossen in der Hanglage bebaut werden.

Bezugspunkt ist die zulässige Gebäudehöhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Die Größe der Baufenster wird entsprechend der geplanten Realisierung dimensioniert, so dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien errichtet werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung in offener Bauweise zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücke wird über eine von der Ulmer Straße abzweigende private Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m erreicht. Des Weiteren wird zur fußläufigen Erschließung ein öffentlicher Gehweg entlang der Ulmer Straße mit einer Breite von ca. 1,50 m errichtet.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Fläche für Wald im Süden des Plangebietes mit Bewirtschaftung als Niederwald
- Festsetzung eines Erhaltungsgebots zu den östlich angrenzenden Grundstücken
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes
- Festsetzung von Baumstandorten auf den Grundstücken
- Festsetzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes je 250 m² Grundstücksfläche und vorrangig entlang der Ulmer Straße
- Extensive Begrünung von Flachdächern der Garagen und Carports
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Forsten wird der nicht überbaubare, südliche Teil des Plangebietes aus walddrechtlichen, landschaftsökologischen sowie Gründen des Naturschutzes als Fläche für Wald festgesetzt. Die Bewirtschaftung soll dabei als Niederwald durchgeführt werden. Dadurch ist kein Waldabstand erforderlich.

Der Fachbereich hat diesen tieferliegenden Bereich im Rahmen einer walddrechtlichen Stellungnahme vom 18.02.2010 als Wald i.S. des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG mit der Verpflichtung zur Wiederaufforstung festgelegt. Da seinerzeit keine gesetzlichen Versagensgründe vorlagen, wurde eine Erlaubnis zur Rodung des auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 1087/4 und Nr. 1087/61 stockenden Waldes in Aussicht gestellt. Eine Rodung der Bäume wurde in der Zwischenzeit bereits mehrfach durchgeführt.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 1.221 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über das derzeit bestehende Baurecht hinausgehenden, wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 21.10.2019 erarbeitet.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet bietet in den noch vorhandenen Gebäuden sowie den größeren Bäumen in Osten ein Quartierpotential für Sommerquartiere. Winterquartiere können mangels geeigneter frostfreier Gebäudeteile und Baumhöhlen ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Der große Schlagflurbereich ist potentieller Lebensraum der Haselmaus.

Reptilien

Aufgrund der Durchforstungsarbeiten auf der Fläche sind zahlreiche Offenland- und Saumbiotop entstanden, die gut für die Zauneidechse geeignet sind. Eine Einwanderung der Art von der nahen Bahnlinie ist möglich. Es sind potentielle Winter- und Sommerlebensräume vorhanden.

Amphibien

Ein Vorkommen der Gelbbauchunke ist nicht auszuschließen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Durchforstungsarbeiten verdichtete Fahrspuren entstanden sind, die sich mit Wasser füllen können.

Schmetterlinge

Individuen oder essentielle Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten konnten im Zuge der Ortsbegehung nicht festgestellt werden und können aufgrund der Habitatstruktur auf der Baufläche auch ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

Käfer

Vom Juchtenkäfer gibt es keinen Nachweis im Landkreis Neu-Ulm. Ferner sind keine Bäume vorhanden, welche die entsprechenden Habitate (Mulmhöhlen) aufweisen.

Vorkommen bzw. eine Betroffenheit von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Libellen etc.) wurden nicht festgestellt und kann auch aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Arten entfällt damit.

Vögel

Es wird die aktuelle Situation mit den schlagflurartigen Bereichen und der zwei verbliebenen Gebäude als Grundlage für die Potentialanalyse herangezogen. Es können Arten der Hecken und Gehölze sowie Gebäudebrüter vorkommen. Anspruchsvollere Höhlenbrüter (Buntspecht, Kleiber, Star usw.) können ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Bäume (mehr) vorhanden sind. Es ist aber davon auszugehen, dass anspruchlose Höhlenbrüter (Meisen, Feldsperling) die Gebäudenischen und Spalten als Brutplatz verwenden können. Hinweise auf Vorkommen von anspruchsvolleren Gebäudebrütern (Schwalben) wurden nicht festgestellt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Oberirdischer Abriss Gebäude, Fällung von Gehölzen) zwischen 1.10. und Ende Februar. Direkt vor der Beräumung sind die Gebäude und Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen.

