

# stadt burgau

---



## bebauungsplan

## frühlingstraße II

# begründung

in der fassung vom 02. März 2021



architekten und ingenieure  
planungsbüro

**peter weigelt**

kirchplatz 4  
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600  
fax 0 82 22 / 411 602

---

# B E G R Ü N D U N G

der Stadt Burgau zum Bebauungsplan für das Gebiet

## „FRÜHLINGSTRASSE II“

in der Fassung vom 02. März 2021

### 1 Allgemeine Strukturdaten

#### **Verwaltungsraum:**

Die Stadt Burgau liegt im Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Günzburg.

Die Nachbarkommunen sind (im Uhrzeigersinn von Norden beginnend): Gemeinde Rettenbach, Gemeinde Dürrlauingen, Gemeinde Haldenwang, Gemeinde Röfingen, Markt Jettingen-Scheppach, Gemeinde Kammeltal, Gemeinde Kötz und die Große Kreisstadt Günzburg.

#### **Landesplanerischer Raum:**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Burgau als Mittelzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Augsburg. Die Stadt ist der Region 15 „Donau- Iller“ zugeordnet (bundesland-übergreifenden Regionalplan „Donau-Iller“).

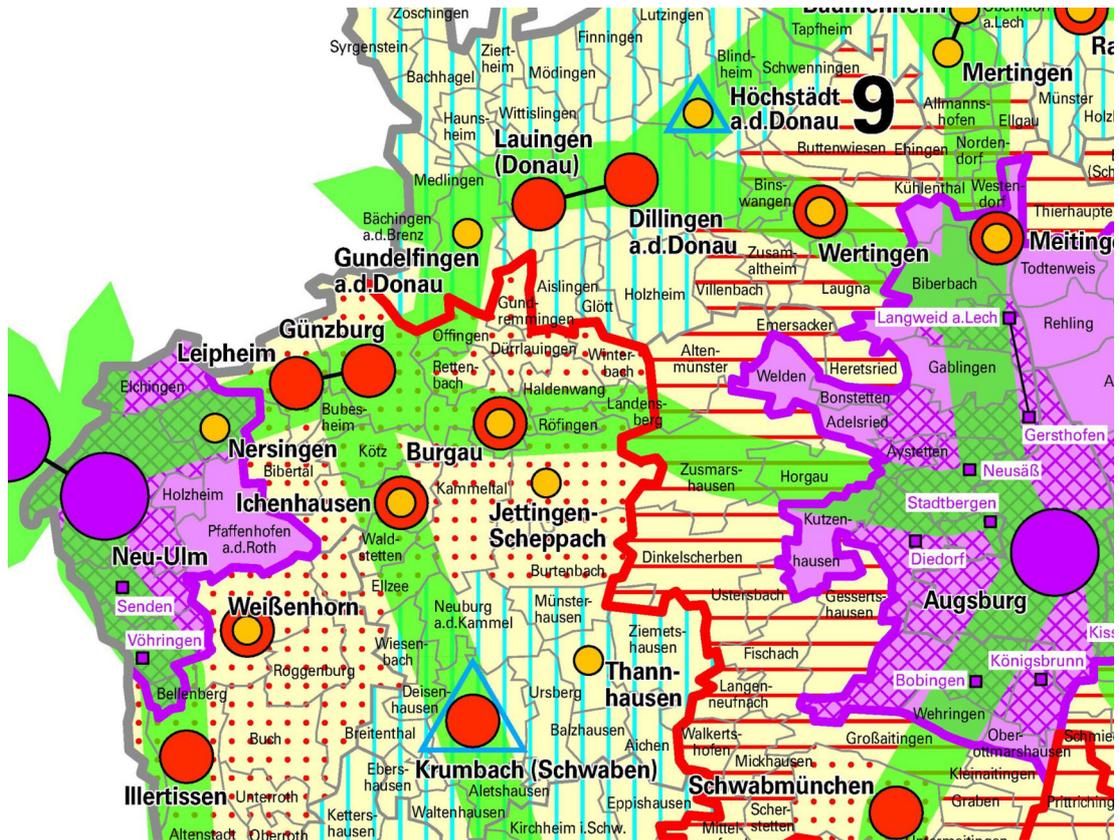


Abbildung 1: LEP Bayern – Strukturkarte [Ausschnitt]

### Landschaftsraum:

Die Stadt Burgau liegt vollständig in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten (04) – Untereinheit Iller-Lech-Schotterplatten (046).

### Verkehrslage:

Im Planungsgebiet verläuft südlich der bebauten Bereiche die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München mit der Anschlussstelle Burgau. Den Hauptort Burgau durchquert die ehemalige Bundesstraße B 10 jetzt St 2510 in ost-westlicher Richtung. Die Nord-Süd-Verbindung ist durch die Staatsstraße St 2024 (Offingen-Krumbach) gegeben.

Die umliegenden Gemeinden werden durch die Kreisstraßen GZ 11 und GZ 15 angebunden. Eine weitere überregionale Verbindung neben der Autobahn ist die Trasse der Deutschen Bundesbahn (Hauptstrecke 5302 Augsburg (München) – Ulm (Stuttgart)). Allerdings ist Burgau lediglich Haltepunkt.

Die großen Nachbarstädte Günzburg, Ulm und Augsburg werden vom Buslinienverkehr zusätzlich angebunden. Privater Buslinienverkehr verbindet auch die umliegenden kleineren Orte.

