

Bebauungsplan "Lachen - Kirchenwiese"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a
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: 10. Juni 2024

.....
Obermayer Roland

1. Inhalt

1.	Inhalt	2
2.	Präambel	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Vorbemerkung	6
2.3.	Zuordnung.....	6
2.4.	Innenentwicklung Bebauungsplan	6
2.5.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.6.	Bestandteile der Satzung.....	7
2.7.	Verfahrensvermerke.....	7
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.1.	Dörfliches Wohngebiet	7
3.2.	Bauliche Nutzung.....	8
3.2.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen	8
3.2.2.	Maximal zulässige Grundflächenzahl	8
3.2.3.	Bauweise	8
3.2.4.	Einzel- und/oder Doppelhäuser.....	8
3.2.5.	Genehmigungspflicht von Änderungen	8
3.2.6.	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß).....	8
3.2.7.	Gebäudehöhe.....	8
3.2.8.	Höhenlage der Gebäude	9
3.2.9.	Baugrenzen	9
3.2.10.	Abstandsflächen.....	9
3.3.	Gestaltung	9
3.3.1.	Dachgestaltung.....	9
3.3.2.	Dachneigung	9
3.3.3.	Dacheindeckung.....	9
3.3.4.	Dachgauben.....	9
3.3.5.	Dach und Fassadengestaltung	10
3.3.6.	Firstrichtung.....	10
3.3.7.	Solare Nutzung, Antennen	10
3.4.	Außenanlagen	10
3.4.1.	Nebenanlagen.....	10
3.4.2.	Einfriedung	10
3.4.3.	Stützkonstruktionen	10
3.4.4.	Gestaltung von unbebauten Flächen	11
3.4.5.	Öffentliche und private Grünflächen	11

3.4.6.	Gewässerschutz:.....	11
3.4.7.	Bodenschutz.....	12
3.5.	Zufahrten und Stellplätze.....	12
3.5.1.	Anzahl der Stellplätze.....	12
3.5.2.	Bodenbeläge.....	12
3.6.	Immissionen.....	12
3.6.1.	Geräuschimmissionen: Autobahn und Bahnlinie.....	12
3.6.2.	Geräuschimmissionen: Handwerk und Landwirtschaft.....	12
3.6.3.	Geräuschimmissionen: Dorfzentrum.....	12
3.6.4.	Schule, Feuerwehrhaus, Vereinsheim, Sporthalle und Bürgersaal.....	13
3.6.5.	Liturgisches Geläut.....	13
3.6.6.	Kinder.....	13
3.6.7.	Landwirtschaft.....	13
3.6.8.	Wärmepumpen.....	13
3.7.	Verkehrs- und Versorgungsflächen, Beleuchtung.....	13
3.7.1.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
3.7.2.	Private Verkehrsflächen.....	14
3.7.3.	Versorgungsflächen.....	14
3.7.4.	Leitungsrechte.....	14
3.7.5.	Regenwasserüberlaufleitung.....	14
3.7.6.	Straßenbeleuchtung.....	14
3.7.7.	Private Außenbeleuchtung.....	14
3.8.	Technische Erschließung.....	14
3.8.1.	Allgemein.....	14
3.8.2.	Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.....	14
3.8.3.	Leitungstrassen.....	15
3.8.4.	Wasserversorgung.....	15
3.8.5.	Drainagen.....	15
3.8.6.	Schmutzwasserbeseitigung.....	15
3.8.7.	Regenwasserbeseitigung.....	15
3.8.8.	Stromversorgung.....	16
3.8.9.	Fernmeldetechnik, Breitbandversorgung.....	16
3.8.10.	Müllentsorgung.....	16
3.9.	Hochwasserrisiko.....	16
3.10.	Freiflächengestaltungsplan.....	16
3.11.	Bodendenkmäler.....	16
3.12.	Plangenaugigkeit.....	17