Die Fällung aller Gehölze darf nur händisch erfolgen. Die Fläche darf nur auf den vorhandenen Wegen mit schwerem Gerät befahren werden um potentiell vorhandene Gelbbauchunken, Haselmäuse oder Zauneidechsen im Winterquartier nicht zu töten. Anschließend sind sämtliche Strukturen, die als Unterschlupf für die Arten geeignet sind (Totholz, Laubansammlungen, Asthaufen etc.) händisch zu entfernen und ins Umfeld umzulagern. Nach der Winterruhe der Tiere (Witterungsabhängig ab April) kann der Boden abgeschoben werden.

Vor dem Abschieben des Oberbodens ist die Bodenoberfläche mehrmalig (mindestens 5-mal) auf vorhandene Tiere (Haselmaus, Zauneidechse, Gelbbauchunke) abzusuchen. Die Fläche ist im Abstand von mindestens 3-4 Tagen (An einem Tag nur eine Begehung) über einen Zeitraum von mindestens drei Wochen zu untersuchen. Angetroffene Tiere sind zu vergrämen oder abzusammeln und in die erstellten Ersatzlebensräume (s. CEF-Maßnahmen) umzusiedeln. Die Fläche kann nach drei nacheinander folgenden Begehungen ohne Tier-Nachweise freigegeben werden. Danach können vorhandene Wurzelstöcke gerodet sowie vorhandener Oberboden abgeschoben werden.

- V2: Aufhängen Nistkästen Vögel, Quartierkästen Fledermäuse:
Aufhängen von 10 Fledermauskästen im direkten Umfeld (5 Flachkästen, 5 Höhlenkästen), Abstand max. 200 m.
- V3: Schutzzaun an der südlichen Grenze des Baufeldes:
An der südlichen Grenze des Baufeldes ist während der Bauphase ein Amphibien-schutzzaun zu erstellen. Damit wird verhindert, dass Tiere auf die Baustelle einwandern.

Folgende CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen erstellt werden und funktionsfähig sein:

- **CEF1: Erstellen Zauneidechsenhabitat an den südlichen Grundstücksgrenzen**
Anlage von zwei ca. 30 m langen Zauneidechsen-Habitaten entsprechend der unten dargestellten Abbildung und Beschreibung. Ziel der Maßnahme ist vor allem der Ersatz von Sonnen- und Eiablageplätzen sowie Winterquartieren. Nahrungsflächen sind ausreichend vorhanden. Die fachlich korrekte Ausführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern.
- **CEF2: Waldsaum für die Haselmaus**
Entwicklung eines Waldsaumes an den südlichen Grundstücksgrenzen aus heimischen Straucharten entsprechend Abbildung. Im Bereich des Waldsaumes sind 10 Haselmaus-Tubes gleichmäßig verteilt aufzuhängen.
- **CEF3: Herstellung Laichgewässer für die Gelbbauchunke**
Entwicklung von fünf mindestens 5 m langen, 0,5 m breiten und 0,3 m tiefen, temporären Kleingewässern in Form von verdichteten Fahrspuren im Bereich der geplanten Waldfläche. Die Lage der 5 Fahrspuren sind durch eine Fachperson festzulegen und entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse und Topographie auszuwählen. Ggf. ist die Sohle der Kleingewässer mit einem Lehmschlag abzudichten.

CEF-Maßnahme Zauneidechse und Haselmaus:**Erstellung lt. Neu-Ulmer Informationsbroschüre für Bauherren: Die Zauneidechse**

Anteil Wurzelstöcke ca. 30%, sonst Stein/Blockschüttung. Breite des Habitats im Mittel ca. 2 m. Länge jeweils ca. 30 m. Modellierung eines flachen Hügels mit Kies/Sand Material. Ggf. Ergänzung durch Feinmaterial (Sand). Waldsaum aus heimischen Straucharten.

Steine/Blöcke  Wurzelstöcke  Kies/Sandgemisch  Waldsaum 



Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.8 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.

In unmittelbarer Nähe verlaufen südlich die Bahnlinie Aalen - Ulm sowie die Donau-Ufer-Straße (NU 13). Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-239-G01-01" mit dem Datum 20.09.2019 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des 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 BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert 18.12.2014, herangezogen werden.

