

Stadt Senden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Beim Zollhaus und Ortskern",
11. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil
mit informeller Umweltprüfung

Ulm, 28.03.2023

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häussler GmbH

Städtebaulicher Teil

1. Grundlagen

1.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Senden als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die gegenständliche 11. Änderung des Bebauungsplanes wird ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Bei der Betrachtung der näheren Umgebung ist das Plangebiet faktisch als Mischgebiet einzuordnen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

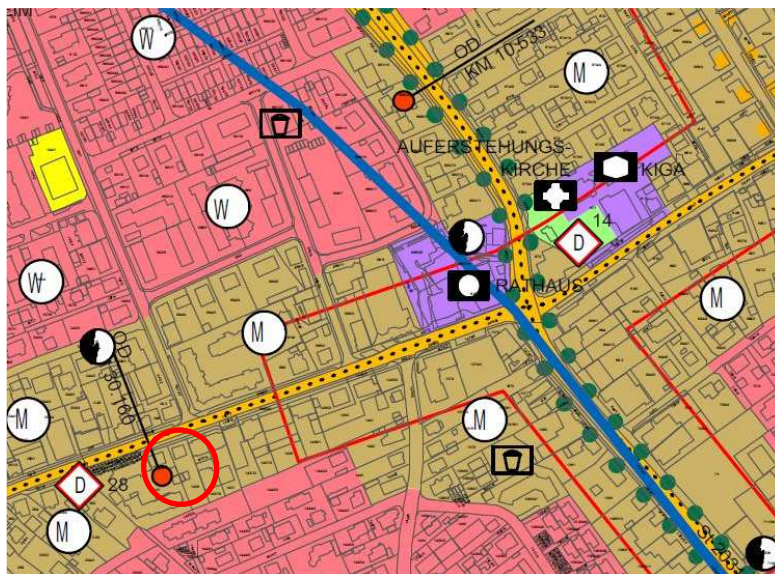


Abb. 1: Ausschnitt FNP

1.2. Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Beim Zollhaus – Ortskern I + II, 8. Änderung" in Kraft getreten am 25.06.2008 mit einer Festsetzung als Mischgebiet.

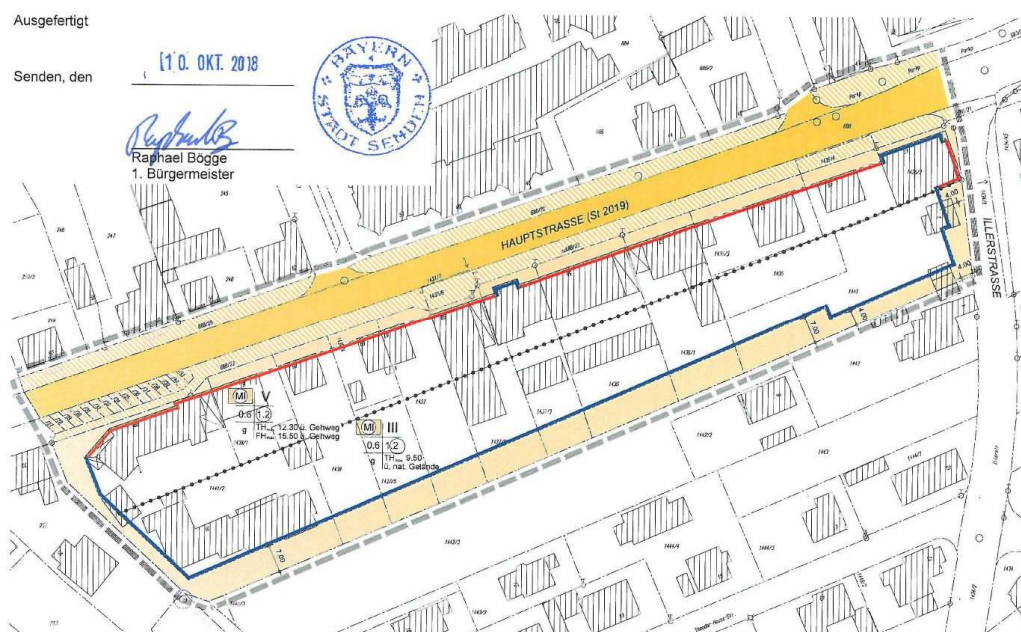


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde von der MR Baubetreuung und Immobilien GmbH & Co. KG erworben und beabsichtigt den Neubau eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes, bestehend aus zwei Gebäuden.

