

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: AFFALTERBACH
GEMARKUNG: AFFALTERBACH

KMB



ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„2. Änderung Hinter dem Kirchhof“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 26.09.2024



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5	Rechtsverfahren	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	<i>Planinhalt</i>	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.6	Verkehrserschließung	6
4.7	Parkierung	6
4.8	Ver- und Entsorgung	7
4.9	Pflanzgebote	7
4.10	Örtliche Bauvorschriften	7
4.11	Angrenzende Friedhofsfläche	7
5.	<i>Flächenbilanz</i>	8
6.	<i>Umweltbelange</i>	8
6.1	Vorbemerkung	8
6.2	Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen	8
6.3	Fazit	9
7.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	9
7.1	Artenschutz	9
7.2	Geruchsgutachten	9
7.3	Schallschutz	10
8.	<i>Planverwirklichung</i>	10



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Beckentalweg und Flurstück 3454
- im Osten durch die Flurstücke 3593, 3450, 3451, 3452, 3453, 3459 und 3376/5
- im Süden durch die Flurstücke 3376/3, 54 und das Kirchhofgässle Flurstück 3
- im Westen durch das Kirchhofgässle Flurstück 3, und die Flurstücke 1, 1/1

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Affalterbach beabsichtigt als Beitrag zur Innenentwicklung eine Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan „1. Änderung Hinter dem Kirchhof“ durchzuführen.

Für ein konkretes Bauvorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Aufgrund der Planung sind Änderungen der Bezugshöhe sowie der zulässigen Gebäudelänge notwendig. Dadurch ist die Bebauungsplanänderung notwendig, um die innerstädtische Entwicklung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan wird Wohnraum in der Region Stuttgart sichergestellt. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist damit von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Gemeinde Affalterbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Das Plangebiet ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (VBG) festgesetzt. Westlich liegt das Plangebiet in einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1990 - 2005 (in Kraft getreten am 20.06.2000, zuletzt geändert am 11.12.2010) des GVV Marbach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan 2. Änderung Hinter dem Kirchhof ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. (§ 13 a Abs. 2 (2) BauGB).

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan „1. Änderung Hinter dem Kirchhof“, in Kraft getreten am 26.03.2015.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 1,3 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVP-G ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „vereinfachten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Affalterbach zwischen dem Beckentalweg im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Friedhof im Süden und der Bebauung entlang der Bahnhofstraße im Westen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in privatem Besitz, und teilweise im Besitz der Gemeinde Affalterbach.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird als Wohngebiet genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Der Beckentalweg und der Sommerrain binden das Gelände an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Innerhalb des Plangebiets werden die Bauplätze über einen Ringschluss erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

In den öffentlichen Verkehrsanlagen sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungen enthalten.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Zur Minderung des Niederschlagabflusses (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, etc.) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Empfehlungen (Verwendung von Zisternen) gegeben.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen werden. Die bisherige Ausweisung von Mischgebietsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hinter dem Kirchhof wird in allgemeine Wohnbauflächen gewandelt, um zukünftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden anhand eines städtebaulichen Entwurfes das Plangebiet und seine Entwicklungszusammenhänge untersucht.

Für die Bebauung wird der aus dem Umfeld vorhandene Bebauungsmaßstab aufgenommen.

Angrenzend befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude (plus Dachgeschoss) mit Satteldach sowie einige Flachdach-Gebäude. Nach dem städtebaulichen Konzept sind im Plangebiet zweigeschossige Einfamilien-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser werden verschiedene Satteldachformen, (Satteldach, versetztes Satteldach und Zeltdach) vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser werden Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° Dachneigung angedacht, wobei oberste Geschosse größtenteils zurück zu staffeln sind. Dadurch werden die Fassaden in ihrer Höhe gegliedert und für Wohnungen in den obersten Geschossen entstehen großzügige Dachterrassen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nicht zugelassen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen, da für diese Nutzungen der Standort nicht geeignet ist und die Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigt werden soll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere bestimmt durch die vorhandenen baulichen Strukturen in ihrer Höhenentwicklung, ihrer Dachneigung sowie ihrer Längen- und Breitenausdehnung im direkten Umfeld. Bei den bestehenden Baustrukturen handelt es sich im Wesentlichen um eine ein- bis zweigeschossige Satteldach-, bzw. teilweise Flachdachbebauung.

