



Bebauungsplan "Beim Schreiner" mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB aus folgenden Bestandteilen und ist nur im Zusammenhang aller seiner Einzelteile gültig:

- Textteil
 - Planteil
-



Entwurfsverfasser und Planfertiger:

Gemeinde Lachen
Dipl. Ing. (FH) Obermayer Roland
Hauptstraße 26
87760 Lachen
Tel.: 08331/982144 Fax: 08331/982166
E-Mail: planung@ib-obermayer.de

Entwurf

Fassung vom: 03. September 2019

.....
Obermayer Roland

1. Inhalt

1.	Inhalt	2
2.	Präambel.....	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorbemerkung.....	6
2.3.	Zuordnung	6
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.5.	Bestandteile der Satzung.....	6
2.6.	Verfahrensvermerke.....	7
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1.	Allgemeines Wohngebiet.....	7
3.2.	Baulichen Nutzung	7
3.2.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
3.2.2.	Grundflächenzahl	7
3.2.3.	Geschossflächenzahl	7
3.2.4.	Bauweise.....	7
3.2.5.	Einzel- und/oder Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser.....	7
3.2.6.	Genehmigungspflicht von Änderungen.....	8
3.2.7.	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	8
3.2.8.	Gebäudehöhe	8
3.2.9.	Höhenlage der Gebäude.....	8
3.2.10.	Baugrenzen	8
3.2.11.	Abstandsflächen.....	8
3.3.	Gestaltung	8
3.3.1.	Dachgestaltung	8
3.3.2.	Dachneigung	8
3.3.3.	Dacheindeckung.....	8
3.3.4.	Dachgauben	9
3.3.5.	Dach und Fassadengestaltung	9
3.3.6.	Firstrichtung.....	9
3.3.7.	Solare Nutzung, Antennen.....	9
3.4.	Außenanlagen.....	9
3.4.1.	Nebenanlagen.....	9
3.4.2.	Enfriedung.....	9
3.4.3.	Stützkonstruktionen.....	10
3.4.4.	Gestaltung von unbebauten Flächen	10

3.4.5.	Öffentliche und private Grünflächen	10
3.4.6.	Bodenschutz.....	10
3.5.	Zufahrten und Stellplätze	11
3.5.1.	Anzahl der Stellplätze.....	11
3.5.2.	Stauraum	11
3.5.3.	Bodenbeläge.....	11
3.6.	Immissionen	11
3.6.1.	Geräuschimmissionen Autobahn und Bahnlinie.....	11
3.6.2.	Geräuschimmissionen Handwerk und Landwirtschaft.....	11
3.6.3.	Liturgisches Geläut	11
3.6.4.	Kinder	12
3.6.5.	Landwirtschaft	12
3.6.6.	Feuerwehrhaus, Vereinsheim, Turnhalle und Gemeindesaal.....	12
3.6.7.	Wärmepumpen.....	12
3.7.	Verkehrs- und Versorgungsflächen, Beleuchtung	12
3.7.1.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
3.7.2.	Private Verkehrsflächen	12
3.7.3.	Versorgungsflächen.....	13
3.7.4.	Leitungsrechte	13
3.7.5.	Straßenbeleuchtung.....	13
3.7.6.	Private Außenbeleuchtung.....	13
3.8.	Technische Erschließung.....	13
3.8.1.	Allgemein.....	13
3.8.2.	Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.....	13
3.8.3.	Leitungstrassen	14
3.8.4.	Wasserversorgung.....	14
3.8.5.	Regenwassernutzung	14
3.8.6.	Schmutzwasserbeseitigung.....	14
3.8.7.	Regenwasserbeseitigung.....	14
3.8.8.	Stromversorgung.....	14
3.8.9.	Fernmeldetechnik, Breitbandversorgung.....	15
3.8.10.	Müllentsorgung.....	15
3.9.	Hochwasserrisiko.....	15
3.10.	Freiflächengestaltungsplan.....	15
3.11.	Bodendenkmäler.....	15
3.12.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15

