



Gemeinde Lamerdingen Landkreis Ostallgäu

B) Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinkitzighofen Ost“ für Teilflächen der Grundstücke FlNr. 160, 159/1 und 159 der Gemarkung Kleinkitzighofen

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Grundstücke der Gemarkung Kleinkitzighofen mit folgenden Flurnummern: 160 (TF), 159/1 (TF) und 159 (TF)

1. Planungsanlass

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Die Planung eines Einzel- und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/1 (TF) führte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die geplante Bebauung mit einem Doppelhaus entspricht nicht dem ursprünglichen Bebauungsplan und dessen Grundzügen der Planung und ist daher nicht genehmigungsfähig. Um die Planung verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan geändert.

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient nur der Innenentwicklung, da die Flächen bereits überplant sind und somit den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung) zugeführt werden können.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des §13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) darf der Bebauungsplan gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² (siehe Begründung Punkt 3: Lage, Größe und Struktur).

Das beschleunigte Verfahren darf gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ebenfalls angewendet werden wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Aufgrund einer positiven Prüfung findet das beschleunigte Verfahren statt.

Da Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, besteht bezüglich der Umweltprüfung kein Handlungsbedarf.

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Gem. §13 (2) Nr 1 wird auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Auf die Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) abgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

2.1. Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm; LEP, sowie im Regionalplan niedergelegt. Gemäß LEP B VI 1.1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Darüber hinaus ist gem. LEP B VI 1.2 (G) die Siedlungsentwicklung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Auch die Grundsätze B VI 2.2 (kostengünstige und an künftige Bedürfnisse angepasste Wohnungen, Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete und individuelle Bauformen) sind zu berücksichtigen.

2.2. Regionalplan Allgäu (16)

Die Gemeinde Lamerdingen mit ihren Ortsteilen ist lt. Regionalplan Allgäu (16) als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Marktoberdorf-Buchloe-Augsburg. Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Gemeinde Lamerdingen überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Zu erwähnen ist hierbei folgende Ziele bezüglich der Siedlungsstruktur:

- Nr. 1.3 (Z): „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“
- Nr. 1.7 (Z) „Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiter-entwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“

2.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens beziehen sich die Änderungen auf die Grundstücke Fl. Nr. 159/1 (TF), 160 (TF) sowie 159 (TF), alle Nähe Dorfstraße, alle Gemarkung Kleinkitzighofen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kleinkitzighofen-Ost“. Der Bebauungsplan „Kleinkitzighofen-Ost, 1. Änderung“ ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan „Kleinkitzighofen-Ost“ (Teilfläche) im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da die überplante Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen ist und demnach das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

2.4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kleinkitzighofen-Ost“

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auch infolge eines erhöhten Siedlungsdrucks wurde der Bereich „Kleinkitzighofen-Ost“ durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kleinkitzighofen-Ost“, Nr. 14507, planungs- und bauordnungsrechtlich fixiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet, MI, im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind für die einzelnen Bauflächen sehr differenziert die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Geschossfläche, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Ortsteil Kleinkitzighofen liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Lamerdingen. Der Planbereich selbst liegt am östlichen Ortsrand von Kleinkitzighofen und hat eine Größe von ca. 2660 m². Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 159/1 (TF), 160 (TF) sowie 159 (TF), alle Nähe Dorfstraße, alle Gemarkung Kleinkitzighofen und stellt eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Kleinkitzighofen-Ost“ dar. Unmittelbar nördlich grenzt die Dorfstraße an.

3.2. Aktuelle Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes

Die von der Änderung betroffene Fläche ist derzeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld befinden sich Biotope o.Ä.. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem wasser-sensiblen Gebiet oder hochwassergefährdeten Bereich. Die nächsten Oberflächengewässer (Röthenbach ca. 300 m und Singold 700 m) liegen weiter entfernt und tiefer. Bau- und Bodendenkmäler sind im Einflussbereich der Änderung nicht vorhanden.