Innerhalb des Plangebiets ist der Abriss des mehrgeschossigen Gebäudes Hauptstraße Nr. 65 vorgesehen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Beim Zollhaus – Ortskern I + II, 8. Änderung" aus dem Jahr 2008 mit einer Festsetzung als Mischgebiet. Insbesondere die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie zur Hauptstraße), als auch die Geschoßflächenzahl von 1,2 orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung und verhindern die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Neubebauung.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Senden, ca. 200m südwestlich des Rathauses entlang der Hauptstraße.

Das Grundstück umfasst ein zweigeschoßiges Einfamilienhaus mit südlich angrenzender Gartenfläche mit Carport und Garage mit Zufahrt östlich des Gebäudes.

Das Grundstück wird im Süden durch eine zweigeschoßige Reihenhausbauung, im Westen durch ein 3 und 4-geschoßiges Mehrfamilienhaus, im Westen durch die zweigeschoßige Blockrandbebauung und im Norden durch die Hauptstraße eingefasst.

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 1438 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr.: 688/23 sowie 688 mit einer Gesamtgröße von ca. 830m² und ist über die Hauptstraße erschlossen.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro CPM ein städtebaulicher Entwurf zur Nachverdichtung des Grundstücks erstellt.

Die Vorhabenplanung sieht innerhalb des schmalen, langgezogenen Grundstücks ein 5-geschoßiges ca. 15m hohes Gebäude im Norden (Gebäude A) sowie ein 3-geschoßiges ca. 10m hohes Mehrfamilienhaus im Süden (Gebäude B) mit 7 bzw. 4 Wohnungen und einer kleinen Gewerbeeinheit innerhalb der Erdgeschoßzone des nördlichen Gebäudes vor.

Die erforderlichen Stellplätze der 11 Wohneinheiten sind im westlichen Teil des Grundstücks als Duplex Parker geplant und erfolgen über eine Zufahrt im Nordosten des Grundstücks.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden.

Die geplante Bebauung bleibt unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Umnutzung von innerörtlichen Bauflächen dar. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Baugebietsfläche festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Darüberhinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß §12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Vorhabenplanung des Architekturbüros CMP und werden durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Grundfläche der geplanten Gebäude auf den Wert 0,7 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Zufahrten, Rampen und Plätzen und Kellerräumen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Gebäude A entlang der Hauptstraße fünf Vollgeschosse und bei Haus B drei Vollgeschosse.

Die Dachgestaltung der Neubebauung erlaubt eine Ausgestaltung als Flachdach.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze definiert und als absolutes Maß über Normalnull (NN) festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäude A auf 502,00 m und bei Gebäude B auf 496,50 m festgesetzt, was einer Höhe des Gebäudes A von ca. 15 m und des Gebäudes B von ca. 11,50m entspricht.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angren-

zenden Bebauung einfügt und eine angemessene Nachverdichtung des innerstädtischen Grundstücks erlaubt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich verlaufende Hauptstraße.

Die erforderlichen Stellplätze der 11 Wohneinheiten sind im westlichen Teil des Grundstücks als Duplex Parker geplant und erfolgen über eine Zufahrt im Nordosten des Grundstücks.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes werden im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege und Plätze
- Begrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports
- Unterstützung einer orts- und landschaftstypischen Vegetation auf den privaten Grünflächen durch ein Pflanzgebot. Pro angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
- Erhaltung des Bestandsbaumes im Südwesten des Grundstücks

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4. BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Neubebauung der Grundstücke gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG-00513.01 – Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz, FFH-Gebiet 7726-371 - Untere Illerauen) befinden sich entlang der westlich verlaufenden Iller in einem Abstand von ca. 800m.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Entfernung und der zwischengelagerten Siedlungsräume ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Im Zentrum der Stadt Senden kommt es durch die geplante Nachverdichtung weder zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Bestandsbebauung noch der geplanten Neubebauung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Bebauungsplanänderung werden innerstädtische, durch Gebäude versiegelte sowie intensiv gepflegte private Grünflächen in Anspruch genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind wenige Strukturen vorhanden die als potenzielle Habitate geschützter Arten in Frage kommen. Lediglich der Bestandsbaum im Südwesten sowie das Carport mit angrenzender Garage können als potenzielle Lebensräume geschützter Arten dienen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde eine unterdurchschnittlich artenreiche Fledermausfauna nachgewiesen. Im Plangebiet wurde lediglich die Zwergfledermaus mit nur sehr geringer Aktivität nachgewiesen. Das Gelände ist als Nahrungshabitat im Gegensatz zum weiteren Umfeld auch nur von untergeordneter Bedeutung.