3.13.	Ergänzende Hinweise.....	15
3.14.	Plangenaugigkeit	15
3.15.	Kosten für die Gemeinde / Nachfolgelasten	16
4.	Begründung	17
4.1.	Begründung - Städtebaulicher Teil	17
4.1.1.	Allgemein.....	17
4.1.2.	Landes- und Ortsentwicklung.....	17
4.1.3.	Anlass und Aufgabe.....	18
4.1.4.	Flächennutzungsplan.....	19
4.1.5.	Bebauungsplan.....	19
4.1.6.	Anlass und Zielsetzung	19
4.1.7.	Lage, Größe und Beschaffenheit	19
4.1.8.	Aktuelle Nutzung.....	19
4.1.9.	Erschließung.....	20
4.2.	Geologische Verhältnisse, Vorbelastungen	20
4.2.1.	Topografie.....	20
4.2.2.	Bodenuntersuchung.....	20
4.2.3.	Immissionen.....	20
4.2.4.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	20
4.2.5.	Bau und Bodendenkmäler	20
4.2.6.	Sonstige übergeordnete Planungen.....	20
4.3.	Konzept.....	20
4.3.1.	Gesamtkonzept	20
4.4.	Festsetzungen	21
4.4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.4.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4.3.	Erschließungsmaßnahmen	22
5.	Umweltbericht	24
5.1.	Ausgleichsflächen.....	24
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
5.2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	24
5.2.2.	Schutzgut Boden	24
5.2.3.	Schutzgut Wasser	24
5.2.4.	Schutzgut Klima und Luft	25
5.2.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	25
5.2.6.	Schutzgut Mensch	25
5.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25

5.3.	Zusammenstellung der Prognose	26
5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	26
6.	Grünordnungsplan.....	27
6.1.	Grünordnung	27
6.1.1.	Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung – Verkehrsgrün	27
6.1.2.	Pflanzgebot	27
6.1.3.	Pflanzliste.....	27
6.1.4.	Uferschutzstreifen.....	28
7.	Inkrafttreten	28

2. Präambel

Die Gemeinde Lachen hat in der öffentlichen Sitzung am **[Datum]** aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung den Bebauungsplan „Beim Schreiner“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird, sofern erforderlich, im Wege einer Berichtigung angepasst.

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBo), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 26.03.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 26.03.2019
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 26.03.2019

2.2. Vorbemerkung

Die Gemeinde Lachen und liegt ca. 9 km südlich von Memmingen. Lachen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg. Die Gemeinde Lachen hat dringenden Wohnraumbedarf für ihre einheimischen Bürger.

Das vorliegende Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als „M“ gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB (Ableitung aus dem Flächennutzungsplan).

2.3. Zuordnung

Das in dem beigegefügt Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, umrissene Grundstücke werden dem Innenbereich zugeordnet.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wohnbebauung Flur-Nummern 652 und 625/2, im Norden durch die Grünfläche Flur-Nummer 626 und im Osten durch die Grünfläche Flur-Nr. 629 begrenzt. Im Süden begrenzt der Schmittbachweg den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 624 und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,56 ha.

2.5. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Beim Schreiner“ besteht aus der Satzung vom **[Datum]** mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, dem zeichnerischen Teil

(Planzeichnung) vom [Datum] und dem integrierten Grünordnungsplan.

2.6. Verfahrensvermerke

Siehe hierzu die letzte Seite dieser Satzung, bzw. die Bebauungsplanzeichnung.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird gemäß den Festlegungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Zulässig sind:

Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

./.

Nicht zugelassen sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nichtstörende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

3.2. Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß nachfolgenden Festlegungen und Angaben zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Lage der Gebäude ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen frei wählbar.

3.2.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß im Plan angegeben (siehe Nutzungsschablone)

3.2.3. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist als Höchstmaß im Plan angegeben (siehe Nutzungsschablone)

3.2.4. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend dem § 22 der BauNVO die offene Bauweise.

3.2.5. Einzel- und/oder Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO).

Bei Doppelhäusern ist ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften anzustreben (d.h. gleiche Dachneigung, kein höhenmäßiger Versatz).

Auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Haus wird verzichtet.

3.2.6. Genehmigungspflicht von Änderungen

Baumaßnahmen zur Errichtung, Umbauten und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

3.2.7. Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung auf max. 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss begrenzt. Siehe hierzu auch die Festlegungen der Typenschablone.

3.2.8. Gebäudehöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m. Die maximale Traufhöhe beträgt 10 m.

Die Firsthöhe „FH“ ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Traufhöhe wird zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Dachtraufe mit der Außenwand gemessen. Der Bezugspunkt ist der nächstgelegene Schmutzwasserkanaldeckel im Bereich der Grundstückszufahrt. Geringfügige Abweichungen können gem. § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Bei Garagen und Nebenanlagen darf die Wandhöhe maximal 3 m betragen.

