GEMEINDE LAMERDINGEN

BEGRÜNDUNG zur

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Lamerdingen - Kitzighofener Straße"

in der Fassung vom 26.10.2015

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 **31**
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Lamerdingen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 29.11.1997 wirksam ist. Im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage, da es sich lediglich um ein Grundstück handelt, was nicht von erheblichem Gewicht im Vergleich zum gesamten Ort ist.

Der Gemeinderat von Lamerdingen hat am 14.09.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Zuge eines Sammeländerungsverfahrens werden in Kürze verschiedene Bereiche in Lamerdingen, auch der vorliegende Bereich der Fl.Nr. 81/8, geändert.

2. Anlass und geplante Nutzung

Die ortsansässigen Eheleute Hefele traten mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, auf Fl.Nr. 81/8 ein Wohngebäude mit Garage in unmittelbarer Nähe ihres familiären Umfelds errichten zu dürfen, weil derzeit in Lamerdingen keine unbebauten Wohnbauflächen verfügbar sind. Das 969 m² umfassende Grundstück ist planungsrechtlich dem sogenannten "Außenbereich" zuzuordnen. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Lamerdingen und wird durch die nördlich angrenzende Kitzighofener Straße erschlossen.

Zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohnhauses in die bestehende Bebauung werden neben der höchstzulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude (170 m²) auch die zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO (85 m²) sowie die maximale Firsthöhe (8,50 m) festgesetzt.

Die Lage der überbaubaren Fläche orientiert sich ebenfalls an den Kanten des Baubestands und gewährleistet so die von der Gemeinde beabsichtigte Abrundung des östlichen Ortsrands.

Als Dachformen sind ortstypische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 38° festgesetzt. Lediglich Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern, die mit Begrünung auszuführen sind, errichtet werden.

3. Planungsziele

Die im Geltungsbereich liegende Außenbereichsfläche (Fl.Nr. 81/8) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lamerdingen einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird festgelegt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde Lamerdingen beabsichtigt mit der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung eine städtebauliche Abrundung mit einer nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle (Kitzighofener Straße 1). Westlich des Planungsbereichs, erschlossen durch den Kapellenweg, wurden bereits etliche Wohnhäuser mit Garagen errichtet. Das geplante Wohnhaus bildet den nordöstlichen Endpunkt der Wohnbebauung und nimmt mit der östlichen Kante des Bauraumes die Verlängerung der östlichen Gebäudeflucht der o.g. Hofstelle auf.

4. Immissionsschutz

Die nördlich des Baugrundstückes angrenzende Kitzighofener Straße (OAL 20) weist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Sie betrug laut Straßenverkehrszählung 1308 Kraftfahrzeuge täglich (Quelle: baysis). Im Bereich des Baugrundstücks beträgt die zulässig Höchstgeschwindigkeit aufgrund der Innerortslage 50 km/h. Besonders ruhebedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) können auf die straßenabgewandte Seite orientiert werden.

5. Eingriffsregelung und Grünordnung

Durch die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem "Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsreglung" kann durchgängig mit „ja" beantwortet werden. Es besteht folglich kein Ausgleichsbedarf.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zur Einbindung der Planung in die Landschaft am östlichen Ortsrand eine 5,0 m breite und am südlichen Ortsrand eine 3,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese darf zur Verbesserung der Lebensräume nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Die Verwendung von geschnittenen und ungeschnittenen Wachholder- oder Lebensbaumhecken (Thuja) sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

6. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Lamerdingen, den 22.02.2016

(Siegel)

.....
Konrad Schulze (1. Bürgermeister)