4.	Hinweise	18
4.1.	Doppelhäuser	18
4.2.	Gestaltung	18
4.3.	Solare Nutzung, Antennen	18
4.4.	Energieoptimierte Bauweise	18
4.5.	Barrierefreies Bauen	18
4.6.	Förderung der Artenvielfalt	18
4.7.	Vogelschutz:	18
4.8.	Technische Erschließung	18
4.9.	Regenwassernutzung.....	19
4.10.	Bauwasserhaltung	19
4.11.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Träger öffentlicher Belange.....	19
4.11.1.	Landratsamt Unterallgäu – Bauamt	19
4.11.2.	Landratsamt Unterallgäu - Bau- und Kunstdenkmalspflege:	19
4.11.3.	Wasserwirtschaftsamt Kempten:.....	19
4.11.4.	Landratsamt Unterallgäu - Immissionsschutz:.....	19
4.11.5.	Landratsamt Unterallgäu - Naturschutz	19
4.11.6.	Landratsamt Unterallgäu - Wasserrecht.....	19
4.11.7.	Katholische Kirchenverwaltung St. Afra - Lachen	19
4.12.	Ergänzende Hinweise.....	19
5.	Begründung.....	20
5.1.	Begründung - Städtebaulicher Teil	20
5.1.1.	Allgemein.....	20
5.1.2.	Landes- und Ortsentwicklung	20
5.1.3.	Anlass und Aufgabe	21
5.1.4.	Flächennutzungsplan.....	22
5.1.5.	Dörfliche Wohngebiete	22
5.1.6.	Bebauungsplan	22
5.1.7.	Anlass und Zielsetzung	23
5.1.8.	Lage, Größe und Beschaffenheit.....	23
5.1.9.	Aktuelle Nutzung	23
5.1.10.	Erschließung	23
5.2.	Geologische Verhältnisse, Vorbelastungen	24
5.2.1.	Topografie.....	24
5.2.2.	Bodenuntersuchung.....	24
5.2.3.	Immissionen.....	24
5.2.4.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	24
5.2.5.	Bau und Bodendenkmäler.....	24

5.2.6.	Hochwasserbelastung, Regenwasserrückhaltung.....	24
5.2.7.	Sonstige übergeordnete Planungen	25
5.3.	Konzept.....	25
5.3.1.	Gesamtkonzept.....	25
5.4.	Festsetzungen.....	25
5.4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	25
5.4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	25
5.4.3.	Erschließungsmaßnahmen	27
6.	Umweltbericht.....	29
6.1.	Ausgleichsflächen.....	29
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
6.2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	29
6.2.2.	Schutzgut Boden	29
6.2.3.	Schutzgut Wasser.....	29
6.2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	30
6.2.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	30
6.2.6.	Schutzgut Mensch.....	31
6.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
6.3.	Zusammenstellung der Prognose	31
6.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	31
7.	Grünordnungsplan.....	33
7.1.	Grünordnung.....	33
7.1.1.	Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung – Verkehrsgrün.....	33
7.1.2.	Pflanzgebot	33
7.1.3.	Pflanzliste.....	33
7.1.4.	Uferschutzstreifen.....	34
8.	Inkrafttreten.....	35

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 „Lachen - Kirchenwiese“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im 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 späteren Berichtigung angepasst.

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2023
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBo), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23.06.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 23.12.2022
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023

2.2. Vorbemerkung

Die Gemeinde Lachen 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 „MD“ „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

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

2.3. Zuordnung

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

2.4. Innenentwicklung Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Lachen erreicht und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lachen bereits seit 1998 als ein, in sich abgeschlossenes, Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Westen wird der Umfangsbereich des Bebauungsplanes durch ein vorhandenes Wohnhaus (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) und durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude begrenzt. Nach Norden existiert entlang der Kirchenstraße eine durchgehende Wohnbebauung. Nach Osten wird der Bereich durch die katholische Kirche St. Afra und durch den rechtsgültigen Be-

bauungsplan „Gemeindeverbindungsstraße nach Theinselberg“ mit Datum 24.09.2004 abgeschlossen.

Mit dieser vorhandenen und zulässigen Bebauung, sowie einer Fläche des Bebauungsplanes von weniger als 20.000 m² sind die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches erfüllt.