3.2.9. Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der fertigen EG-Fußböden (OKFFB) wird auf max. 0,5 m über OK Terrain festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der nächstgelegene Schmutzwasserkanaldeckel.

3.2.10. Baugrenzen

Gebäude, die der Hauptnutzung dienen, können nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2.11. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

3.3. Gestaltung

3.3.1. Dachgestaltung

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldach, Walmdach, Flachdach und Pultdach

Dachflächenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

3.3.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt je nach Dachform:

Satteldach: 24-40 °

Walmdach: 20-30 °

Flachdach: 0-10 °

Pultdach: 10-25 °

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig, wobei die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

3.3.3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 20° sind

ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine usw.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergien dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (PV-Anlagen, Sonnenkollektoren) üblich bzw. erforderlich sind.

3.3.4. Dachgauben

Dachgauben, Einzelgauben, Steh- oder Schleppegauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungs-material wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Die Summe der Einzelgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Auf einem Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

3.3.5. Dach und Fassadengestaltung

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune, sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, die gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, PV-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Dach- und Fassadengestaltung sollen nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne, sowie stark reflektierende Materialien und Farben, sind nicht zugelassen.

3.3.6. Firstrichtung

Eine Firstrichtung ist im Bebauungsplan nicht festgelegt.

3.3.7. Solare Nutzung, Antennen

Sonnenkollektoren, sowie Photovoltaikanlagen, im Bereich der Dächer werden von der Gemeinde begrüßt. Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sollen parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, ausgeführt werden.

Aufständigung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Antennenanlagen sind möglichst im nicht einsehbaren Bereich einzuplanen.

3.4. Außenanlagen

3.4.1. Nebenanlagen

Im Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, auch außerhalb der Flächen der Bebauungsgrenzen zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind.

3.4.2. Einfriedung

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie der landwirtschaftlich genutzten Flächen um 0,50 zurück zu versetzen.

Das Straßenlichttraumprofil ist zu beachten.

Betonrückenstützen der Straßeneinfassung, oder sonstiger Straßenausstattung auf den Grundstücken ist zu dulden.

Einfriedungen sind als Mauern, Hecke oder als Holz- bzw. Metallzaun auszuführen.

Die Zaunhöhe bzw. Mauerhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der nächstgelegene Schmutzwasserkanaldeckel im Bereich der Grundstückszufahrt.

Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m aufweisen. Koniferenhecken sind nicht zulässig.

3.4.3. Stützkonstruktionen

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind optisch zu gliedern und in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist. Stützkonstruktionen sind dauerhaft zu begrünen und gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen um mindesten 1,0 m zurück zu setzen.

3.4.4. Gestaltung von unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten bzw. ist die Geländegestaltung mit dem jeweiligen Nachbarn so abzustimmen, dass kein Höhenversatz entsteht.

Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,25 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann maximal ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden.

Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche von maximal 6 m² zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

3.4.5. Öffentliche und private Grünflächen

Allgemein:

Zur Begrünung des Baugebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

In den Privatgrundstücken sind standortgebunden Obst- oder Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung.

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln oder –leitungen ist ein Schutzabstand von min. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabel- oder Leitungseigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei privaten Baumpflanzungen ist zum Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Gewässerschutz:

An natürlichen und naturnahen Gewässern sind ab sofort Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern Pflicht. Als Grünland kann diese Fläche weiterhin genutzt werden. Nicht erlaubt ist jedoch eine garten- und ackerbauliche Nutzung.

3.4.6. Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.

3.5. Zufahrten und Stellplätze

3.5.1. Anzahl der Stellplätze

Für jede Wohnung werden zwei Stellplätze (Garage, Tiefgarage, Car-Port oder offen) auf privatem Grund gefordert. Zusätzlich wird ein Besucherstellplatz je Grundstück erforderlich. Dabei kann der Besucherstellplatz im Einfahrtsbereich vor den beiden Stellplätzen liegen, darf aber nicht eingezäunt werden. Sofern die Erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage erstellt wird, werden je Gebäude mindestens ein frei anzufahrender, oberirdischer Besucherstellplatz erforderlich.

3.5.2. Stauraum

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

Garagenöffnungen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante einhalten, offene Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m.

