Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
Nr. 29 „Siebenbürgerheim“

gemäß § 13a BauGB

Entwurf

i. d. Fassung vom 08.06.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Lechbruck am See Flößerstraße 1 86983 Lechbruck am See	Tel.: 08862.9878.0 Fax: 08862.9878.20 E-Mail: rathaus@lechbruck.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See für den Bebauungsplan Nr. 29 „Siebenbürgerheim“ gemäß § 13a BauGB

mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lechbruck am See folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden der Ortslage Lechbruck am See, westlich der Schongauer Straße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/3, 1195/6, 1195/7, 1196, 1196/15 (TF), 1196/19 (TF), 1202, 1202/2, 1202/3, 1202/4 und 1203/2 (TF), alle Gemarkung Lechbruck.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,08 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.06.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 unterteilt. Darüber hinaus wird ein Sondergebiet zur Errichtung eines Pflegezentrums festgesetzt, welches als SO-Pflegezentrum bezeichnet wird.

3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

3.4 Im Sondergebiet SO-Pflegezentrum sind zulässig:

- Pflegezentrum
- Stellplätze
- Private Zufahrten und Fußwege
- Tiefgarage
- Grünflächen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
Betrieblich bedingte Überschreitungen der max. zulässigen Wandhöhe um bis zu 3 m sind zulässig, etwa für Aufzugschächte, Kühlungen, Lüftungsanlagen oder ähnliches. Sie dürfen jedoch nur in untergeordnetem Umfang erfolgen.

4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 65 m zulässig. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)**:**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

7.1 Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 oder 3 (s. unten) zu pflanzen.

7.2 Auf dem Baugrundstück sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese können zur gemäß 7.1 zu pflanzenden Zahl an Bäumen hinzugezählt werden. Von den Standorten kann um bis zu 10 m abgewichen werden. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “*“) ist zu beachten.

Pflanzliste 2	Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
*Prunus avium**	Vogelkirsche
*Carpinus betulus**	Hainbuche
Pflanzliste 3	Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm
Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh
Pflanzliste 4	Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 5

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.5 Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe Traufseite / Attika	Dachform und - Neigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA-1	o, E	7 m	14° - 32° als SD, FD	II
WA-2	o, E	14 m	14° - 32° als SD, FD	IV
SO-Pflegezentrum	a, E	14 m	14° - 32° als SD, FD	IV

Definition

E = Einzelhausbebauung
a = abweichende Bauweise
SD = Satteldach
FD = Flachdach
Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die maximale Höhe OK FFB EG wird unter untenstehendem Punkt 8.2 festgesetzt.
Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die maximale Höhe OK FFB EG wird unter untenstehendem Punkt 8.2 festgesetzt.
II = maximal zwei Geschosse

IV = maximal vier Geschosse

8.2 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird für die einzelnen Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:

Indexzahl Baugrundstück	Maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG)
WA-1	744,50 m ü NN
WA-2	740,50 m ü NN
SO-Pflegezentrum	738,50 m ü NN

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.4 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz- sowie Holzverkleidungen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

9.3 Einfriedungen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind nur als Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben und ohne massiven Sockel mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind als offene Hofräume zu gestalten. (Schneeablage). Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

9.4 Der Belag von Garageneinfahrten ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

9.5 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

9.6 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.7 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

9.8 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Schongauer Straße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

10.3 Alternativ darf ein senkrechter, einzeiliger Schriftzug angebracht werden. Dieser darf sich über maximal drei Stockwerke erstrecken. Er muss in unaufdringlichen Farben gehalten sein (kein Neon o. Ä.) und darf dezent durch Schnörkel verziert werden.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind durch eine optimierte Grundrissgestaltung („architektonische Selbsthife“) möglichst wenige Aufenthaltsräume an den Überschreitungsfassaden entlang der Schongauer Straße anzuordnen. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, welche dennoch an den Überschreitungsfassaden angeordnet werden müssen, sind nur zulässig, wenn durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Anforderungen an die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ hinsichtlich des Außenlärmschutzes nutzungsabhängig erfüllt werden.