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung im Umfeld.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Hinter dem Kirchhof“ mit einer GRZ von 0,4 nicht verändert.

Die GRZ-Überschreitung ist für Hofflächen, Stellplätze sowie befestigte Zufahrtsflächen bis 0,6 der Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich B sind für Tiefgaragen Überschreitungen bis 0,8 zulässig.

Insgesamt soll durch die Festsetzungen der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten werden.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die geplante Höhengestaltung bzw. die maximal festgesetzten Gebäudehöhen sowie First- und Traufhöhen orientieren sich zum einen an der umgebenden Bebauung, zum anderen an der bestehenden Topografie und den bestehenden Straßen.



Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude werden Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, die sich an der Höhe der Erschließungsstraße und an dem bestehenden Gelände orientieren. Im Bereich A werden pro Baufenster mehrere Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt, für dazwischen liegende Gebäude ist bezogen auf die Gebäudemitte eine Interpolation durchzuführen. Im Bereich B wird eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe für das Baufenster festgesetzt.

4.3.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden auf eine 2-geschossige Bauweise beschränkt, um der Gebäudekubatur der angrenzenden Bebauung zu entsprechen. Diese werden für den Bereich A durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Traufhöhe bestimmt, dabei ist die Traufhöhe so gewählt, dass ein ausreichender Kniestock möglich ist, und der Dachraum zu einem nutzbaren Wohnraum wird.

Im Bereich B wird für die Bebauung mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass das Anlegen von Dachterrassen in Verbindung mit einem Nicht-Vollgeschoss als oberen Gebäudeabschluss möglich ist.

Gemessen wird ab der Erdgeschossfußbodenhöhe über NN.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird im Bereich A eine abweichende Bauweise gemäß BauGB festgesetzt. Diese wird als offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung festgesetzt. Durch die relativ großzügig bemessenen, zusammenhängenden Baufenster kann ein Höchstmaß an Flexibilität in der Bauplatzgestaltung erreicht werden. In Bereich B wird die offene Bauweise festgesetzt. Das geschlossene Baufenster bietet eine hinreichende Beschränkung für das Gebäude.

4.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bereich A ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Dabei zählt eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude. Damit bleibt der Gebietscharakter, der für den Bereich A eine Bebauung nur mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorsieht, gewahrt.

4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über bereits vorhandene öffentliche Verkehrsanlagen, dem Beckentalweg gesichert. Hiervon abgehend erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes über eine Ringstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgewiesen ist und mit einer Breite von 5,5 m Längsparken für Besucher unter Beachtung privater Zufahrten zulässt. Die bereits vorhandene fußläufige Verbindung im Süden des Baugebiets, entlang des Friedhofs bleibt bestehen und wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Wegbreite wird mit 2,5 m festgelegt, um für Fußgänger und Radfahrer ein gefahrloses Passieren des Weges zu ermöglichen. Im Zufahrtsbereich zum Friedhofseingang wird der Weg auf 3 m verbreitert.

4.7 Parkierung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätze getroffen. Die Festsetzungen sollen zu einer geordneten Parkierungssituation beitragen. Die Baufenster sind entsprechend großzügig angelegt, sodass für oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze kein eigenes Garagenbaufenster ausgewiesen wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch entlang der öffentlich befahrbaren Straßenfläche zulässig. Zu beachten ist hierbei, dass im Bereich A pro Baugrundstück maximal 2 aneinander gereihete Stellplätze zulässig sind, dazwischen müssen Zäsuren von mindestens 3 m hergestellt werden. Die Festsetzung soll zu einem geordneten Straßenbild beitragen und damit ein mit Autos zugeparktes Straßenbild vermeiden. Tiefgaragen sind nur im Bereich B auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Für Besucher werden am Eingang des Gebietes, im Anschlussbereich zum Beckentalweg, öffentliche Parkplätze bereitgehalten.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.

Zur Minderung des Niederschlagabflusses werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge) getroffen bzw. Empfehlungen (Verwendung von Zisternen) gegeben.