Es darf keine Einfriedung zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche errichtet werden.

3.5.3. Bodenbeläge

Wohngebiet:

Der Versiegelung des Bodens ist entgegen zu wirken. In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordneten Wege Ausführungen aus wasserundurchlässigen Belägen nicht zulässig.

Allgemein:

Sofern Zufahrten oder Stellplätze mit nichtbefestigten Belägen (z.B. Split) ausgeführt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Starkregen und während der normalen Nutzung keine Feststoffe auf die öffentlichen Flächen gespült werden können.

3.6. Immissionen

3.6.1. Geräuschemissionen Autobahn und Bahnlinie

Die Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 2,2 km südwestlich des Plangebietes. Die Bahnlinie Kempten – Memmingen verläuft ca. 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Es können keine Ansprüche aus Lärm-, Verschmutzungs- oder sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger oder der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

3.6.2. Geräuschemissionen Handwerk und Landwirtschaft

Lärmbelastigungen im gesetzlichen Umfang aus den angrenzenden landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben sind zu akzeptieren. Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf einen ausreichenden Schutz gegenüber den landwirtschaftlich und handwerklich bedingten Geräuschemissionen zu achten.

3.6.3. Liturgisches Geläut

Mit liturgischem und außerliturgischem Geläut ist zu rechnen, ebenso mit Geräusch-Immissionen während religiöser Veranstaltungen.

3.6.4. Kinder

Kindlichen Lautäußerungen bei Buswartehäusern und Spielplätzen sind als sozial-adäquat anzusehen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspiele durch Kinder hervorgerufen werden sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

3.6.5. Landwirtschaft

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden ist mit der Einwirkung von belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. Flüssigung, Pflanzenschutzmittel etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorgeräusche, Kuhglocken, Lärm etc.) und Staub zu rechnen.

Geruchs- und Lärmimmissionen die von der ordnungsgemäßen Nutzung der nahe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen ausgehen sind gemäß BGB § 906 Satz 2 als ortsüblich zu bewerten und zu dulden. Eine Entschädigung kann hierfür nicht verlangt werden.

Bei nicht bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig.

3.6.6. Feuerwehrhaus, Vereinsheim, Turnhalle und Gemeindesaal

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich das Vereinsheim des Musik- und Schützenvereins, sowie die örtliche Feuerwehr, die Turnhalle, der Bürgerraum und ein Raiffeisenmarkt, welche als Teil der ländlichen Struktur der Gemeinde Lachen anzusehen sind. Von diesen Einrichtungen ist mit vorübergehenden Geräuscheinwirkungen (z.B. bei Musikproben, Veranstaltungen, Turnbetrieb, Feuerwehrübungen) zu rechnen und zu tolerieren.

3.6.7. Wärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
40	4
45	7
50	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

3.7. Verkehrs- und Versorgungsflächen, Beleuchtung

3.7.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans.

Hinweis:

Festgesetzt ist nur der öffentlichen Straßenraum. Der Verlauf der befestigten Straße mit Banketten, Straßenbegleitgrün und Retentionsflächen wird im Zuge der Straßenplanung definiert.

3.7.2. Private Verkehrsflächen

Auf eine Festsetzung für die Lage und den Umfang privater Verkehrsflächen wurde verzichtet.

3.7.3. Versorgungsflächen

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfall dienen, sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie als Ausnahme auch außerhalb zulässig. Oberirdische Standorte sind mit der Gemeinde Lachen abzustimmen.

3.7.4. Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können für die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorger Leitungsrechte, teilweise auch auf den Privatgrundstücken, zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt werden.

3.7.5. Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lachen erstellt.

3.7.6. Private Außenbeleuchtung

Um nachtaktiven Tieren wie Fledermäusen, Insekten und Zugvögeln mehr ungestörte Lebensräume zu bieten, sollen störende Lichtquellen reduziert werden. Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind deshalb grundsätzlich unzulässig.

Folgende Beleuchtungseinrichtungen sind deshalb grundsätzlich nicht zulässig:

- Lauflichter, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
- Kugelleuchten
- Sonstige Himmelsstrahler

Die private Beleuchtung ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auf ein Minimum zu reduzieren. In den Nachtstunden von 23:00 bis 6:00 Uhr sind nur Notbeleuchtungen zulässig bzw. Beleuchtungen über Bewegungsmelder.