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 Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Es wird zur Tagzeit in nahezu dem gesamten Plangebiet ein Wert von 60 dB(A) unterschritten. Ein Wert von 60 dB(A) zur Tagzeit ist nach der DIN 18005 als Orientierungswert in einem Mischgebiet vorzusehen. Mischgebiete sind Gebiete, die auch dem Wohnen dienen. Es kann daher von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität im Plangebiet ausgegangen werden.

Zur Nachtzeit sind zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Auslösewerte für die Lärmsanierung an Verkehrswegen von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden bis auf einen Immissionsort an einer Fassadenseite im obersten Stockwerk nicht überschritten.

Es befinden sich im Umfeld des Plangebietes zudem bereits Wohnnutzungen mit derselben Schutzwürdigkeit die zum Teil noch näher an der Bahnlinie liegen.

Die sich durch die Verkehrswege ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet werden als zumutbar angesehen.

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 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 "Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden", Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 48 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 48 dB(A) bzw. 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 ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die 24. BImSchV 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 u. deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

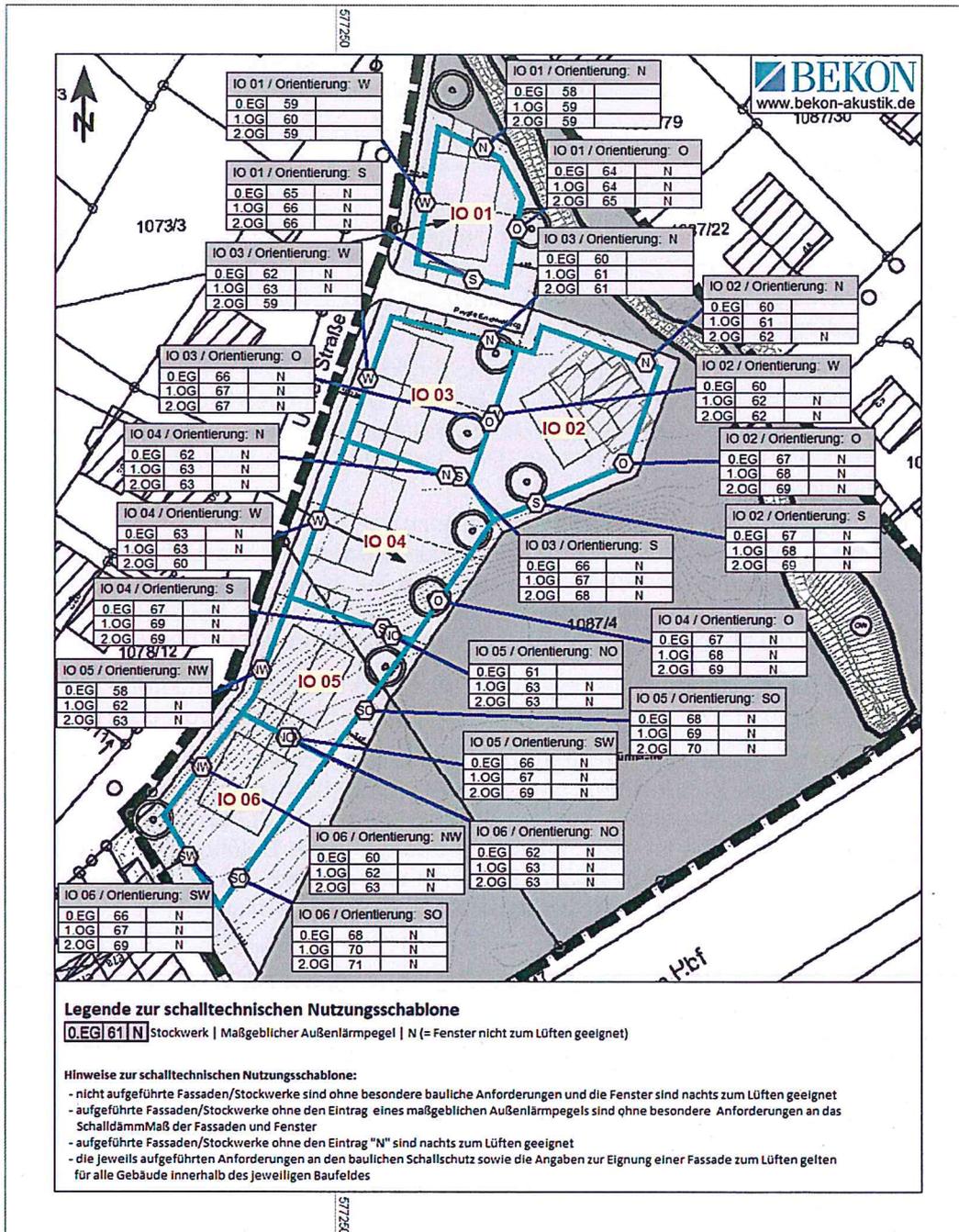
Das Plangebiet wird über die Ulmer Straße erschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ca. 10 Wohneinheiten untergebracht werden.