3.3. Ökologie und Artenschutz

Im Geltungsbereich befindet sich keinerlei Baum- oder Gehölzbestand. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplans keine über den bisherigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kleinkitzighofen-Ost“ hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht. Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 159/1 (TF) wird nördlich entlang der Dorfstraße eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen sowie westlich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin ein nicht eingefriedeter privater Grünstreifen mit Pflanzpflicht festgesetzt, um den dörflichen Charakter des Ortsrandes zu erhalten.

3.4. Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Verkehr

Die vorhandene Bauweise in der Umgebung ist als sehr heterogen zu bezeichnen. Westlich liegen zweigeschossige Einzelgebäude, die von großzügigem privatem Grün umgeben sind. Nördlich des Geltungsbereichs liegt ein Autohaus mit Ausstellungsfläche und Werkstatt, südlich grenzen die Gewerberäume eines Kranverleihs an. Östlich davon liegen landwirtschaftliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich in östlicher Ortsrandlage, was sich durch die zahlreichen umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen bemerkbar macht.

Kleinkitzighofen wird über die Lamerdinger Straße nach Norden sowie die Dorfstraße nach Osten und die Buchloer Straße nach Süden an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

Der Planbereich selbst wird über die Kreisstraße OAL 20 / Dorfstraße erschlossen. Entlang dieser wird ein neuer öffentlicher Gehweg gebaut. Es ist von der Kreisstraße aus eine zentrale Zufahrt für die Grundstücke vorhergesehen.

Kleinkitzighofen und der Planbereich ist über die Haltestelle „Kleinkitzighofen“ an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus fährt ein Anruf-Sammel-Taxi zum Bahnhof Buchloe.

3.5. Bestehende Schallimmissionen

Autohaus im Norden

In der Nähe des überplanten Gebietes befinden sich PKW-Ausstellungsflächen. Die im Ursprungsbebauungsplan geregelten Festsetzungen bezüglich der KFZ-Werkstatt gelten unverändert weiter. Da die ehemalige Tankstelle zwischenzeitlich beseitigt wurde, sind diesbezüglich keine Immissionen zu erwarten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in Bezug auf die Straßenverkehrsimmissionen (abgewandte Fenster bzw. Fenstertüren bei Ruheräumen) unverändert weiter.

Gewerbebetrieb im Süden

Der Kranverleih im Süden wird keine erheblichen Störungen verursachen, da dessen Tore an der vom überplanten Gebiet abgewandten Gebäudeseite errichtet wurden. Die Immissionen des Gewerbebetriebs sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Kleinkitzighofen Ost“ geregelt.

Immissionen von der Kreisstraße OAL 20

Die Immissionen von der Kreisstraße OAL 20 sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Kleinkitzighofen-Ost“ geregelt. Die Schallschutzmaßnahmen sind weiterhin zu beachten. Es ist zu berücksichtigen, dass die nördliche Baugrenze gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um ca. 5 m nach Süden verrückt wird, die Bebauung also somit von der Kreisstraße abrückt.

Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

3.6. Geologie, Grundwasser, Topographie

Das Gebiet des Geltungsbereichs ist gemäß „UmweltAtlas Bayern – Geologie“ der geochronologischen Periode des Quartärs, Serie Pleistozän zuzuordnen. Gemäß „Umwelt-Atlas Bayern – Boden“ besteht der Boden fast ausschließlich aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte des Umweltatlases ist der Baugrund dem Typ „Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert“ zuzuordnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Aufgrund der Topografie ist nicht mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

3.7. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Ostallgäu sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweisuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.8. Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Es wird auf Art. 8 des DSchG hingewiesen.

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Die Planung eines Einzel- und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/1 (TF) führte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Baufenster wird von der Größe her an die geplante Bebauung angepasst. Zusätzlich wird eine Fläche für Garagen und Carports festgelegt.

Entlang der Kreisstraße OAL 20 wird ein öffentlicher Gehweg geplant. Das notwendige Sichtdreieck für die Zufahrt auf das überplante Grundstück wird eingetragen.

Im Übrigen orientiert sich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinkitzighofen Ost“ größtenteils an der ursprünglichen Fassung. Die gestalterischen Grundregeln wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geregelt.