3.8. Technische Erschließung

3.8.1. Allgemein

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Hydranten, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu installieren. Die Gemeinde Lachen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte vor.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen grundsätzlich nur unterirdisch geführt werden. Wo möglich, müssen neu zu verlegende Leitungen innerhalb der zukünftigen, öffentlichen Flächen verlegt werden.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur späteren Nachrüstung von Leitungen vorzusehen.

3.8.2. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Für bestehende Leitungen sind zum Teil Leitungsrechte der Betreiber im Grundbuch eingetragen. Die noch benötigten Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Vorschriften der Betreiber sind hierbei zu beachten. Derartige Maßnahmen sind mit den Leitungsbetreibern, bzw. den Begünstigten der Grunddienstbarkeiten abzustimmen. Leitungsrechte und die hieraus entstehenden Verpflichtungen der Grundstücksbesitzer gegenüber den Leitungsbetreibern müssen im Kaufvertrag geregelt werden. Der Grundstücksbesitzer hat die im Grundbuch eingetragenen Leitungsrechte zu berücksichtigen.

3.8.3. Leitungstrassen

Die genaue Lage der Leitungstrassen ist beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen.

3.8.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Woringer-Gruppe. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden wird ebenfalls durch den Wasserzweckverband der Woringer Gruppe sichergestellt.

3.8.5. Regenwassernutzung

Die Errichtung von Regenwasserzisternen wird durch die Gemeinde Lachen befürwortet. Ist zusätzlich zu einem Anschluss an die öffentliche Versorgung eine private Wasserversorgung vorgesehen, ist vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung beim Zweckverband Woringer Gruppe einzuholen.

Es dürfen keine Querverbindungen zwischen Trinkwassersystem und Regenwassernutzung bestehen und es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

3.8.6. Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Lachen und den Abwasserverband Memmingen – Land sichergestellt. Hierzu werden im Bereich der öffentlichen Straßen Schmutzwasserhauptleitungen erstellt, bzw. die vorhandenen Leitungen genutzt. Die Grundstücke erhalten je einen Anschlussschacht. Häusliches Abwasser kann direkt eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

Aufgrund der Höhenlage des Abwasserkanals ist eine direkte Entwässerung des Kellergeschosses nur bedingt möglich. Bei der Erstellung von Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen und Richtlinien zu beachten.

3.8.7. Regenwasserbeseitigung

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind.

Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Das Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, dies betrifft auch kleine Teilmengen aus Hofzufahrten.

3.8.8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Die Kabeltrassen der LVN im Bereich von Privatgrundstücken werden durch Leitungsrechte gesichert. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse vorzusehen.

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.8.9. Fernmeldetechnik, Breitbandversorgung

Leitungsverlegungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.8.10. Müllentsorgung

Müllanlagen sind in die Wohn- und Garagengebäude zu integrieren. Ein Mülltonnensammelplatz für die 14-tägige Abholung ist im Einfahrtsbereich des Wohnhofes vorzusehen.

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen.

3.9. Hochwasserrisiko

Im Umfeld des Planungsgebietes oder im Planungsgebiet selbst kann bei Starkniederschlägen abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Gebäude oder das Grundstück sind so zu gestalten, dass das abfließende Wasser keine Schäden verursachen kann.

Im Planungsgebiet muss mit Oberflächenwasser gerechnet werden. Daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen.

3.10. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

3.11. Bodendenkmäler

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

xx

3.13. Ergänzende Hinweise

Den Bauherren wird empfohlen, eigene Erhebungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

3.14. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnungen wurden auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Lachen

erstellt. Im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Korrekturen oder durch Einmessungen können sich Abweichungen ergeben. Dafür kann seitens der Gemeinde Lachen und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

3.15. Kosten für die Gemeinde / Nachfolgelasten

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Beim Schreiner“ bedeutet für die Gemeinde finanzielle Anstrengungen und Nachfolgelasten. Die Entwicklung des Ortes erfordert von der Gemeinde die Vorsorge, Sicherstellung und Erweiterung der verschiedensten infrastrukturellen Einrichtungen. Außerdem fallen Grunderwerbskosten, Straßenbaukosten und Kosten für öffentliche Grünanlagen an.

Die Gemeinde schließt deshalb mit den künftigen Grundstückseigentümern diesbezügliche Ablöseverträge, in denen diese Kosten berücksichtigt werden.