2.5. 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 24 und 26, abgegrenzt durch den Schmittbach, im Norden durch die Grünfläche Flur-Nummer 30/5 und im Osten durch die Kirchstraße Flur-Nr. 6/2 bzw. Niebser Straße Flur-Nr. 190/2 begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grünfläche Flur-Nr. 183 abgegrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilfläche der Flur-Nummer 183 und die Flur-Nr. 183/1 (nachfolgend kurz TF183 genannt). Der Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.928 m².

2.6. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lachen - Kirchenwiese“ besteht aus der Satzung vom [Datum] mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom [Datum] und dem integrierten Grünordnungsplan.

2.7. 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. Dörfliches Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird gemäß den Festlegungen des Flächennutzungsplanes als dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für Verwaltung, sowie sonstige Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

./.

Nicht zugelassen sind:

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

3.2. Bauliche 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. Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

Die maximal zulässige Grundfläche darf um 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2.3. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

(§ 22 BauNVO)

3.2.4. Einzel- und/oder Doppelhäuser

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

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten eingebaut werden.

Je Baufenster ist maximal der Bau eines Einzel- oder Doppelhauses zulässig. Von dieser Einschränkung sind Nebengebäude ausdrücklich ausgenommen.

3.2.5. Genehmigungspflicht von Änderungen

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

3.2.6. 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.

3.2.7. Gebäudehöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 11 m. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 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 außerhalb der Baugrenzen darf die Wandhöhe maximal 3 m betragen.

3.2.8. 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.

3.2.9. Baugrenzen

Die Baugrenzen der zulässigen Bebauung ergeben sich aus dem zeichnerischem Teil des Bebauungsteils.

Garagen sind außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der Festlegungen des Abs. 3.7.5, zulässig. Hierbei sind die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6 „Abstandsflächen, Abstände“ Abs. 9 zu beachten.

3.2.10. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

3.3. Gestaltung

3.3.1. Dachgestaltung

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldach und Walmdach

Dachflächenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

3.3.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt je nach Dachform:

Satteldach SD: 20-40 °

Walmdach WD: 20-40 °

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 2° 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 SchlepPGAuben, 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, dies 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

Aufständigung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.4. Außenanlagen

3.4.1. Nebenanlagen

Im Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie nicht überdachte Stellplätze, mit Ausnahme der Festlegungen des Abs. 3.4.7, 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 m zurück zu versetzen.

Das Straßenlichttraumprofil ist zu beachten.

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

Einfriedungen sind als Mauern, Hecke oder als Holz- bzw. Metallzaun auszuführen. Die Grundstückseinfriedung mittels Mauern ist auf der Südseite des Bebauungsplanes entlang der Grenze zur Grünlandbewirtschaftung nicht zulässig.

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.

Sofern der Bebauungsplan Sichtdreiecke ausweist sind innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke Zäune, Anpflanzungen und sonstige mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn 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 und zur Anpassung an Nachbargrundstücke 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 0,50 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

Für die Pflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind hauptsächlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Unter Absatz 7.1.3 ist die Pflanzliste detailliert aufgeführt. Diese Festsetzung betrifft ausdrücklich nicht Blumen- und Gemüsebeete.

Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der Pflanzliste nach Absatz 6.1.3 festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).

Pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Baum und 2 Sträucher aus der Pflanzliste zu „Pflanzungen aus öffentlichen Flächen“ Absatz 7.1.3 zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Für die südliche Grundstücksgrenze des Baugebietes wird folgendes festgelegt:

- Einfriedung in Form von Mauern ist unzulässig.
- Hecke mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) ist unzulässig
- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind auf 50 % der Länge lockere Gebüschgruppen aus einheimischen Laubsträuchern als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Von der Vorgabe zur Grenzbepflanzung ist der Überflutungsbereich des Schmittenbachs ausgenommen.

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln oder –leitungen ist ein Schutzabstand von min. 2,0 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit der Gemeinde Lachen entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

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

Die ortsbildprägenden Laubbäume im Nordosteck des Baugebietes (gegenüber der Kirche) sind zu erhalten und dürfen auch im Wurzelbereich nicht beschädigt werden.