In Teilen kann eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht gewährleistet werden. Dies ist im Einzelfall von den Bauherren zu überprüfen. Gegebenenfalls muss die Entwässerung des Untergeschosses über Hebeanlagen erfolgen. Dies hat der Bauherr im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

4.9 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung dienen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und dem Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Das Pflanzgebot zur Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus durch die Rückhaltung des Regenwassers positiv auf die Schonung des Grundwasserhaushaltes und der Entsorgungsanlagen aus.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind für die Einfamilienhäuser im Bereich A neben der Satteldachform in Anlehnung an diesen Typus das versetzte Satteldach und alternativ das Zeltdach. Diese Dachformen entsprechen denen aus dem nahen Umfeld. Die Dachneigung ist für Satteldächer zwischen 25° und 35° zu wählen, sodass bei der ohnehin optimal nach Süden ausgerichteten Bebauung die Dachfläche für die Solarnutzung geeignet ist. Alternativ zum Satteldach und versetzten Satteldach wird entsprechend dem Typus eines Zeltdaches die Dachneigung für Zeltdächer zwischen 15° und 25° festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets werden für die Mehrfamilienhäuser im Bereich B Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung festgesetzt. Zusätzlich sind oberste Geschosse der Mehrfamilienhäuser um mindestens 1,0 m gegenüber darunter liegende Geschosse zurück zu staffeln bzw. zurück zu setzen.

Damit sind die Voraussetzungen gegeben in den obersten Geschossen qualitativ hochwertige Penthouse Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen zu schaffen. Durch das überwiegende Einrücken des obersten Geschosses wird die Fassade stärker gegliedert und nimmt in der Höhengestaltung der Baukörper den kleinteiligen Bebauungsmaßstab aus dem Umfeld auf.

Neben der Dachform und Dachneigung werden Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich ebenfalls am umgebenden Bestand orientieren. Für Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die Vorgaben zu Dachaufbauten sind im Bebauungsplan ebenfalls durch eine Festsetzung geregelt, so dass die Gestaltung von Dachaufbauten in einem einheitlichen Rahmen möglich ist und die neuen Gebäude sich in das Ortsbild entsprechend den bestehenden Bauten einpassen.

Die Stellplatzpflicht wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit angehoben, so dass sichergestellt ist, dass sich die vorhandene Parkierungssituation in den umgebenden Straßen nicht wesentlich verschlechtert.

4.11 Angrenzende Friedhofsfläche

Der nach dem Bestattungsgesetz (vom 21.07.1970, geändert durch Gesetz vom 03.02.2021) vorgeschriebene Abstand von mindestens 10 m zwischen Friedhof und überbaubarer Fläche wird bis zum Beginn des tatsächlichen Grabfeldes eingehalten. Der tatsächlich geringste Abstand zwischen überbaubaren Flächen und den Grabfeldern beträgt circa 10 m im Bereich des Flurstücks 3470 *und bis zur Friedhofsgrenze ca. 6m.*

Die 10 m Abstand bis zur Friedhofsgrenze sind die Regel, eine Ausnahme ist möglich, wenn besondere Umstände des Einzelfalls in einer Weise hinzutreten, die eine Ausnahme rechtfertigen.

Eine solche Sondersituation kann in der bestehenden Hecke des Friedhofs gesehen werden, da sie abschirmend wirkt. Es wird daher vorgesehen, Bestand und Pflege dieser Hecke dauerhaft über eine Baulast zu sichern. Ruhe und Würde des Friedhofes bleiben somit erhalten.

Alternativ die südlichen Baufenster nach Norden zu verschieben, ist nicht möglich, da das Bau-
gebiet aus Platzgründen schon sehr kompakt gestaltet ist.

Polizeiliche Gründe stehen nicht entgegen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich/Bruttobaufläche	ca.	1,29 ha	100 %
Verkehrsfläche	ca.	0,24 ha	19 %
Grünfläche	ca.	0,03 ha	2 %
Nettobauland	ca.	1,02 ha	79 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „1. Änderung Hinter dem Kirchhof“.