4. Begründung



4.1. Begründung - Städtebaulicher Teil

Der Gemeinderat Lachen hat in seiner Sitzung vom [Datum] beschlossen, den Bebauungsplan „Beim Schreiner“ aufzustellen.

4.1.1. Allgemein

Die Gemeinde Lachen liegt südlich des Oberzentrums Memmingen und östlich der BAB 7 (Ulm-Füssen), im Allgäutal.

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist als Weiterentwicklung bereits vorhandener Entwicklungen zu sehen. Die Bebauung dient zur Ortsabrundung im Ortsteil Albishofen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes lässt keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen für die in und um das Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

4.1.2. Landes- und Ortsentwicklung

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Standortqualität:

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.

Entwicklung im ländlichen Raum:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen bewahren kann.

Hierzu solle insbesondere der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfolgen.

Weitere Siedlungstätigkeit:

Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen

Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

Maßvolle Flächeninanspruchnahme:

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Sofern dies nicht möglich ist, sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

4.1.3. Anlass und Aufgabe

Die Satzung läuft den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lachen nicht zuwider.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Die Gemeinde Lachen kann derzeit kein ausreichendes Bauland anbieten, um den Bedarf für Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser zu decken. Das Gebiet dient ausschließlich der Deckung des organischen Bedarfs. Baulücken oder nennenswerter Leerstand sind nicht zu verzeichnen, bzw. die Bauwerber haben keinen Zugriff darauf.

Um den auch im ländlichen Bereich steigenden Bedarf an barrierefreien, sowie kleineren Wohnungen entgegenzukommen, ist hier auch der Bau von Geschosswohnungen vorgesehen. Die Gemeinde reagiert damit auf die aktuell hohe und differenzierte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet.

Im Siedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auch die einer angemessenen Zuwanderung, z.B. von Personen, die am Ort oder einer Nachbargemeinde einen Arbeitsplatz haben. Dieser Bedarf ist aufgrund des großen Arbeitsplatzangebotes im Umkreis der Gemeinde Lachen nicht zu unterschätzen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu



Wohnungsgrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen.

Die Parzellierung sieht auch im Sinne des Flächensparens die Realisierung gemischter Wohnformen vor. So werden Geschosswohnungsbauten mit sparsamen Grundstücksgrößen vorgesehen, damit auch einkommenschwächere Bewerber zum Zug kommen bzw. Bewerber, die keinen oder nur einen kleinen Garten bevorzugen.

4.1.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lachen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand 16.03.1999. Im FNP ist die vorgesehene Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf.

Damit ist der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan im Hinblick auf die Inhalte insgesamt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lachen.

Das Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches ist damit erfüllt.

4.1.5. Bebauungsplan

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Gemeindebesitz.

BauGB §13b:

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet nach § 13 b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan.

Die Voraussetzungen hierfür sind nach Einschätzung des Verfassers aufgrund nachfolgender Überprüfung gegeben:

Bauraum 1: $5.629 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,40 = 2.252 \text{ m}^2$

Summe max. überbaubare Fläche 2.252 m^2

Die maximal überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 m^2 , somit kann § 13b BauGB angewendet werden. Es ist weder ein Vogelschutzgebiet, noch eine Flora-Fauna-Habitat -Schutzgebiet betroffen.

4.1.6. Anlass und Zielsetzung

Im vorliegenden Bebauungsplan setzt die Gemeinde Lachen Vorgaben und Festlegungen des Flächennutzungsplanes um und trägt damit den derzeit vorhandenen dringenden Erfordernissen der Kommune zur weiteren Entwicklung Rechnung.

4.1.7. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Flur-Nummern 625 und 625/2 begrenzt. Im Süden begrenzt der Schmittbachweg den Geltungsbereich, während im Osten die Flur-Nr. 629 die Grenze des Bebauungsplanes darstellt. Nach Norden bildet die Flur-Nummer 626 die Grenzen des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 624 und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,56 ha.

In der Planzeichnung ist die Grenze des Geltungsbereichs gekennzeichnet.

Das Baugebiet besteht aus reiner landwirtschaftlich genutzter Grünfläche ohne Baumbestand.

4.1.8. Aktuelle Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die bisherigen Offenlandbereiche des Plangebietes bzw. die derzeit noch unbebauten Restflächen werden allesamt als Grünlandfläche genutzt und sind insgesamt als ausgeräumte Agrarlandschaft zu bewerten.