Weitere Vorkommen bzw. Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge etc.) wurden im Zuge der Begehungen nicht festgestellt oder können aufgrund der Habitatstruktur und der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG können unter Einhaltung der beiden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitliche Vorgaben, Erhalt des Baumes) verhindert werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erkennen.

Schutzgut Fläche

Durch die Bebauung des Grundstücks für Wohnbauzwecke werden der Landschaft innerstädtische unversiegelte Flächen dauerhaft entzogen. Durch die innerstädtische Lage und die bestehende Infrastruktur fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude und der Stellplätze. Dies führt zum Verlust der Bodenoberfläche.

Die geplante Bebauung dient der Nachverdichtung und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und trägt somit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Insgesamt besteht ein erheblicher Eingriff in das Bodengefüge und das Schutzgut Boden mit einer mittleren Wirkung.

Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer Hochwassergefahrenfläche und kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) vollständig überflutet werden kann.

Die geplante Nachverdichtung und Versiegelung wirken sich bedingt negativ auf das Schutzgut Wasser aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf und damit die Grundwasserneubildungsrate

wird ggfs. reduziert. Aufgrund der vorgegebenen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort sowie der Dachbegrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude ist der Eingriff jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Innenstadtklimatop einzustufen. Aufgrund der Innenstadtlage und dadurch fehlender ausgeprägter Ventilationsbahnen ist die Fläche für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung.

Der starke Versiegelungsgrad in Verbindung mit der hohen Wärmespeicherkapazität der Baukörper und der geringen Verdunstungsrate führt innerhalb des Geltungsbereichs zu lokaler Überwärmung und zum Wärmeinseleffekt. Die privaten Grünflächen inkl. Bäume tragen zur kleinklimatischen Aufwertung, zur Regulierung des Wasserhaushaltes durch Wasserrückhaltung, zur Verdunstung und zur Feinstaubbindung bei.

Aus klimatischer Sicht ist durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen, die die Abstrahlung und die Temperatur im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens erhöhen zu rechnen. Eine spürbare negative Veränderung des Kleinklimas und eine wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden durch die Lage des Plangebietes im Zentrum von Senden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird räumlich in allen Himmelsrichtungen durch die angrenzende Wohnbebauung im Zentrum von Senden eingefasst. Derzeit ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Bestandsbild prägender großkroniger Baum vorhanden, der erhalten wird.

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits im unmittelbaren Umfeld anthropogen durch bauliche Anlagen der angrenzenden Wohnbebauung geprägt und vorbelastet. Eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Schutzgut kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal "Gräber der Urnenfelderzeit" mit der Aktennummer D-7-7626-0092 kommt ca. 350m nordwestlich des Vorhabengebietes zum Liegen.

Darüber hinaus sind in einem Abstand von ca. 250m nordöstlich der Kemptener Straße das Baudenkmal (evang. Luth. Pfarrkirche) mit der Aktennummer D-7-75-152-1 sowie in einem Abstand von ca. 200m westlich, das Baudenkmal (ehem. Evang. Luth. Schule) mit der Denkmalnummer D-7-75-152-34 vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Denkmäler ist aufgrund der zwischengelagerten, verdichteten innerstädtischen Flächen nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.8 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz) durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler erstellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde eine unterdurchschnittlich artenreiche Vogelfauna festgestellt worden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Begehungen eine unterdurchschnittlich artenreiche Fledermausfauna nachgewiesen. Im Plangebiet wurde lediglich die Zwergfledermaus mit nur sehr geringer Aktivität nachgewiesen. Das Gelände ist als Nahrungshabitat im Gegensatz zum weiteren Umfeld auch nur von untergeordneter Bedeutung.

Weitere Vorkommen bzw. Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge etc.) wurden im Zuge der Begehungen nicht festgestellt oder können aufgrund der Habitatstruktur und der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG können unter Einhaltung der beiden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitliche Vorgaben, Erhalt des Baumes) verhindert werden.

6.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes 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 unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Hauptstraße.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-104-G01-01" mit dem Datum 25.04.2022 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) maßgeblich.

