GEMEINDE LAMERDINGEN

Landkreis Ostallgäu

BEBAUUNGSPLAN

„Kleinkitzighofen - Lamerdinger Straße“

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.03.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Alexandra Koller

A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:500 in der Fassung vom 26.03.2018

B1) Festsetzungen durch Planzeichen
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C) Verfahrensvermerke
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.03.2018

E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

NHALTSVERZEICHNIS

F) Begründung in der Fassung vom 26.03.2018

BEGRÜNDUNG **3**

1. Anlass der Planung 3
2. Verfahren gem. § 13a BauGB 3
3. Beschreibung des Planbereiches 4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
5. Übergeordnete Planungen 6
6. Ziele der Planung 7
7. Planungskonzept 7
8. Immissionsschutz 11
9. Energie 12
10. Kultur- und Sachgüter 12
11. Flächenstatistik 14

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinkitzighofen - Lamerdinger Straße“ ist die Absicht der Gemeinde Lamerdingen ein innerörtliches Grundstück städtebaulich zu überplanen.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird einer verstärkten Innenentwicklung und damit der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Allgäu (RP 16) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt.
Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.152 m² (ca. 0,51 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 5.152 m².
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 37, 38/1, 38/2, 52 und 634/1 vollständig und die Teilflächen der Fl.Nrn. 50/1 und 53, Gemarkung Kleinkitzighofen, Gemeinde Lamerdingen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Lamerdingen, Ortsteil Kleinkitzighofen und ist von einer geschlossenen Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen umgeben. Im Westen wird das Plangebiet durch die Lamerdinger Straße (Kreisstraße OAL20) begrenzt.

3.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude mit direkt angrenzendem landwirtschaftlichen Nebengebäude. Das im Luftbild (siehe Abb. 1 dargestellte nördliche Bestandsgebäude ist bereits abgebrochen. Auch der im Luftbild vorhandene Gehölzbestand ist nur noch mehr in Teilbereichen vorhanden. So befinden sich vereinzelte Gehölze unmittelbar südlich und nördlich des Bestandsgebäudes sowie ein geschlossener Gehölzbestand im Norden des Plangebietes. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Rasenfläche. Mit Ausnahme der Böschungskante entlang der Lamerdinger Straße ist das Areal nahezu eben ohne bewegtem Relief.

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des Plangebiets liegen weder Schutzgebiete, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern vor. Auch werden keine Wasserschutzgebiete oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) von der Planung berührt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lamerdingen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gebietscharakter ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Entlang des Röthenbachs, östlich des Plangebietes, ist bachbegleitend eine Grünfläche vorgesehen, welche durch das Vorhaben tangiert wird.
Nachdem der Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Nachdem das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lamerdingen, o.M.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb sowie direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, welche eine direkte Betroffenheit befürchten lassen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinkitzighofen - Lamerdinger Straße“ sind für die Gemeinde Lamerdingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Allgäu zu beachten.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Die Gemeinde Lamerdingen liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Anhang 2: Strukturkarte) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann […]. (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. […] (3.2 (Z))

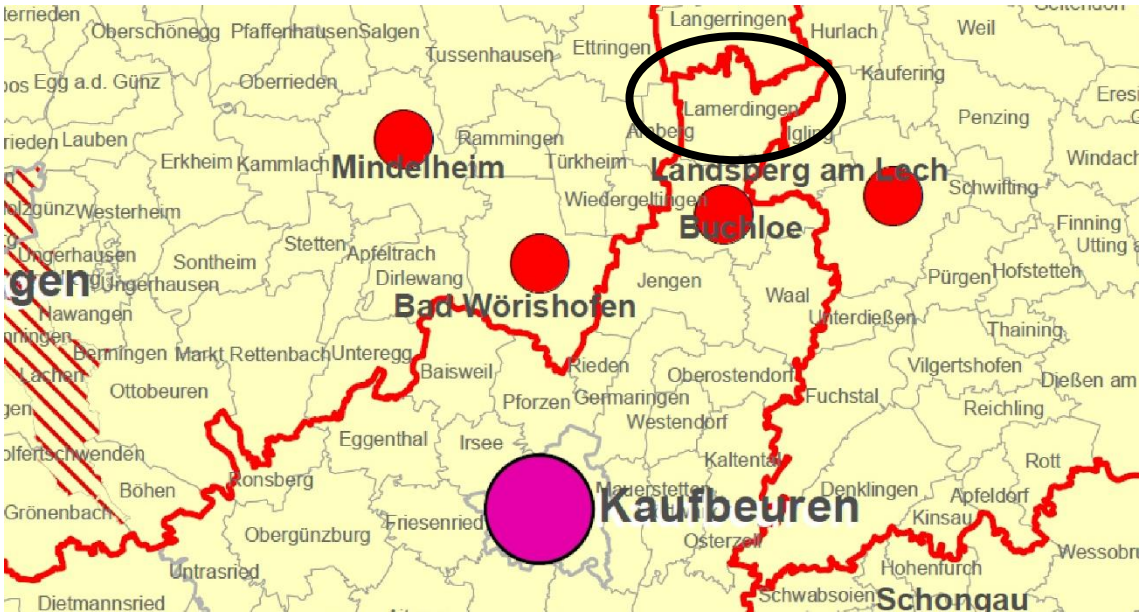

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), o.M.