4.1.9. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Erschließungsstraße „Schmittbachweg“ erschlossen.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle am Waaghäusle ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Über die Linie 962 kann das Oberzentrum Memmingen erreicht werden.

Für die Erschließung existiert eine Anschlussmöglichkeit (Allgäuer-Straße). Zusätzlich ist geplant, die Möglichkeit ein kombinierter Rad- und Fußweg zum Ortsteil Lachen herzustellen.

4.2. Geologische Verhältnisse, Vorbelastungen

4.2.1. Topografie

Die Topografie innerhalb des beplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

4.2.2. Bodenuntersuchung

Eine Bodenuntersuchung wurde zum derzeitigen Stand nicht durchgeführt, da in den übergeordneten Planungen kein Hinweis auf eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgezeigt wurde. Es ist zu empfehlen vor Baubeginn eine Erkundung durchzuführen. Die Auswirkungen dieser Baugrunderkundung sind zu beachten.

4.2.3. Immissionen

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen durch diese Nutzung sind als ortsüblich zu bewerten.

Durch den zunehmenden Einsatz von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitung der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, wurden im Planungsgebiet Festsetzungen zu den maximal zulässigen Schalleistungspegel aufgenommen.

4.2.4. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind der Gemeinde Lachen nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen vorgenommen wurden.

4.2.5. Bau und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau und Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. In der Satzung wird vorsorglich jedoch auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Denkmälern hingewiesen.

4.2.6. Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

4.3. Konzept

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende städtebauliche Zielsetzung vor:

4.3.1. Gesamtkonzept

Wohngebiet:

Um den Flächenverbrauch soweit wie möglich einzuschränken ist auf den vorgesehenen Flächen zur umweltverträglichen Erschließung auch ein Geschößwohnungsbau geplant und dadurch die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Ökologie und Biotop:

In ein bestehendes Biotop wird nicht eingegriffen,

Die Wiesen innerhalb des Geltungsbereiches weisen eine geringe Artenzusammensetzung auf und werden als Intensivgrünland bzw. als Weide genutzt.

4.4. Festsetzungen

An gestalterischen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die bauliche Gesamtsituation im Umgriff des Plangebietes mit entsprechenden gestalterischen Rahmenbedingungen planungsrechtliche Regelungen insbesondere der Dachformen und –neigungen und der Fassadengestaltung vorgenommen.

4.4.1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet:

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO werden von vorneherein ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da dies der städtebaulichen und verkehrlichen Lage des Gebietes widersprechen würde und zu unangemessenem Verkehr oder Lärmbeeinträchtigung führen würde. Die Grundstücksschnitte sind darüber hinaus nicht dafür ausgelegt.

4.4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.4.2.1. Allgemein

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass unverhältnismäßige Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden.

Eine stufige Umsetzung soll gewährleistet sein.

4.4.2.2. Grünordnerische Festsetzungen

Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden.

4.4.2.3. Bauweise, Baugrenzen

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

Um eine für die Bedürfnisse der Gemeinde nach bezahlbarem Wohnraum optimale architektonische Lösung zu erhalten, wurde auf eine Festsetzung zur Lage und zur Anzahl der zulässigen Gebäude verzichtet.

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4.4.2.4. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen.

Der festgesetzte Wert befindet sich im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen für Wohngebiete.

4.4.2.5. Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

4.4.2.6. Gebäudehöhen

Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zur Lage zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung sowie die Ortsrandlage angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Firsthöhen festgelegt.

Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs drei Vollgeschosse ausgebildet werden.

Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurden die Höhenbezugspunkte definiert.

4.4.2.7. Anzahl der Wohnungen

Auf Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wurde verzichtet.

4.4.2.8. Dachneigung, Dachgauben

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen.

Mit der Einschränkung der Dachneigung wird ein ausreichender Spielraum für die Bauten eingeräumt.

4.4.2.9. Firstrichtung

Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtungen wurde verzichtet.

4.4.2.10. Garagen, Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser auch außerhalb der umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze wurde vorgegeben, um zu verhindern dass auf den Erschließungsstraßen geparkt werden muss. Dies würde für die Nachbarn zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

4.4.2.11. Einfriedung

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen (Verschattung) direkt auf der Grenze zu schützen.