3.4.6. Gewässerschutz:

An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes ist der Schmittenbach mit einer Mindestbreite von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich ist aus Bachbettniveau +0,50 m abzusenken und als Wasserrückhaltebecken im Hochwasserfall auszubilden. Diese ist als flache, an die Topographie angepasste, Mulde zu gestalten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Hochwassergefährdung für den Geltungsbe-
reich nicht ausgeschlossen werden kann.

3.4.7. 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 Wiederverwen-
dung des Oberbodens sind zu beachten.

3.5. Zufahrten und Stellplätze

3.5.1. Anzahl der Stellplätze

Hinsichtlich Lage und Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Ge-
meinde Lachen, in ihrer jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

3.5.2. 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 wasserun-
durchlässigen 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. 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Die Bahnlinie Kemp-
ten – Memmingen verläuft ca. 1,7 km südwestlich des Plangebietes. Es können keine Ansprüche
aus Lärm-, Verschmutzungs- oder sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger o-
der der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

3.6.2. Geräuschemissionen: Handwerk und Landwirtschaft

Lärmbelästigungen im gesetzlichen Umfang aus den angrenzenden landwirtschaftlichen und hand-
werklichen Betrieben, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Bebauung, sind zu akzep-
tieren.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf einen ausreichenden Schutz gegenüber den landwirt-
schaftlich und handwerklich bedingten Geräuschemissionen zu achten.

3.6.3. Geräuschemissionen: Dorfzentrum

Die Gemeinde Lachen beabsichtigt zwischen der Hauptstraße und dem Schmittenbach (Flur-
Nr. 21; 27; 27/1 und 30/5 einen dörflichen Mittelpunkt der Gemeinde mit Sport-, Spiel- und Frei-
zeitflächen, sowie Parkplätze zu errichten. Immissionen die von der Nutzung der Flächen ausgehen
sind zu dulden.

3.6.4. Schule, Feuerwehrhaus, Vereinsheim, Sporthalle und Bürgersaal

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich das Vereinsheim des Musik- und Schützenvereins, sowie die örtliche Feuerwehr, die Sporthalle, der Bürgersaal 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.

3.6.5. Liturgisches Geläut

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

3.6.6. Kinder

Kindliche 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.

3.6.7. Landwirtschaft

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden ist mit der Einwirkung von belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. Flüssigdung, 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.

3.6.8. Wärmepumpen

Sofern für die Beheizung des Gebäudes Luftwärmepumpen eingesetzt werden sollen, sind nur solche Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten vorhandenen oder geplanten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
40	4
45	7
50	13
55	23

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln 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. Regenwasserüberlaufleitung

Die im Grundstück Flur-Nr. 183 verbaute Regenwasser-Überlaufleitung DN 400 einschließlich einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m links und rechts der Leitung darf nicht mit ortsfesten Bauwerken überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Vorübergehend errichtete Bauwerke sind von diesem Verbot ausgenommen.

3.7.6. Straßenbeleuchtung

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

3.7.7. 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

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.

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 Woringerguppe. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden wird ebenfalls durch den Wasserzweckverband der Woringerguppe sichergestellt.

3.8.5. Drainagen

Die Einleitung von Drainage-Wasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich nicht zugelassen.

3.8.6. Schmutzwasserbeseitigung

Der Bereich des Theinselbergs und der Kirchstraße wurde ursprünglich im Mischsystem entwässert. Aufgrund der begrenzten Kapazität des Abwassersammlers darf dieser Kanal nur noch als Schmutzwasserkanal verwendet werden.

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 genützt. Die Grundstücke erhalten je einen Anschlussschacht. Häusliches Abwasser kann direkt eingeleitet werden.

Die Abwasserbeseitigung der betroffenen Einzugsgebietsflächen ist in der SFB im „Trennsystem“ vorgesehen. Dem Sammler Ost des Abwasserverbandes darf nur noch häusliches oder in seiner Zusammensetzung vergleichbares Abwasser zugeführt werden. Die Einleitung von Fremdwasser ist zu vermeiden und die Einleitung von Niederschlagswasser zu unterbinden!