5.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Die Gemeinde Lamerdingen liegt laut dem Regionalplan der Region Allgäu (Karte 1: Raumstruktur) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Zudem liegt die Gemeinde an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (V 1.1 (G))
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (V 1.3 (Z))
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (V 1.3 (G))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (V 1.3 (Z))

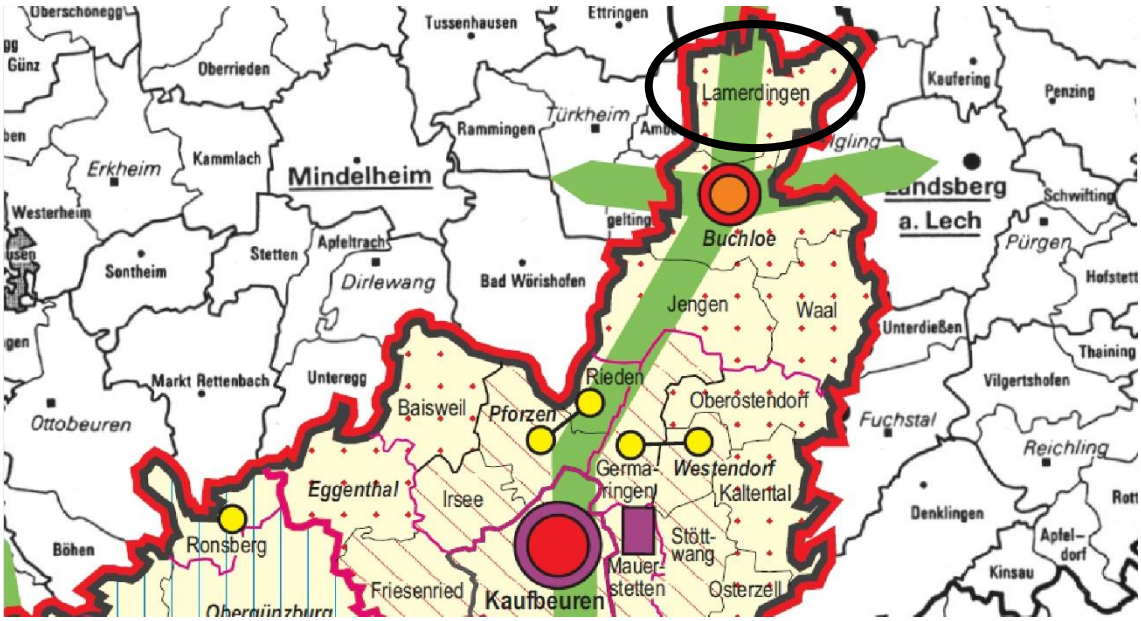

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

6. ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, ein innerörtliches Grundstück mit leerstehenden Gebäuden zu überplanen und städtebaulich nach zu verdichten. Mit der geplanten Nutzung soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Zur Umsetzung der Planung soll ein bestehendes Wohngebäude mit angrenzendem landwirtschaftlichen Nebengebäude abgebrochen und der noch vorhandene Gehölzbestand auf dem Grundstück gerodet werden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese mit der geplanten

kleinteiligen Wohnnutzung sowie insbesondere hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Ferienwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) einschließlich der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,33 festgesetzt. Damit wird dem Grundstückseigentümer, vor dem Hintergrund einer innerörtlichen Nachverdichtung, bei der Bebauung der Grundstücke ein angemessener Spielraum eingeräumt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden. Mit dieser zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können insgesamt knapp 50 % je Grundstücksfläche überbaut werden. Dies garantiert ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung und ermöglicht den angrenzenden Gebietscharakter, bestehend aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu bewahren. Es ergeben sich zwar aufgrund der zu erwartenden Versiegelung klimatische Aufheizungseffekte, diese sind jedoch augrund der zulässigen GRZ und des ländlichen Umfeldes von geringer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der südlich des Plangebietes angrenzenden ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude, wird eine Staffelung der Höhe baulicher Anlagen in Richtung Süden vorgenommen. So ist im WA1 und WA2 eine Gesamthöhe von maximal 10,5 m und im WA3 eine Gesamthöhe von maximal 10,0 m zulässig. Zum Schutz des Ortsbildes ist entlang der Ortsdurchfahrtsstraße eine Geschossigkeit von mindestens I+D und maximal II zulässig. Dabei muss sich bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dies ist dem vorhandenen Ortsbild zuträglich und wahrt den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern beschränkt sich ausschließlich auf WA2, da hier das Plangebiet die erforderliche Grundstückstiefe aufweist.