Zum Schutz von Verkehrs- und Gewerbelärm sind an allen Gebäudefassaden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Die Berechnung der im Einzelfall erforderlichen Schalldämmmaße hat unter Anwendung der in der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen sind die im Plangebiet geplanten Anlagen aus schalltechnischer Sicht so zu beschränken, dass die Immissionswerte für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Ortseingangsschild

Es wird dringend empfohlen, das Ortseingangsschild gemäß den bestehenden Gegebenheiten an Wohn- und Gewerbebebauung zu versetzen.

12.3 Denkmalpflege

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG ist bei allen Maßnahmen (auch z.B. Erschließung) erforderlich.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
„Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:
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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Siebenbürgerheim“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Lechbruck am See, den

_____
Werner Moll, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Siebenbürgerheim“, Seniorenwohnzentrum, Lärmtechnische Beratung der Basic Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Constance mbH, Projekt Nummer 210319 vom 08.06.2021

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden der Ortslage Lechbruck am See, westlich der Schongauer Straße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/3, 1195/6, 1195/7, 1196, 1196/15 (TF), 1196/19 (TF), 1202, 1202/2, 1202/3, 1202/4 und 1203/2 (TF), alle Gemarkung Lechbruck. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,08 ha auf.
Der Geltungsbereich ist in untenstehender Abbildung 1 zu sehen. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

2.1 Veranlassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für den Neubau eines Senioren- und Pflegeheimes geschaffen. Das Siebenbürgerheim besteht bereits an dieser Stelle, soll aber erneuert werden. Dazu wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt. Darüber hinaus soll in Nachbarschaft eines bestehenden Wohnhauses die Voraussetzung für ein zweites Wohnhaus geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie der Schaffung von Wohnraum und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen.

2.2 Alternativenprüfung

Es soll durch die gegenständliche Planung der Neubau eines bestehenden Senioren- und Pflegeheimes ermöglicht werden. Der gegenständliche Bau wird dabei durch zwei neue, moderne Gebäude ersetzt. Daher ergibt sich keine Alternative zum gegenwärtigen Standort, der zudem für das Vorhaben gut geeignet ist.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) dargelegt.

Lechbruck am See gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 ist die Gemeinde ein Kleinzentrum.

Östlich an das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (B I 2.1 (Z)) an. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist jedoch nicht anzunehmen, da hier lediglich Bestandsgebäude ersetzt werden. Auch besteht mittlerweile östlich der gegenständlichen Planung ein Bebauungsplan für Gewerbenutzung. Damit kann eine Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch das Vorbehaltsgebiet ausgeschlossen werden. Auch gibt es keine Beeinträchtigung durch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung, festgesetzte Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lechbruck besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Planbereich als Sondergebiet Seniorenheim dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Auch wenn Teile des aktuellen Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im gegenständlichen Fall nicht erforderlich. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