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 Vermeidung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen und Richtlinien zur Entwässerung von Gebäude und Grundstücke 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. Ein Sicherheitsüberlauf in den Schmittenbach ist zulässig.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Flächenversickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

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.

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.

Aufgrund der Lage zum Schmittenbach und zum Theinselberg muss bei Starkregenereignissen mit Hochwasser bzw. Schichtenwasser gerechnet werden. Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch zufließendes Bachwasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

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. 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.

4. Hinweise

4.1. Doppelhäuser

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

4.2. Gestaltung

Die Ausführung der Bauwerke soll entsprechend der lokalen Gebäudetypologie erfolgen.

4.3. 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.

Antennenanlagen sind möglichst im nicht einsehbaren Bereich einzuplanen.

4.4. Energieoptimierte Bauweise

Den Bauherren wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine energieoptimierte Bauweise zu achten. Der Energieverbrauch kann zum Beispiel durch ein mögliches günstiges Verhältnis von abstrahlender Außenhülle des Gebäudes zu beheiztem Gebäudevolumen verringert werden. Zu einem günstigen A/Ve-Verhältnis trägt unter anderem eine kompakte Bauweise und der Verzicht auf Gaube, Zwerchgiebel, Widerkehren oder andere die Außenhülle vergrößernde Anbauten bei. Je nach Lage des Baugrundstücks können nach Süden ausgerichtete Fensterflächen oder Dachflächen zur natürlichen Zufuhr von Wärme beitragen. In jedem Fall ist eine individuelle Beratung durch den Architekten oder ein anderes geeignetes Beratungsangebot sinnvoll.

4.5. Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.6. Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

4.7. Vogelschutz:

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Um die Brutmöglichkeiten für zweigbrütende Vogelarten zu fördern, ist die Anlage von Gehölzstrukturen wie Hecken oder Einzelgehölzen erstrebenswert. Fassadenbegrünung ist eine zusätzliche Möglichkeit günstige Strukturen zu schaffen (z.B. mit Wildem Wein, Geißblatt, Waldrebe).

4.8. Technische Erschließung

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

4.9. 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.

4.10. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

4.11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Träger öffentlicher Belange

4.11.1. Landratsamt Unterallgäu – Bauamt

- offen -

4.11.2. Landratsamt Unterallgäu - Bau- und Kunstdenkmalflege:

- offen -

4.11.3. Wasserwirtschaftsamt Kempten:

- offen -

4.11.4. Landratsamt Unterallgäu - Immissionsschutz:

- offen -

4.11.5. Landratsamt Unterallgäu - Naturschutz

- offen -

4.11.6. Landratsamt Unterallgäu - Wasserrecht

- offen -

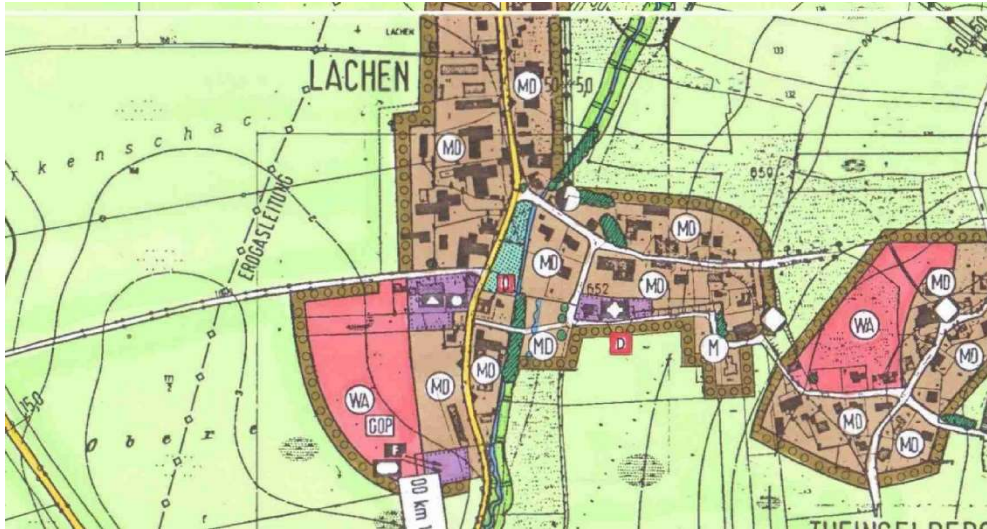
4.11.7. Katholische Kirchenverwaltung St. Afra - Lachen