6.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

6.2.1 Schutzgut Boden:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4.

Durch die bestehende Bebauung und Vorbelastung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

6.2.2 Schutzgut Wasser:

Durch die bestehende Bebauung und innerörtlichen Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Freilandklimatop. Jedoch ist der Bebauungsplan „1. Änderung Hinter dem Kirchhof“ bereits 2015 rechtskräftig. Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

6.2.4 Schutzgut Flora/Fauna:

Innerhalb des bestehenden Wohngebiets kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerorts. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

6.2.6 Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.3 Fazit

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

7.1 Artenschutz

Dipl.-Biologe Dieter Veile (AWL) führte im August 2014 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten keine Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Um die Anzahl der Nistgelegenheiten für höhlenbrütende Vogelarten aufrecht zu erhalten, sind im Umfeld des Plangebiets (z.B. Friedhof) 5 künstliche Nisthöhlen zu positionieren.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zwischen 1. März und 30. September keine Gehölzrodungen durchzuführen.

Im Hinblick auf den gemäß der BArtSchV besonders geschützten Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) wird im Sinne der Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung empfohlen, den Stamm des Höhlenbaums nach dessen Rodung (falls diese erforderlich werden sollte) in vertikaler Position zu lagern, um die Entwicklung der larvalen Individuen zur Reife zu gewährleisten. Dies kann auf einem Gelände der Gemeinde erfolgen (z. B. Bauhof).

7.2 Geruchsgutachten

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich der bestehende Milchviehbetrieb Otto Reutter mit Ställen sowie das Gelände des Kleintierzüchtersvereins. Durch diese bestehenden Nutzungen, insbesondere die Tierhaltung, können Gerüche mit Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung entstehen.

Das Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher wurde daher von der Gemeinde Affalterbach beauftragt ein Sachverständigengutachten zu Geruchsimmissionen im Plangebiet „Hinter dem Kirchhof“ zu erstellen.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis: „Die Immissionsprognose weist an der, dem Betrieb Otto Reutter nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet einen Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 0,06 (6 %) als Gesamtbelastung aus. Der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete ist danach eingehalten.“

Im Februar 2015 wurde das Gutachten erweitert, indem zusätzlich die veränderten Ansätze nach dem Erlass des UM BW vom 02.06.2014 zugrunde gelegt wurden. Ergebnis dieser erneuten Be-

gutachtung der Situation ist, dass auch mit den veränderten Ansätzen für tierartspezifische Gewichtsfaktoren der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete eingehalten wird.

(SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN ZU DEN GERUCHSIMMISSIONEN, INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE UMWELTSCHUTZ, DR.-ING. FRANK DRÖSCHER, NOVEMBER 2014 / FEBRUAR 2015)

7.3 Schallschutz

Verkehrsbedingte Schallimmissionen im Plangebiet wurden von BS Ingenieure im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur „Ortsentlastungsstraße Affalterbach“ vom 22.Juli 2013 untersucht. Dabei wurden u.a. die Fälle berücksichtigt:

Planungsfall 0 (Prognose 2025 mit bestehendem Straßennetz)

Planungsfall 1 (Prognose 2025 zusätzlich mit Ortsentlastungsstraße)

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im ungünstigeren Fall (Planungsfall 0) an dem am stärksten von Immissionen des Straßenverkehrs betroffenen Rand des Plangebiets Immissionspegel von ca. 60 dB(A) tags bzw. ca. 50 dB(A) nachts zu erwarten sind. Im übrigen Gebiet liegen die Pegel größtenteils zwischen 54 und 57 dB(A) tags bzw. 44 und 47 dB(A) nachts. Für den Planungsfall 1 können durchgängig Pegel zwischen 51 und 53 dB(A) tags bzw. 41 und 43 dB(A) festgestellt werden.

Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 die nicht den normativen Charakter von Grenzwerten besitzen, von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten (WA), werden demnach im Planungsfall 0 am westlichen Rand des Plangebiets um 5 dB(A) und ansonsten nur geringfügig überschritten.

Aus den ermittelten Pegelwerten kann im ungünstigsten Fall am westlichen Rand des Gebiets der Lärmpegelbereich III abgeleitet werden. Flächig über das Gebiet ergibt sich größtenteils der Lärmpegelbereich II, vereinzelt kann von Lärmpegelbereich I ausgegangen werden. Lärmpegelbereiche sind für die Bemessung der schalldämmenden Wirkung der Außenbauteile von Gebäuden (Fenster, Wand) maßgebend. Da auch die aus Lärmpegelbereich III resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch die für Neubauten geltenden energetischen Erfordernisse zu erfüllen sind, ergeben sich im Plangebiet grundsätzlich keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2024 durchzuführen.