Es wird für jede Wohneinheit von 5 PKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit und einer PKW-Fahrbewegung zur Nachtzeit ausgegangen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit deutlich unterschritten werden.

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.



6.9 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz der Ulmer Straße angeschlossen werden. Die Kanäle zur Ableitung des Schmutzwassers sind dafür ausreichend dimensioniert.

6.10 Hochwassergefahr

Das Plangebiet liegt nach den veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten außerhalb eines 100-jährigen Überschwemmungsereignisses (HQ₁₀₀). Im Zusammenhang der Begutachtung "Hydraulischen Berechnungen im Rahmen des Dobelbachs im Zuge der geplanten Erschließung der Flurstücke Nr. 1087/4 und 1087/61" durch das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH (Stand 28.07.2010) wurde festgestellt, dass Donauhochwasser durch die bestehende Fußwegunterquerung der Bahnlinie in das Erschließungsgebiet gelangt und im Einlaufbereich des Dobelbaches eine größere Wasserfläche bildet und wegen des Geländeverlaufes vor allem östlich des Dobelbaches auftreten wird.

Das Planungsgebiet wird jedoch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) entsprechend den veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten in den tieferliegenden Bereichen des Plangebietes vollständig überflutet. Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist auf die entsprechende Gefährdung hinzuweisen. Dieser Hinweis dient der Gefahrenabwehr und Sensibilisierung der Bauwerber, hat aber keine verbindliche Rechtswirkung. Diesbezüglich wird im Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer aufgenommen.

Anders als in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gibt es in HQ_{Extrem} Bereichen kein Verbot der Bauleitplanung. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt in § 78 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 nur Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb wird im Bebauungsplan auf die Gefahr von extremen Hochwasserereignissen hingewiesen. Die nachrichtliche Übernahme ist eine bloße, wenn auch gesetzlich angeordnete Information.

Ergänzend wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in HQ_{Extrem} Gebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Das angeführte hydraulische Gutachten des Ingenieurbüros Wassermüller Ulm GmbH schlägt im Verlauf des Dobelbachs mehrere Maßnahmen zur Vermeidung einer Hochwassergefährdung vor. So werden u.a. auch im Bereich der Gartenstraße bauliche Maßnahmen vorgeschlagen. Da Überschwemmungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet noch nicht aufgetreten bzw. bekannt sind, ist eine direkte Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zwingend erforderlich. Zudem ist eine Veränderung dieses Bereiches der Gartenstraße durch eine Verlängerung der Straße in das Plangebiet nicht vorgesehen.

Eine Bebauung der tieferliegenden Flächen des Plangebietes ist wie bereits dargelegt, aus naturschutzfachlichen Gründen sowie der Nähe zur Bahntrasse mit den entsprechenden Lärmeinwirkungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass der Verlauf des Dobelbaches im Bereich der Gartenstraße geändert werden kann, wie vorgeschlagen. Eine Verpflichtung und zwingende Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des hydraulischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes Wohngebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Ausgestaltung der Dachflächen, die Freiflächengestaltung, die Stellplätze sowie für Einfriedungen festgesetzt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.642 m²	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.052 m ²	(28,7 %)
Private Grünfläche	ca. 330 m ²	(3,1 %)
Erhaltungsgebot	ca. 502 m ²	(4,7 %)
Waldfläche	ca. 4.737 m ²	(44,5 %)
Schutzgebiet Oberflächengewässer	ca. 929 m ²	(8,7 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 803 m ²	(7,6 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 199 m ²	(1,9 %)
Private Erschließung	ca. 90 m ²	(0,8 %)

7.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Elchingen entstehen die Kosten zur Bearbeitung des Bebauungsplans.

ausgefertigt:

Gemeinde Elchingen

89275 Elchingen 19. Juni 2020


Eisenkolb
1. Bürgermeister