- offen -

4.12. Ergänzende Hinweise

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

5. Begründung



5.1. Begründung - Städtebaulicher Teil

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

5.1.1. 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 Bebauung zu sehen. Das Gebiet des Bebauungsplanes entwickelt sich aus einem konkreten Bedarf. Der Bereich des Bebauungsplanes soll den Platzbedarf für einheimische Bewerber abdecken.

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

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lachen - Kirchenwiese" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Lachen - Kirchenwiese" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

Das Vorhaben ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird



nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan schließt eine Baulücke im Ortsteil Lachen und rundet die Gemeinde in ortsplannerisch sinnvoller Weise ab und kommt dem Staatsziel zur Nutzung innerörtlicher Flächen und zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

5.1.4. Flächennutzungsplan

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

5.1.5. Dörfliche Wohngebiete

Der Kommentar von Beck-Online sieht für die zulässige Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes folgende Voraussetzungen als notwendig an:

Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt jedoch § 5a Abs. 1 Satz 2, der dem § 6a Abs. 1 Satz 2 nachgebildet ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Eine quantitative und qualitative Durchmischung, wie sie bei gemischten Bauflächen, insbesondere für das Mischgebiet gefordert wird, ist im dörflichen Wohngebiet somit ebenso wenig erforderlich wie im urbanen Gebiet. Der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebiets ist daher auch bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat und nicht weitgehend verdrängt wird.

Für die Bandbreite denkbarer Nutzungsmischungen ist von Bedeutung, dass es nach der hier vertretenen Auffassung, im dörflichen Wohngebiet lediglich zwei Hauptnutzungen gibt:

- Wohnen
- Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe.

Bei Annahme von nur zwei Hauptnutzungen dürfte es dagegen zur Wahrung der Zweckbestimmung nicht erforderlich sein, dass sämtliche Nutzungsarten, die einer Hauptnutzungsart zuzuordnen sind, im Baugebiet allgemein zulässig sind; vielmehr dürfte es ausreichend sein, wenn nur eine von den zur zweiten Hauptnutzung zählenden Nutzungsmöglichkeiten im Baugebiet allgemein zulässig ist. Es wäre also möglich, dass neben der Wohnnutzung ausschließlich nicht wesentlich störendes Gewerbe allgemein zulässig ist, die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe dagegen nach § 1 Abs. 5 z.B. nur ausnahmsweise zulässig sind.

Eine Ausweisung der Fläche des Bebauungsplanes als Dörfliches Wohngebiet ist daher möglich und zulässig.

5.1.6. Bebauungsplan

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz.

BauGB §13a:

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

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

$$\text{Bauraum 1: } \quad 3.751 \text{ m}^2 \times \quad \text{GRZ } 0,30 \quad = \quad 1.125 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe max. überbaubare Fläche} \quad \quad \quad 1.125 \text{ m}^2$$

Auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Bebauungsplanes „Gemeindeverbindungsstraße nach Theinselberg, Gemeinde Lachen“ mit einer Umgriffsfläche von 11.609 m² wird eine maximale Grundfläche von 20.000 m² unterschritten.

Die maximal überbaubare Fläche ist kleiner als 20.000 m², somit kann § 13a BauGB angewendet werden.

Es ist weder ein Vogelschutzgebiet, noch ein Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet betroffen.

5.1.7. 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.

5.1.8. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wohnbebauung Flur-Nummern 24 und 26, abgegrenzt durch den Schmittbach, im Norden durch die Grünfläche Flur-Nummer 30/5 und im Osten durch die Kirchstraße Flur-Nr. 6/2 bzw. Nieberser Straße Flur-Nr. 190/2 begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grünfläche Flur-Nr. 183 abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 183/1 und Flur-Nr. TF 183 und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,1 ha.