Nachdem mit Aufstellung des Bebauungsplanes ein Projektbezug gegeben ist, sind die Baugrenzen in der Planzeichnung eng gefasst. Damit ist die Ausrichtung der Gebäude giebelseitig zur Lamerdinger Straße gegeben
Stellplätze, Garagen und Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind daher sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Flächen für Garagen und Carports oder Flächen für Stellplätze und Carports) zulässig. Damit wird

sichergestellt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nicht unmittelbar entlang der Lamerdinger Straße errichtet werden. Nebengebäude, wie beispielsweise Gartenhäuser mit einer Grundfläche von maximal 12 m² dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Genauso wie Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer Tiefe von maximal 3 m. Diese baulichen Anlagen sind zum Schutz des Ortsbildes im Vorgartenbereich an der zur Lamerdinger Straße orientierten Giebelseite nicht zulässig.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, sind Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Zudem ist die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude. Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, indem für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung, weder grelle oder leuchtende Farben, noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind. Dies lässt signifikante Verunstaltungen des Ortsbildes ausschließen. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zugelassen. Die Dacheindeckung ist auf ein rot- oder rotbraunes Farbspektrum begrenzt und gliedert sich somit stimmig in die Bestandsstrukturen ein. Nachdem sich das Vorhaben entlang der Ortsdurchfahrtsstraße in unmittelbarem Umfeld der Kirche befindet, sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Beide Dachseiten müssen dabei dieselbe Dachneigung aufweisen. Die Giebelseiten an der Lamerdinger Straße sind als Schaugiebel auszubilden. Bei einem Schaugiebel sind die Fenster in Reihen und achsensymmetrisch anzuordnen. Fenster und ggf. Fensterläden müssen dabei einen erheblichen Wandanteil einnehmen. Gebäudevorsprünge und Gebäuderücksprünge, Erker, Balkone und Freisitzüberdachungen sind an dieser Giebelseite aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
Um einen offenen Wohncharakter zu sichern, wird die Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes beschränkt. Sockel sind aus Landschafts- und Artenschutzgründen (Durchlässigkeit für Kleintiere) über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen und dürfen nicht mehr als 0,1 m über Oberkante der öffentlichen Fahrbahn hinausragen. Zur Wahrung des Ortsbildes sind entlang der Lamerdinger Straße nur offene Holz- oder Metallzäune zugelassen. Entlang der Lamerdinger Straße dürfen nur Einfriedungen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,5 m vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße errichtet werden. Gartentore und -türen, welche zur Kreisstraße orientiert errichtet werden, dürfen ausschließlich in Richtung der Baugrundstücke geöffnet werden.

7.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich rückwärtig über einen gewidmeten Eigentümerweg in Anbindung an den Johannisweg. Alle Grundstücke sind von der Lamerdinger Straße aus fußläufig zugänglich. Um eine kurze Verbindung zwischen dem rückwärtigen Eigentümerweg und der Lamerdinger Straße zu schaffen, ist neben dem bereits vorhandenen öffentlichen Fußweg im Norden des Plangebiets, eine fußläufige Verbindung zwischen den Parzellen 3 und 4 geplant.

Nachdem im Bereich der Parzelle 6 in Abstimmung mit der zuständigen Tiefbauabteilung des Landkreises die Möglichkeit für eine spätere Aufweitung der Lamerdinger Straße (Kreisstraße) in Form einer Verbreiterung der Fahrbahn sowie einer Aufweitung der Kurve am Übergang zur Dorfstraße gesichert werden soll, wird die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich in den Straßenraum einbezogen.