> *„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

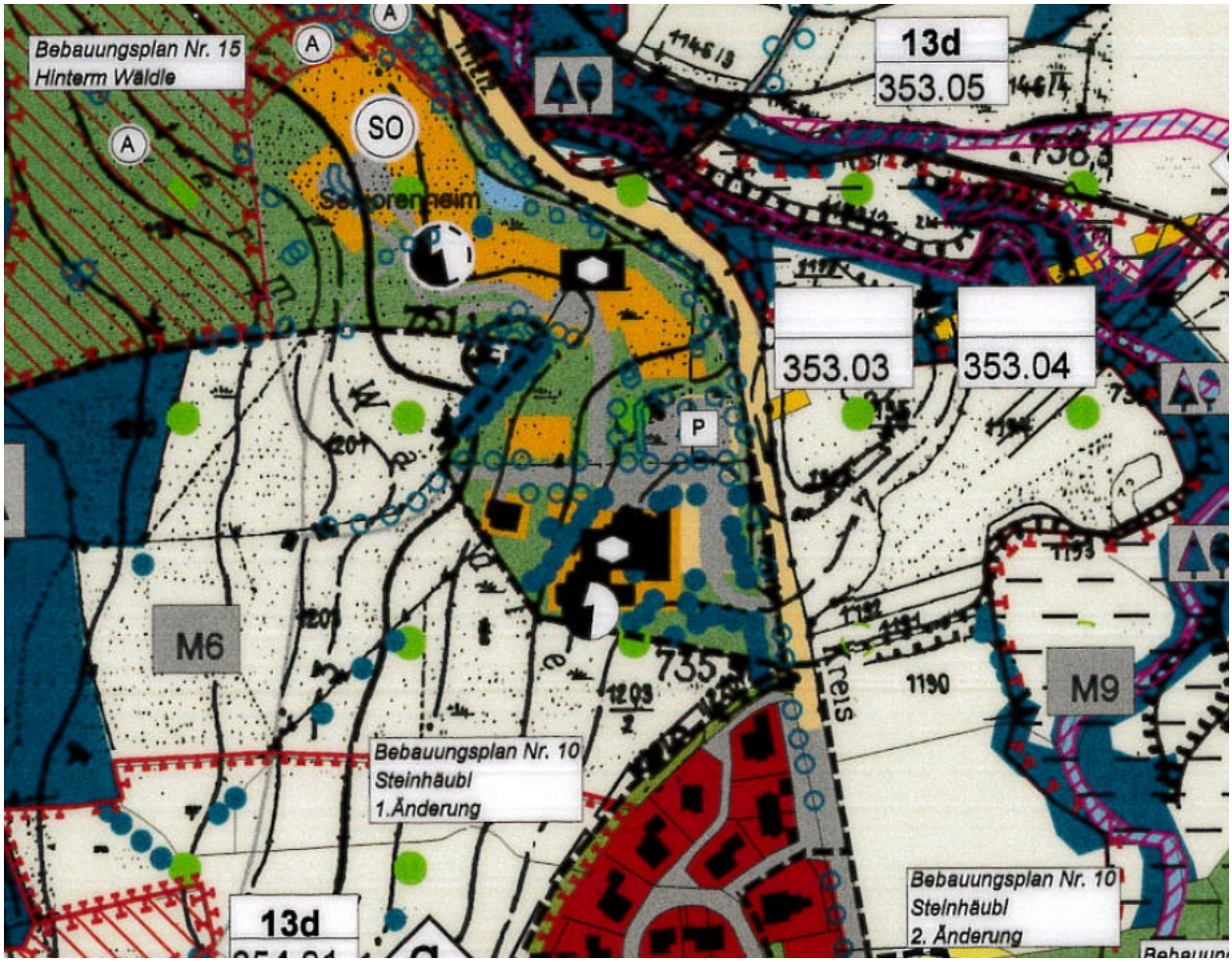

Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Lechbruck, unmaßstäblich

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.
Durch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ergeben sich für das Plangebiet keine Betroffenheiten.

3.4 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht bauleitplanerisch erfasst. Es existiert allerdings nördlich angrenzend die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Wäldle“. Deren Planzeichnung ist sind in der untenstehenden Abbildung 3 dargestellt.

Die gegenständliche Planung berührt die bisherige Bauleitplanung nur in einem kleinen Bereich, ändert dort aber nichts. Durch die Bestandsplanung ergibt sich also keine Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung.

Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Wäldle", unmaßstäblich

Östlich der gegenständlichen Bauleitplanung liegt der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“, siehe auch untenstehende Abbildung 4. Dieser ist 2018 in Kraft getreten. Die Geltungsbereiche der benachbarten Pläne überschneiden sich jedoch nicht. Auf die Auswirkung des Gewerbelärms auf die gegenständliche Planung geht die Lärmbetrachtung ein, die der Planung als Anlage beigegeben ist.