In der Planzeichnung ist die Grenze des Geltungsbereichs gekennzeichnet.

5.1.9. Aktuelle Nutzung

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

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

5.1.10. Erschließung

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

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle beim Rathaus ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen. Über die Linie 962 kann das Oberzentrum Memmingen und mit der Linie 931 kann das Grundzentrum Ottobeuren erreicht werden.

5.2. Geologische Verhältnisse, Vorbelastungen

5.2.1. Topografie

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

5.2.2. 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.

5.2.3. 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.

5.2.4. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

5.2.5. 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.

5.2.6. Hochwasserbelastung, Regenwasserrückhaltung

Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser:

Grundsätzlich bestehen für Häuser, die am Fuß des Theinselberg errichtet werden sollen die Gefahr für wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwassers. Östlich des geplanten Baugebietes werden die Flächen durch die Bebauung und Gartengestaltung der Häuser Kirchstraße 20, Flur-Nr. 185/3 und Kirchstraße 22, Flur-Nr. 189/4 abgeschirmt. Eventuell von oben kommende Wassermassen werden durch diese bereits bestehenden Bebauungen einschließlich Gartenmauern auf die Kirchstraße abgeleitet. Das ankommende Wasser wird im vorhandenen Abwasserkanal gesammelt, dem vorhandenen unterirdischen Rückhaltebecken zugeleitet und kontrolliert abgeführt. Sofern der öffentliche Abwasserkanal die Wassermassen nicht mehr kontrolliert ableiten kann, existiert eine Überlaufleitung DN 400 in den Schmitzenbach. Unterhalt der Wohnbebauung Kirchstraße 20 und Kirchstraße 22 grenzt eine Ackerfläche mit sehr geringem Gefälle zum Baugebiet. In diesem Bereich anfallenden abfließenden Wassermengen werden durch die Überhöhung des Feldweges Nieberser Straße, Flur-Nr. 190/2 um das Baugebiet herumgeleitet. Dieser theoretische Nachweis kann durch Photographien vom Jahrhunderthochwasser 31.05./01.06 2024 belegt werden. Eine Änderung des vom Theinselberg abfließenden Oberflächenwassers durch die vorgesehene Bebauung der Kirchenwiese ergibt sich durch die geplante Bebauung nicht.

Überflutungsnachweis:

Durch den Überflutungsnachweis konnte nachgewiesen werden, dass durch die geplante Sickermulde und einer Überhöhung für den zusätzlichen Rückhaltung von anfallenden Regenwassers auch ein 30-jähriges Regenereignis ohne Belastung oder Gefährdung der angrenzenden Grundstücke auf der Fläche des Bebauungsplanes zurückgehalten werden kann.

Stauraumvolumen:

Durch die Absenkung des Geländes im Bereich des Schmittenbachs über eine Breite von 10 m wird ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 300 m³ geschaffen. Durch dieses Volumen werden nachfolgende Anlieger vor mögliche Hochwässer entlastet und es tritt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Istzustand ein.

5.2.7. Sonstige übergeordnete Planungen

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

5.3. Konzept

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende städtebauliche Zielsetzung vor:

5.3.1. Gesamtkonzept

Wohngebiet:

Um den Flächenverbrauch soweit wie möglich einzuschränken ist auf den vorgesehenen Flächen zur umweltverträglichen Erschließung auch die Möglichkeit für Doppelhäuser geplant und kann dadurch der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht 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 genutzt.

5.4. 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.

5.4.1. Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet:

Das Gebiet soll als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 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 Grundstückszuschnitte sind darüber hinaus nicht dafür ausgelegt.

5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

5.4.2.1. 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.

5.4.2.2. Grünordnerische Festsetzungen

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

5.4.2.3. Bauweise, Baugrenzen

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

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 Bayerischen Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

5.4.2.4. 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 Grenzen für Dorf- und Wohngebiete.

5.4.2.5. Vollgeschosse

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

Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

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

5.4.2.7. Anzahl der Wohnungen

Um das Verkehrsaufkommen in der Kirchstraße im erträglichen Rahmen zu halten, wurde die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen bei Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.

