

**Markt Mömbris
Ortsteil Daxberg**

**Bebauungsplan „Altäcker“,
3. Tektur**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 21. Januar 2019



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass

Die Bebauung beiderseits der Glasbergstraße weist ausschließlich Wohngebäude auf. Im Bebauungsplan „Altäcker“ sind die Flächen jedoch als Mischgebiet festgesetzt. Danach könnte neben Wohngebäuden auch ein nicht unwesentlicher Anteil der Anwesen gewerblich genutzt werden. Dies soll jedoch nicht mehr zugelassen werden.

Deshalb hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2. Planung und textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung



Die 2. Tektur des Bebauungsplans „Altäcker“ weist den Änderungsbereich aktuell als Mischgebiet aus. Da das Areal ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut ist, soll die Nutzungsart dem Bestand entsprechend angepasst werden.

Nach der Änderung sollen keine gewerbliche Nutzungen mehr ermöglicht werden, die den Gebietscharakter und das ruhige Umfeld stören könnten. Deshalb wird das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die geplante Nutzungsart entspricht der umgebenden Bebauung.

Auszug aus der 2. Tektur des Bebauungsplans „Altäcker“

2.2 Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz. Sofern bei der Errichtung neuer Gebäude Bäume gerodet werden müssen, sind diese auf das Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte zu untersuchen, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Sofern geschützte Tierarten gefunden werden, ist eine Rodung erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Rodungen sind ansonsten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.3 Sonstiges

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 2. Teilkategorie des Bebauungsplanes „Altäcker“.

3. **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Für Neubebauungen oder Erweiterungen weist der Bebauungsplan nur noch geringe Bauflächen aus. Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die festgestellte Fassung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die möglichen Erweiterungsflächen mit ca. 500 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

5. **Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung**

5.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Auf den Grundstücken stehen nur wenige Bäume und Sträucher, die als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen könnten. Es werden insofern keine bzw. nur geringe Eingriffe ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht bzw. kaum berührt.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird textlich ergänzt, dass, wenn bei der Errichtung neuer Gebäude Bäume gerodet werden müssen, diese auf das Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte zu

untersuchen sind.



Luftbild

Sofern geschützte Tierarten gefunden werden, ist eine Rodung erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Ansonsten sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

6. Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Westlich des Gebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Bebauungsplan „Altäcker“). Östlich schließen Wohngebäude an (Ostseite Glasbergstraße). Im Übrigen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Die geplante Nutzungsart entspricht der umgebenden Bebauung.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

6.2 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm durch den Fahrzeugverkehr auf der Glasbergstraße (Kreisstraße AB 10) ist gering. Gemäß der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes von 2015 beträgt die tägliche Verkehrsbelastung 1.673 Fahrzeuge.

Danach können folgende Lärmpegel prognostiziert werden:

LKW- Anteil	tags	3,4%	
	nachts	4,5 %	
Maßgebende Verkehrsstärke	tags	0.06 DTV Kfz / h	58,0 dB (A)
	nachts	0.008 DTV Kfz / h	49,0 dB (A)
Steigung		≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion		keine	-
Geschwindigkeit	50 km/h	tags	- 5,0 dB(A)
	50 km/h	nachts	- 5,0 dB(A)

Danach ergibt sich auf der AB 10 ein Emissionspegel von tags 53,0 dB (A) und nachts 44,0 dB (A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 4 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Baugebieten, die dichter zur Fahrbahnmitte liegen, erhöht sich der Pegel. Das nächstgelegene Wohnhaus (Glasbergstraße 40) weist einen Abstand zur Fahrbahnmitte von ca. 7,0 m auf. Der Pegel erhöht sich dadurch um ca. 6,5 dB(A).

Hieraus ergibt sich an der straßenzugewandten Fassadenseite ein Immissionspegel von tags 60,5 dB (A) und nachts 50,5 dB (A).

Alle anderen Wohngebäude weisen einen Abstand von 8,0 m oder mehr zur Fahrbahnmitte auf.

Hieraus ergeben sich an der straßenzugewandten Fassadenseite Immissionspegel von tags maximal 60,0 dB (A) und nachts maximal 50,0 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen gegenüber Verkehrslärm tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert beim Anwesen Glasbergstraße 40 tagsüber und nachts um ca. 5,5 dB(A) überschritten und ansonsten um maximal 5,0 dB(A).

Beurteilung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Grundstücke sind bebaut. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Nachweis für die Gebäude

Die Schalldämmung der im Wohnungsbau eingesetzten Gebäudeaußenbauteile müssen nach der ENEV (Energieeinsparverordnung) die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllen. Die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II decken Immissionen bis 60,0 dB(A) ab.

Dieser Wert wird in jedem Gebäude, das 8,0 m oder weiter von der AB 10 entfernt errichtet wird, eingehalten. Insofern werden an diese Gebäude keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt.

Anforderungen an den passiven Schallschutz sind aber an die Gebäude zu stellen, die näher an die AB 10 heranrücken.

Bisher enthält der Bebauungsplan keine Anforderungen an den Schallschutz.

Um zukünftig gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können, wird deshalb folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (gilt nur bei Abbruch und Neubau).

Wohn- und Schlafräume von Wohngebäuden, die näher als 8,0 m zur Straßenmitte der Glasbergstraße angeordnet werden, sind zur seitlichen Fassade anzuordnen. Wenn Wohn- und Schlafräume zur schallzugewandten Fassadenseite angeordnet

werden und diese Räume keine Fenster, die geöffnet werden können, zur seitlichen Fassade aufweisen, sind diese mit einer kontrollierten Zwangsbelüftung zu versehen.

Begründung:

Übliche Fenster in Spaltlüftungsstellung erreichen ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB(A). Damit lassen sich mit obiger Festsetzung auch zur schallzugewandten Fassadenseite nachts gesunde Wohnverhältnisse in Schlaf- und Aufenthaltsräumen erreichen.

Mit dieser Festsetzung lassen sich in allen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse herstellen.

Aschaffenburg, den 21. Januar 2019

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