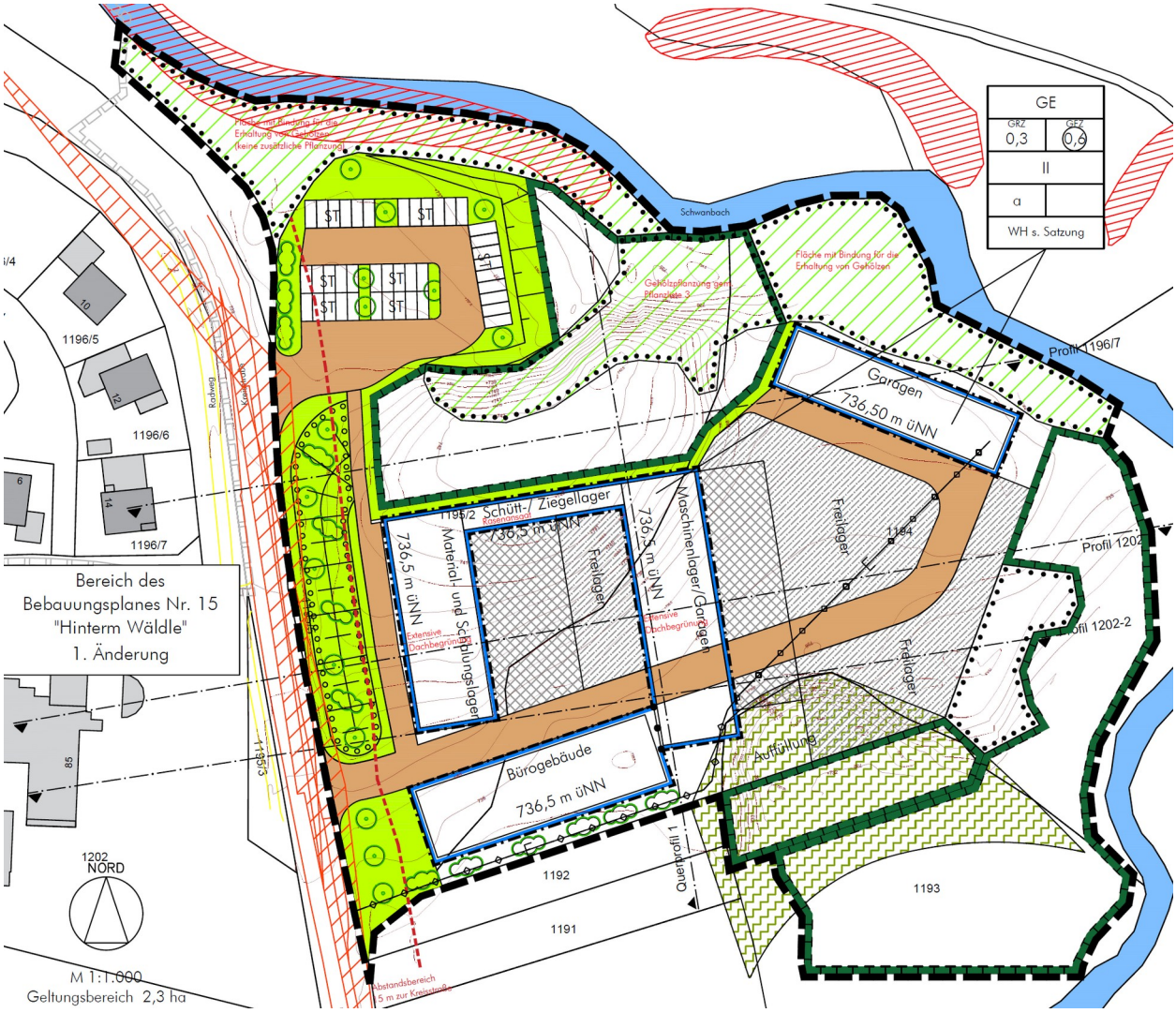

Abbildung 4: Planzeichnung des östlich an die gegenständliche Planung angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“, unmaßstäblich

4. Bestand

4.1 Geologie

Laut der Übersichtsbodenkarte, M = 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich östlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des Seniorenheimes, „fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch). Im westlichen Teil, im Bereich der Wohnbebauung, finden sich “Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)
Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, M = 25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit mittleren Wasserverhältnissen.
Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte, M = 1:250.000, zur Durchlässigkeit herrscht im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit vor (>1E-3 – 1E-2). Generell wird somit von der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser ausgegangen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist in einem Teil bereits bebaut und dient ansonsten überwiegend als Grünfläche sowie versiegelte Betriebsfläche für das bestehende Seniorenheim. Es steigt von ca. 736 m ü NN im Südosten bis ca. 749 m üNN Höhe im Westen an n. Nördlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Schongauer Straße, liegt eine kartierte Biotopfläche. Da durch die gegenständliche Planung aber bereits überbaute Areale überplant werden, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Biotops auszugehen.