5.4.2.8. Dachneigung, Dachgauben

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen.

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

5.4.2.9. Firstrichtung

Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtungen wurde verzichtet.

5.4.2.10. Garagen, Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen können, mit Ausnahme des 10 m breiten Schutzstreifens am Schmitzbach, zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser auch außerhalb der umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lachen vorgegeben.

5.4.2.11. Einfriedung

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

5.4.3. Erschließungsmaßnahmen

5.4.3.1. Verkehrstechnische Erschließung

Der verkehrstechnische Anschluss der Grundstücke erfolgt über die Kirchstraße.

5.4.3.2. Wasserversorgung

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

5.4.3.3. Abwasserbeseitigung

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

5.4.3.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

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

5.4.3.5. 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.

5.4.3.6. Breitbandanschluss

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

Der Internet-Anschluss im Gemeindegebiet wird zur Zeit von Leonet ausgebaut.

5.4.3.7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Unterallgäu sichergestellt.

5.4.3.8. Wertstoffinseln

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

6. Umweltbericht

6.1. Ausgleichsflächen

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

6.2. 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.

6.2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

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

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.

6.2.2. 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.

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den jeweiligen Grundstücken.

Ergebnis:

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

6.2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das in der Ortsabrundungssatzung umfasste Gebiet wird im Süden von Grünflächen, im Westen vom Schmittenbach und im Norden und Osten von einer Bebauung abgegrenzt. Ein Überschwemmungsgebiet ist für die überplante Fläche nicht ausgewiesen.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Wasserhaushalt im Plangebiet gering beeinflusst, da eine zusätzliche

Bildung einer Hochwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist. Das Regenwasser der Dach- und befestigten Hofflächen wird über eine Flächenversickerung in das Erdreich eingeleitet. 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 und in den Schmitzenbach verringert.

Ein bestehende Hochwasserrückhaltung ist bis jetzt nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ist daher nicht gegeben.

Das Bachbett wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinflusst. Der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.

Ober- und Unterlieger werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Gesamtsituation wird durch die Überplanung der Fläche verbessert.

Ergebnis:

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

6.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Durch die bereits vorhandene Bebauung steht das Grundstück für kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen nicht zur Verfügung. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

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 zur Zeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

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

6.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist nach Norden und Osten bereits durch Einfamilienhäuser eingegrenzt und schließt an die bestehende Bebauung an. Nach Süden wird das Gebiet durch intensiv genützte landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb auf der Westseite des überplanten Gebietes ist ein Sichtkontakt zum Denkmal katholische Kirche St. Afra von der Hauptstraße und den westlich davon gelegenen Grundstücken nicht gegeben. Der Blick von der Südseite auf die Kirche wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der Lage im Innerortsbereich von Lachen und der bereits im Flächennutzungsplan erfolgten Ausweisung keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen in die Landschaft eingebunden. Der freie Blick auf das Baudenkmal katholische Kirche St. Afra wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

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

6.2.6. 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.

6.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

6.3. Zusammenstellung der Prognose

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

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Flur-Nr. TF183 zu erbringen.

Boden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt. Im Nahbereich des Schmittenbachs ist dieser mit einer Mindestbreite von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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.

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnah-

men 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 Wohnbebauung und der Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind keine weiteren Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Mensch

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

7. Grünordnungsplan

7.1. Grünordnung

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. Pflanzliste

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

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rosskatanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Obstbäume:

Lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten, sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst

Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Holunder	<i>Sambucus</i>
Schneeball	<i>Viburnum</i>

Ranker:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Schling-Knöterisch	<i>Polygonum aubertii</i>

7.1.4. Uferschutzstreifen

Der Uferbereich des Bachlaufes bzw. des Entwässerungsgrabens ist in einer Breite von 10,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. 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 21.05.24. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.24 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Lachen, 22.05.24

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

2. 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 Diebolder, 1. Bürgermeister

3. 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 Diebolder, 1. Bürgermeister

4. 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 Diebolder, 1. Bürgermeister

5. 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

6. BEKANNTMACHUNG:

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

Lachen, [Datum]

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister