

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „WESTLICH DES LECHRINGS I“

BEGRÜNDUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 31.01.2013

1 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lehrings I“ ist der Entfall der nördlichen Erschließung des Pflegezentrums. Das Pflegezentrum wird ausschließlich im Süden des Sondergebietes erschlossen. Damit wird die bisher festgesetzte nördliche Erschließung (nördlich des Sondergebietes Pflegezentrum) überflüssig und das allgemeine Wohngebiet wird mit einer modifizierten Verkehrserschließung erschlossen.

Hinzu kommt die Abstimmung mit der Erschließungsplanung, die auf der Grundlage der Veränderung des Verkehrsnetzes reagiert, insbesondere bzgl. der Sparten Wasser und Abwasser.

2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst 18.650 m² (rund 1.9 ha).

Das Plangebiet der 1. Änderung grenzt im Süden an das Sondergebiet (Pflegezentrum) und im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden wird das allgemeine Wohngebiet durch die Kelttenstraße, die in Verlängerung eines Feldweges verläuft an. Im Westen grenzt das Gelände der Sportflächen der Hauptschule an.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Bereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42. Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich die Verkehrserschließung und die damit verbundene Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Bereich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert (8. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Westlich des Lehrings I“).

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzen an den Bebauungsplan Nr. 42 die Bebauungspläne Nr. 36, 38 und 40 an, im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ an.

4 ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 dient der Neuordnung der Verkehrserschließung des allgemeinen Wohngebietes. Dies ist städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um einerseits unnötige Doppelererschließungen (Pflegezentrum) zu vermeiden und andererseits eine geordnete Ver- und Entsorgung des allgemeinen Wohngebietes sicherstellen zu können. (Spartenlagen)

5 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Lechfelder Straße und die Schwabmünchner Straße. Westlich des Plangebietes ist eventuell eine Entlastungsstraße (Lehring) geplant.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einkaufsmärkte.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung Nr. 42 "Westlich des Lehringes I" der Gemeinde Untermeitingen" mit dem Datum 15.03.2012 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte in dem allgemeine Wohngebiet und dem Sondergebiet nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Im Mischgebiet werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – GUIDELINES FOR COMMUNITY NOISE) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

5.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einkaufsmärkte. Es ist zu prüfen, ob durch das Heranrücken der neuen schutzbedürftigen Nutzungen Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA03-025-G04-02.doc vom 15.03.2012 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im

Städtebau, Berechnungsverfahren", an den geplanten Nutzungen teilweise nicht eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

1. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 34

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wurden die vorhandenen Lärmemissionen so angesetzt, dass die entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Firmenansiedlung errechneten Lärmimmissionen an dem Schützenheim um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

2. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 35

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

3. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 36

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

4. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 38

Hier befinden sich die Kreissparkasse sowie Mehr- und Einfamilienhäuser. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Es wurden die Lärmemissionen bzw. die Lärmimmissionen an dem östlich gelegenen Grundstück für um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte ermittelt. Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

5. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 40

Hier befinden sich mehrere Einkaufsmärkte. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

6. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 41

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

Bestehendes nördliches Gewerbegebiet

In einiger Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Es sind keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

5.2 Schulsportlärm

Westlich des Bebauungsplangeländes befindet sich eine Schulsportanlage.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionspunkten teilweise überschritten.

Nach §5 Abs. 3 der 18. BImSchV ist bei Sportanlagen die dem Schulsport dienen von Festsetzungen von Betriebszeiten abzusehen.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus. Durch den Lärm der Schießanlage werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen erwartet.

5.3 Lärm der Schulnutzung

Durch die Nutzung der Schule (z.B. Pausenhof) werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

5.4 Verkehrslärmimmissionen

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden im Mischgebiet überschritten und ansonsten eingehalten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt. Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Zukünftige Lärmemissionen durch Fahrverkehr auf der Entlastungsstraße

Es ist eventuell geplant über den bereits bestehenden Lerchenring eine Entlastungsstrecke zur führen.

Die dann in dem Plangebiet entstehenden Lärmimmissionen werden bei der Planung nach den Maßgaben der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 berücksichtigt.

Hierfür wird ein Streifen entlang der Straße freigehalten, damit gegebenenfalls eine Lärmschutzwand errichtet werden kann.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über den Lechring zur Lechfelder Straße geplant. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Ferner erfolgt eine Anbindung an die Keltenstraße. Diese Anbindung kann zu einem Schleichverkehr durch die Keltenstraße und die anschließenden Straßen führen. Dadurch erfolgt für die Anlieger eine Mehrbelastung hinsichtlich Verkehrslärms. Andererseits können die Anwohner der Keltenstraße direkt zur Lechfelder Straße gelangen. Somit erfolgt eine Entlastung der Römerstraße. Diese beiden Effekte dürften sich in etwa aufheben. Durch die Straßenführung im Plangebiet und durch verkehrsrechtliche Anordnungen kann der Durchfahrtsverkehr durch das Plangebiet weiter gemindert werden.

5.5 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Sprechzeiten nach Voranmeldung eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG

Die Auswirkungen der Planung wurden in der Begründung im Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lehringes I“ beschrieben.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ausschließlich die Verkehrserschließung mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen ändert, wird auf die Ausführungen der Auswirkungen der Planung und der Eingriffsregelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen.

7 FLÄCHENBILANZ DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Flächen		in m²	in %
Bauflächen		14.787	79
Wohnbauflächen (WA)		14.787	
- davon überbaubare Flächen		11.837	
Verkehrsflächen		3.194	17
Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen)		2.841	
befestigte Flächen, Wege		353	
Grünflächen		665	4
Öffentliche Grünflächen		586	
Private Grünflächen		79	
Gesamtfläche (Geltungsbereich)		18.650	100