4.3 Infrastruktur

In der Gemeinde Lechbruck sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Füssen, Schongau, Marktoberdorf oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.
Das Plangebiet wird über die am Ostrand des Plangebietes verlaufende Schongauer Straße sowie die nördlich im Plangebiet liegende Verkehrsfläche erschlossen.

Derzeit besteht auf der am Plangebiet angrenzenden Schongauer Straße eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Da sich die Gemeinde Lechbruck 2018 entschlossen hat, das östlich der gegenständlichen Planung liegende Gewerbegebiet zu schaffen. Die dadurch entstandene Besiedlung wird durch die gegenständliche Planung verfestigt. Deswegen wird eine Geschwindigkeit von 70 km/h fachlich nicht mehr als angemessen erachtet und eine Geschwindigkeit von 50 km/h empfohlen.

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit bereits für Wohnbebauung sowie für den Bestandsbau des Siebenbürgerheimes benutzt. Freiflächen rund um das Heim sind entweder begrünt oder dienen als Verkehrsflächen sowie Stellplätze für das Heim.

4.6 Denkmalpflege

Es liegen keine Denkmäler im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDschG wird dennoch hingewiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.8 Wasserwirtschaft

Im Umfeld der Planung gibt es keine Wasserflächen und Wasserläufe, die die Planung beeinträchtigen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele:

- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Es soll durch die gegenständliche Planung der Neubau eines bestehenden Senioren- und Pflegeheimes ermöglicht werden. Der gegenständliche Bau wird dabei durch zwei neue, moderne Gebäude ersetzt. Daher ergibt sich keine Alternative zum gegenwärtigen Standort, der zudem für das Vorhaben gut geeignet ist.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die am Ostrand des Plangebietes verlaufende Schongauer Straße sowie die nördlich im Plangebiet liegende Verkehrsfläche erschlossen.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zur Errichtung eines

Pflegeheimes festgesetzt. Dies wird als SO-Pflegezentrum festgestzt. Es werden darüber hinaus im allgemeinen Wohngebiet zwei Teilflächen WA-1 und WA-2 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Sondergebiet sind ein Pflegezentrum, Stellplätze, private Zufahrten und Fußwege, Tiefgarage und Grünflächen zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird je nach Teilgebiet auf zwei bzw. vier Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO bzw. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 14° bis 32° bzw. Flachdächer festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.
Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.
Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind einige Bereiche nicht bebaut. Diese sollen gemäß der Grünordnung bepflanzt und gestaltet werden.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der Nutzung eines großen Teils des Plangebietes als Senioren- und Pflegeheim wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Straße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es ist auch ein senkrechter Schriftzug als Werbung erlaubt, der jedoch nicht aufdringlich wirken darf. Damit soll das Firmenlogo des Betreibers des Seniorenheimes zulässig sein. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht.

7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt mit Gehölzen 2. und 3. Wuchsordnung und Obstgehölzen.
Mit der Durchgrünung des Plangebietes soll die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimiert werden.

7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig, vgl. hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

> *„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.1.2 Immissionen – Straße

Bezüglich der Lärmimmissionen wird ein Schallgutachten erstellt. Die dort ermittelten Maßnahmen zum Lärmschutz werden in die Planung übernommen.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

8.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

8.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die LEW Verteilnetz GmbH zuständig. Diese werden am Verfahren beteiligt.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, vor.

Kaufbeuren, __.__.2021

Gemeinde Lechbruck am See,

Thomas Haag, Stadtplaner

Werner Moll, Erster Bürgermeister