7.3 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet weist einen Gehölzbestand auf, welcher im Zuge des Vorhabens nicht erhalten werden kann. Laut der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (*„Lamerdinger Straße 4, Fl.Nrn. 37 und 52, Kleinkitzighofen (Gde. Lamerdingen) – Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Bewertung“ vom 11.10.2017, LarsConsult)* setzt sich der Gehölzbestand aus Holunder- und Haselnuss-Sträuchern sowie Bergahorn, Birken, Buchen, Fichten, Weiden und einer Tanne zusammen. Der Gehölzbestand wird auf ca. 20 bis 40 Jahre geschätzt und ist damit als relativ jung einzustufen. Darüber hinaus befindet sich eine ca. 100 bis 120 Jahre alte solitäre Rotfichte an der östlichen Grundstücksgrenze. Spechthöhlen, Astanrisse, Faulstellen oder abgeplatzte Rinden konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Sofern die Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 29.02. durchgeführt werden, können ein Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung des vergebenen Zeitraumes kann eine Zerstörung von Nestern oder Gelegen gesetzlich geschützter Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebiets Bestandsgebäude. Für die vorhandenen Gebäude liegt vom Landratsamt Ostallgäu bereits eine Abbruchgenehmigung vor, weshalb die Gebäude keiner artenschutzrechtlichen Begutachtung unterzogen wurden.
Die zulässige Bebauung wird entlang der Lamerdinger Straße über einen öffentlichen Grünstreifen mit Baumpflanzungen in den angrenzenden Baugrundstücken in das Ortsbild eingebunden. Darüber hinaus wird als Puffer zum Röthenbach, welcher östlich des Plangebietes verläuft, ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche sich nach Norden entlang der Grundstückgrenze fortsetzt. Hier verläuft ein Kanal, dessen Zugang dauerhaft gesichert werden soll.
Im Norden sowie im Südosten wird die Bebauung mittels einer einreihigen Strauchpflanzung angemessen eingegrünt. Weitere Baumpflanzungen tragen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zu einer Ein- und Durchgrünung bei. Um die Anfälligkeiten für Krankheiten sowie den Befall mit Schädling zu minimieren, sind ausschließlich heimische Gehölzarten bei der Pflanzung zu verwenden.

Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Stellplätze in wassergebundener Weise, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet verläuft die Kreisstraße OAL 20, welche im Dorfgebiet Kleinkitzighofen als Lamerdinger Straße bzw. Dorfstraße bezeichnet wird. Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 48 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 48 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV-Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-verordnung) vom 4. Februar 1997 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 und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Es wird ab einem Außenpegel von etwa 48 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schall-gedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.
Für Fenster der Schallschutzklasse 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutz-klasse 2 entsprechen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

<u>Solarenergie</u>
Für das Plangebiet liegt im Jahresmittel eine Globalstrahlung von 1180 kWh/m² bis 1194 kWh/m² vor. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Im Umfeld des Plangebietes wird bereits Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude genutzt. Auch innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.
Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende **Baudenkmäler**:

- D-7-77-145-16
  Hausmadonna, keine Pietadarstellung, um 1430
- D-7-77-145-15
  Pfarrhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Gesimsbändern, 1782 von Benedikt Nigg erbaut; Pfarrstadel mit Halbwalmdach, Gesimsband und stichbogigen Öffnungen, nach 1780.
- D-7-77-145-17
  Kath. Pfarrkirche St. Cyprian und Justina, Saalbau mit Satteldach und Nordturm mit Spitzhelm, quadratischer Turmunterbau wohl 14. Jh., 1479-1481 Erweiterung des Kirchenschiffs, spätgotisch, um 1700 Chor barockisiert, 1738 Langhaus erneuert, 1766 Turmoberteil aufgesetzt; mit Ausstattung.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich folgendes **Bodendenkmal**:

- D-7-7930-0063
  Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cyprian und Justina in Kleinkitzighofen mit Friedhof.

Abb. 5: Bau- und Bodendenkmäler, o. M.

Aufgrund der Nähe zu den angeführten Baudenkmälern ist für Bauvorhaben insbesondere bei den Bauparzellen 4-6 eine baudenkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Diese ist entweder Bestandteil einer Baugenehmigung oder bei verfahrensfreien Bauvorhaben oder Vorhaben die im Genehmigungsfreistellungsverfahren zulässig sind, gesondert bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) zu beantragen. Es wird empfohlen, bei allen Bauvorhaben oder Vorhaben an bestehenden Gebäuden frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Darüber hinaus muss weiterhin bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.
Stößt man auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die Satzung Pkt. 15 „Denkmalschutz“ wird hingewiesen.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**5.152 m²**
1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	**3.326 m²**
davon überbaubare Grundstücksflächen	1.080 m²
2. Verkehrsflächen	**1.454 m²**
• davon Straßenverkehrsfläche öffentlich	850 m²
• davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)	448 m²
• davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	43 m²
• davon öffentlicher Fußweg	113 m²
3. Grünflächen	**372 m²**
• davon Grünfläche öffentlich	293 m²
• davon Grünfläche privat	79 m²