4.2. Freiflächenkonzept

Die Grünordnung wurde bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes geregelt. Ergänzend wird festgesetzt, dass es ermöglicht wird, das Gelände an die öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen sowie das Gelände an Terrassen usw. anzuarbeiten. Dies wird ermöglicht, um einen gleichmäßigen Geländeverlauf zur Straße hin bzw. einen harmonischen Übergang zum natürlichen Gelände zu erreichen.

Zu angrenzenden Grundstücken darf jedoch nicht angeböschet werden, da hier der natürliche Geländeverlauf und die Höhen unverändert bleiben sollen.

5. Festsetzungskonzept

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgen keine Änderungen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe für Typ 2 wird auf 4,80 m erhöht. Dies entspricht einer zeitgemäßen Bebauung und ist mit den Strukturen im Ort vereinbar.

Die Bezugspunkte für die Wandhöhe bei Grenzbebauung werden festgelegt.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Baufensters ist der Bau von Einzel- und nun auch von Doppelhäusern zulässig. Die Flächen des geplanten Einzel- und Doppelhauses werden als „vorgeschlagene Bebauung“ in die Planzeichnung übernommen.

6. Weitere Festsetzungen

6.1. Stellplätze und Garagen

Im Osten des überplanten Gebiets wird eine zusätzliche Fläche für Garagen und Carports ausgewiesen. Die vorgesehene Fläche weist einen Abstand von 2,54 Metern zur Ortsrandeingrünung auf. Demnach beträgt der Abstand zwischen Garage bzw. Carport und Grundstücksgrenze am östlichen Ortsrand mindestens 8,54 m. Der Abstand ist somit ausreichend dimensioniert. Ferner wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lamerdingen verwiesen.

6.2. Nebenanlagen

Der Standort, die Größe und Anzahl der Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO werden geregelt. Die Beschränkung der Anzahl und der Größe ist notwendig, um der Errichtung überdi-

mensionierter Nebenanlagen entgegenzuwirken.

6.3. Geländemodellierungen

Es wird festgesetzt, dass es ermöglicht wird, das Gelände an die öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen sowie das Gelände an Terrassen usw. anzuarbeiten. Dies wird ermöglicht, um einen gleichmäßigen Geländeverlauf zur Straße hin bzw. einen harmonischen Übergang zum natürlichen Gelände zu erreichen.

Zu angrenzenden Grundstücken darf jedoch nicht angeböschet werden, da hier der natürliche Geländeverlauf und die Höhen unverändert bleiben sollen.

6.4. Erschließung

Im Plangebiet kann auf den einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

Das zu beplanende Gebiet wird über eine gemeinsame Zufahrt an der Kreisstraße OAL 20 erschlossen. An der Kreisstraße führt auf der Südseite ein neuer öffentlicher Gehweg entlang. Dieser trägt erheblich zur Sicherheit von Fußgängern bei, da die einzelnen Parzellen nun gefahrlos erreicht werden können. Dies ist insbesondere im Hinblick auf den starken Verkehr und der Lage am Ortsrand notwendig.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

7.1. Niederschlagswasserbeseitigung und Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch die öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung der Gemeinde Lamerdingen. Der Anschluss am Schmutzwasserkanal erfolgt über den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße.

7.2. Wasserversorgung

Die fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Zuge der Errichtung des Einzel- bzw. Doppelhauses verlegt werden. Die Festsetzung zur Verlegung unterirdischer Leitungen bleibt bestehen.

7.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH.

7.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

8. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (Baugesetzbuch - Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten. Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung eines innergemeindlichen Grundstücks (Innenentwicklung) mit Anschluss an das bestehende Erschließungssystem – keine zusätzlichen öffentlichen Straßenerschließungsflächen.
- Ausführung von kompakten Baukörpern mit sehr gutem Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche.
- Ost-West-Firstrichtung, dadurch Südorientierung einer Dachfläche
- Wohngebäude werden an private Fernwärme (Biogas) angeschlossen

9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann, wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB, von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Lamerdingen, den 29. April 2022



Manuel Fischer
Erster Bürgermeister