4.4.3. Erschließungsmaßnahmen

4.4.3.1. Verkehrstechnische Erschließung

Im gesamten Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.4.3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den „Zweckverband Woringener Gruppe“.

4.4.3.3. Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasser-Entsorgungsleitung angeschlossen. Die Gemeinde Lachen gehört dem Abwasserverband Memmingen-Land an. Somit ist die überörtliche Abwasserentsorgung durch den Anschluss an das Gruppenklärwerk Memmingen gegeben.

4.4.3.4. Schmutzwasser-Hebeanlage

Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet befindet sich die Steuer- und Regelung für die Schmutzwasserhebeanlage. Dieser Schaltkasten muss im Zuge der Bebauung versetzt werden.

4.4.3.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Aus Gründen der Regenrückhaltung und der Grundwasserneubildung sind Zufahrten und Stellplätze sickerfähig zu gestalten.

4.4.3.6. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz LEW Verteilnetz GmbH (LVN) gesichert.

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von neu zu errichtenden Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

4.4.3.7. Breitbandanschluss

Der Anschluss der Flächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

4.4.3.8. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Unterallgäu sichergestellt.

4.4.3.9. Wertstoffinseln

Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

5. Umweltbericht

5.1. Ausgleichsflächen

Gemäß den Anforderungen des § 13b BauGB sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

5.2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da in diesem Bereich die Flächen bis jetzt als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden. Die Fläche ist bereits jetzt dreiseitig von einer Bebauung eingerahmt.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in ein Wohngebiet verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der beschriebenen geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da in diesem Bereich die Flächen bis jetzt als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiet verändert bzw. überbaut. Fläche mit Böden natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das im Bebauungsplan umfasste Gebiet wird im Norden von Grünflächen, im Süden von einer Straße- und im Osten und Westen von einer Bebauung abgegrenzt.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird die der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

Dem Schmittenbach wird am Ostrand des Bebauungsplanes wieder mehr Fläche zugewiesen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Durch die bereits vorhandene Bebauung steht das Grundstück für kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen nicht zur Verfügung.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zurzeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist nach Westen bereits durch Mehrfamilienhäuser eingegrenzt. Nach Süden wird das Gebiet durch die vorhandene Ortsstraße begrenzt.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung eines Wohngebiets aufgrund der Lage in Albishofen keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

5.3. Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	geringe	keine	keine	geringe bis geringe
Boden	geringe	geringe	keine	geringe
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima/Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Mensch	keine	keine	keine	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Flur-Nr. 624 zu erbringen.

Boden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt. Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden) nach dem Bodenschutzgesetz.

Naturnahe Gestaltung des Uferbereichs des Entwässerungsgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wasser

Es wird empfohlen, zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Die Versickerung von Regenwasser muss auf dem Grundstück zu erfolgen.

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan intensiven landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind keine weiteren Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Mensch

Einhaltung der rechtlichen Vorgaben. Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Randeingrünung.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch nicht von Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6. Grünordnungsplan

6.1. Grünordnung

6.1.1. Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung – Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün (Wiesenflächen, Schotterrasten, Rasenpflaster etc.).

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzorte sind variabel.

6.1.2. Pflanzgebot

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Kleinbäume erlassen.

Für die Pflanzungen im Bereich der Satzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Auf max. 5% der Grundstücksflächen sind auch Sträucher, die nicht der Pflanzliste entsprechen zulässig.

Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Obstbaum zu pflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist dem Eigentümer frei gestellt.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein. Ausgefallene Exemplare sind zu ersetzen.

Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen und öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhang in diese Flächen zu vermeiden.

6.1.3. Pflanzliste

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer plantanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskatanie	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

Lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Carylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche	Lnicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpina
Heimische Strauchrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinequefolia
Schling-Knöterisch	Polygonum aubertii

6.1.4. Uferschutzstreifen

Der Uferbereich des Bachlaufes bzw. des Entwässerungsgrabens ist in einer Breite von 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung vom [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lachen, den [Datum]

Diebolder Josef, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERK

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13. August 2019. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. August 2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Lachen, 14. August 2019

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom [Datum] wurde während dieser Zeit öffentlich ausgelegt. Ebenso erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Lachen.

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom [Datum] wurde während dieser Zeit öffentlich ausgelegt. Ebenso erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Lachen.

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Lachen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.__ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom [Datum] gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.__ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.__ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lachen, [**Datum**]

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.__ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lachen, [**Datum**]

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister