

**BEGRÜNDUNG** zur**2. Änderung des Bebauungsplans
„Lamerdingen - West“**

Satzungsfassung vom: 22.03.2022

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / OrtsentwicklungArchitektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Lamerdingen - West“ i.d. Fassung vom 19.12.1974 (öffentlich bekannt gemacht am 06.02.1975) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde durch die 1. Änderung in Gänze ersetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 24.02.1984) wurden die Zuschnitte der nördlichen Bauräume vergrößert, sowie eine südliche Feldzufahrt nach Westen verlegt bzw. als schmaler Fußweg festgesetzt. Darüber hinaus entfiel die östliche „Fläche für Versorgungsanlage“ (Kläranlage) und im Südwesten wurde bisheriges Bauland zu einer „öffentlichen Parkanlage und Ortsrandeingerünung“ umgewidmet.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“.

Der seit 29.11.1997 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lamerdingen i.d.F. vom 26.06.1995 wurde vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 18.11.1997 (Az.: V-610-6/2) genehmigt. Inzwischen wurde er 12-fach geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“ ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich am Westrand der Gemeinde Lamerdingen, im Landkreis Ostallgäu und wird von Norden über die Wiesenstraße erschlossen. Das Gelände liegt rd. 0,50 m unter dem Niveau der Wiesenstraße. Südlich an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich der Wiesenstraße und östlich schließen sich Wohnbauflächen an. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Feldzufahrt, in ca. 35 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Augsburg - Buchloe von Nord nach Süd.

Neben der westlichen öffentlichen Feldzufahrt wird eine „Vorhaltefläche für künftige Straßenbaumaßnahmen“ eingeplant. Diese Fläche ist derzeit als Straßenbegleitgrün dargestellt. Für etwaige, künftig nötige Verbreiterungen dieser öffentlichen Verkehrsfläche, verbleibt die Fläche in gemeindlicher Hand.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 1.230 m², ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche mit einigem Strauchbewuchs dar.

Der Untergrund in der Region Buchloe besteht aus sog. Flussschottern, aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen, aber auch kristaline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Braunerden.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“ ist es, das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 392/7 (Gemarkung Lamerdingen) von einer öffentlichen Grünfläche in Bauland umzuwandeln. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 sah in diesem Bereich eine Wohnbebauung vor. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 wurde an dieser Stelle eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Aufgrund der vermehrten Anfragen nach Wohnbauland sieht es die Gemeinde als erforderlich an, hier wieder auf die ursprünglichen Planungsziele zurückzugreifen und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Gemeinde Lamerdingen kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit leisten und der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“. Als Abschluss der bestehenden Wohnhäuser wird ein Bauraum mit rd. 50 m Abstand zu den westlichen Bahngleisen festgesetzt. Damit folgt die Gemeinde einer Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde. Erschütterungen über den Baugrund aus dem Bahnverkehr sind demzufolge nicht relevant.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Als Maß der Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,20) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 0,40) aus der 1. Änderung übernommen. Die Geschossflächenzahl wird nicht zwingend, sondern als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ I durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GRZ II) wird im gesetzlichen Rahmen von max. 50 % zugelassen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Zur freieren Gestaltung der Baukörper wird statt eines zulässigen Kniestocks eine max. zulässige Wandhöhe von 4,30 m über dem Rohfußboden im Erdgeschoss festgelegt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen (u.a. je nicht überbaute 300 m² Grundstücksfläche ein Baum) müssen auf dem Baugrundstück erfolgen. Die 3 zu pflanzenden heimischen Bäume sind mit vorgeschlagenen Standorten in der Planzeichnung dargestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zur insektenfreundlichen Gartengestaltung, zu Schutzauflagen durch den angrenzenden Bahnbetrieb, zur Energieversorgung sowie zum Klimaschutz.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Lamerdingen. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Anfallendes Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Lamerdingen vom 25.10.2010 ist zu beachten.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Die Müllentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Die Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen bzw. an Ort und Stelle in Zisternen gesammelt und/oder als Brauchwasser genutzt werden. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauwerber der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit (z.B. in Form eines Sickerversuchs) zu führen. Durch den in der Wiesenstraße vorhandenen Mischwasserkanal ist die Erschließung des Baugrundstückes hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung auch gesichert, wenn sich im künftigen Sickerversuch herausstellen sollte, dass keine flächige Versickerung möglich ist.

7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

8. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In westlicher unmittelbarer Nähe verläuft die Bahnlinie 5304 von Augsburg nach Buchloe.

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 „LA21-271-G01-01“ mit dem Datum 29.09.2021 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 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 Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV 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

Tag

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der Ostfassade eingehalten und an den übrigen Fassaden überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden lediglich im ersten Obergeschoss der Westfassade überschritten und an den übrigen Immissionsorten eingehalten.

Nacht

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bis auf das 1. Obergeschoss der Ostfassade überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Ostfassade und an der Südfassade im Erdgeschoss eingehalten und an den übrigen Fassaden überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Auf Grund der Größe und Lage des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand hin zur Bahn entlang der Westseite nicht zielführend.

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 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) 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 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 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 45 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. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

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 (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) 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“ wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die in Bayern eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den in Bayern eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Auf Grund der Größe des Plangebietes (Baufeld für ein Einfamilienhaus) ist von keiner relevanten Zunahme des planbedingten Fahrverkehrs auszugehen.

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.

Die „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lamerdingen West“ der Gemeinde Lamerdingen“ (LA21-271-G01-01 vom 20.09.2021) der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Lamerdingen, den **30. März 2022**

M. Fischer

Manuel Fischer
Erster Bürgermeister