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" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Der Bereich des Plangebietes war bislang als Mischgebiet festgesetzt und soll nun durch die vorliegende 11. Änderung einer gleichwertigen Nutzung zugeführt werden. Es kommt durch die vorliegenden Planungen zu keiner relevanten Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen.

Es werden durch die vorliegenden Planungen keine umliegenden gewerblichen Nutzungen unzumutbar in ihrem lärmrelevanten Betriebsablauf eingeschränkt.

Bewertung der Gewerbelärmemissionen

Der Bereich des Plangebietes war bislang als Mischgebiet festgesetzt und soll nun durch die vorliegende 11. Änderung einer gleichwertigen Nutzung zugeführt werden. Es sind somit im Plangebiet dieselben gewerblichen Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) wie bislang auch zulässig. Es ist daher davon auszugehen, dass die

in einem Mischgebiet zulässigen Betriebe mit den Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes aus lärmtechnischer Sicht verträglich sind.

Die sich durch die möglichen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Nutzung der Parkgarage

Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ zur Tagzeit und zur Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten.

Die sich durch die Nutzung der Parkgarage und der oberirdischen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Parken im Plangebiet

Es sind 2 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen einer Abschätzung hat sich ergeben, dass durch die Nutzung dieser beiden Stellplätze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld deutlich unterschritten werden.

Die nach der Parkplatzlärmstudie des LfU erforderlichen Mindestabstände für Spitzenpegel, zwischen Stellplatz und schutzbedürftiger Nutzung im Umfeld werden zur Nachtzeit nicht eingehalten.

Sozialadäquanz des Parkverkehrs

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet das auch dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage ein Mindestabstand von 15 Metern zum benachbarten Mischgebiet und von 28 Metern zum gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 am IO 01 in Abhängigkeit von der Fassade überschritten und am IO 02 in Gänze eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am IO 01 ebenfalls in Abhängigkeit von der Fassade überschritten und am IO 02 in Gänze eingehalten.

Es werden bestehende Mischgebietsflächen einer gleichwertigen Nutzung zugeführt. Die Schutzwürdigkeit im Plangebiet ändert sich somit nicht.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen 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 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

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 Pegelminde rung von mindestens 16 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ 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 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) 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.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

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.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann 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 eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes direkt über die Hauptstraße.

Es erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Verkehrs mit dem übrigen Verkehr auf der Hauptstraße (ca. 9000 Kfz täglich).

Es wird zudem ein bestehendes Mischgebiet als Mischgebiet überplant. Es ist daher von keiner relevanten Zunahme der Verkehrsbelastung gegenüber der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation 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.

6.10 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereiches sichergestellt.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung baulicher Anlagen, innerhalb des Geltungsbereichs ist als begrüntes Flachdach auszugestalten.

7.2 Pkw Stellplätze

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Carports entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vorzusehen und nachzuweisen.

7.3 Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern der Artenlisten sowie als Stauden- oder Rasenfläche zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Die städtische Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen ist zu beachten

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einem Mindestabstand von 3,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind entsprechend der städtischen Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) auszuführen.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß Artikel 79 Abs. 1 BayBO behandelt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Hochwasserereignis (HQ extrem)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Flächennutzungsplan der Stadt Senden innerhalb der Hochwassergefahrenfläche zum Liegen kommt und bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) vollständig überflutet werden kann.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit Einführung des Hochwasserschutzgesetzes II verboten worden ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Beachtung des Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" wird empfohlen.

9. Hinweise

9.1 Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Das Gebiet wird bei Versagen der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen der Iller überschwemmt.

Für Unterkellerungen und Gebäudeteile, die unter dem Straßenniveau zu liegen kommen, wird eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung empfohlen.

9.2 Altlasten

Das Grundstück Fl. Nr. 1438 der Gemarkung Senden ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der Tiefgarage auf dem östlich angrenzenden Grundstück Hauptstraße 61+63, bei der Bauwasserhaltung eine leichte Belastung des Grundwassers durch Mineralöl festgestellt wurde. Bei einer Bauwasserhaltung auf dem Grundstück FN 1438 ist deshalb auf Ölverunreinigungen des Grundwassers zu achten. Entsprechende Auflagen werden in der für die Bauwasserhaltung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis festgesetzt.

10. Flächenangaben

10.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	830 m ²	(100,0 %)
davon: Baugebietsfläche	ca.	714 m ²	(86,0 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	116 m ²	(14,0 %)
davon Gehweg	ca.	59 m ²	