## **Gemeindliche Situation:**

Das Gemeindegebiet setzt sich zusammen aus dem Hauptort Burgau sowie den Stadtteilen Ober- und Unterknöringen, Groß- und Kleinanhausen und Limbach.

Die Versorgungsfunktion nimmt der Hauptort Burgau wahr; Oberknöringen schließt sich räumlich wie funktional an Burgau an. Der dem Kammaltal zuzurechnende Stadtteil Unterknöringen, einst landwirtschaftlich geprägt, ist Wohn- und Gewerbestandort. Westlich des Kammellaufes liegen die teilweise noch landwirtschaftlich geprägten Stadtteile Groß- und Kleinanhausen, sie sind Pendlerorte. Der räumlich von Burgau im Westen auf dem Plateau zwischen Kammel- und Günztal abgesetzte Stadtteil Limbach ist stärker landwirtschaftlich geprägt. Sämtliche Stadtteile sind verkehrsmäßig über die Staatsstraße 2510 miteinander verknüpft.

Die Stadtgebietsfläche Burgaus beläuft sich auf 25,93 km<sup>2</sup> = 2.593 ha. Die Gemeindegebietsreform und damit die Eingemeindungen von Ober- und Unterknöringen, Groß- und Kleinanhausen und Limbach erfolgte am 01.05.1978. Der Einwohnerstand zum 04.01.2021 beträgt 10.527 Personen.

Der Stadtteil Burgau war im Städtebauförderungsprogramm (Bund-Länder-Programm) mit dem Ziel, städtebauliche Mängel zu beheben und die Attraktivität der Innenstadt zu stärken. In diesem Rahmen wurden mehrere Projekte im Innenstadtbereich realisiert.

## **2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Areal liegt im Stadtteil Limbach westlich der Frühlingsstraße und südlich der Bürgermeister-Hindelang-Straße. Es umfasst ca. 2,4 ha mit einer Ausdehnung von ca. 200 m in nördlicher Richtung und einer Breite von ca. 100 m. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücksnummern: 217/1, 219 und 219/7 sowie Teile aus den Flurstücksnummern: 197, 210, 217, 218, 220, 221, 222 und 13 alle Gemarkung Limbach. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Osten grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbauflächen an.

## **3 Flächennutzungsplan und benachbarte Bebauungspläne**

Das Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan von 2016 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Für den Bebauungsplan „Frühlingsstraße II“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das bestehende Bebauungsplangebiet „Frühlingsstraße 1. Änderung“ grenzt unmittelbar an und überschneidet in Teilbereichen.

## 4 Ziele und Anlass der Planung

**Aufbauend auf den Zielen der geplanten Flächennutzungsplanänderung werden für den Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ folgende kommunale Ziele formuliert:**

- Schaffung von gleichwertigen Lebensbedingungen für alle Bürger in der Stadt Burgau und in all ihren Stadtteilen.
- Ausweisung von Wohnbauflächen (mittels eines schlanken Bebauungsplanes) in ausreichendem Maße in allen Stadtteilen um dem Wohnraumbedarf durch Auflockerung, Wegfall von nicht mehr nutzbarem Wohnraum und durch Zuwanderung aufgrund des überproportional hohen Arbeitsplatzangebotes in Burgau abzudecken.
- Die Bauflächenentwicklung soll auf die landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Eingriffe sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Durch die Fortentwicklung von Bauflächen ergibt sich eine bessere Auslastung bzw. Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen. Für die darüber hinaus gehende Bevölkerungsentwicklung wurde und wird zur Zeit die vorhandene kommunale Infrastruktur im Bereich der Kindergärten- und Kindertagesstätten entsprechend erweitert. Erforderliche zusätzliche Räume in den Schule bzw. Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden.

**Anlass für die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Frühlingstraße II“ :**

- Die positive wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt Burgau , was durch die steigende Zahl der Arbeitsplätze und die kontinuierlich steigenden Gewerbesteuer-einnahmen nachvollziehbar belegt werden kann.
- Die steigende Einwohnerzahl von 9.256 Einwohnern Stand 31.12.2009 auf derzeit 10.527 Einwohnern Stand 04.01.2021.
- Die weiterhin bestehenden Diskrepanz zwischen Einwohnerzahl und der Anzahl an vorhandenen Arbeitsplätzen. Im Vergleich mit ähnlich strukturierten Kommunen hat die Stadt Burgau ein höheres Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern. Das Verhältnis liegt bei Kommunen vergleichbarer Größe bei i.M. 34 %, bei der Stadt Burgau liegt das Verhältnis bei 39,2 %. Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs im bestehenden Flächennutzungsplan erfolgte auf der Basis einer im Flächennutzungsplanzeitraum mit den Fachbehörden abgestimmten Einwohnerzahl von 9.800 € Einwohnern. Die tatsächliche Einwohnerzahl beträgt am 04.01.2021 inzwischen 10.527 Einwohner. Ein über die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan hinausgehender zusätzlicher Bedarf erscheint insoweit plausibel.
- Der Stadt Burgau stehen derzeit nahezu keine im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesene und realisierbare Wohnbauflächen zur Verfügung. Seit langem weist die Stadt Burgau nur noch Bauland aus, wo sie überwiegend im Eigentum der Flächen ist. Das Baugebiet „Frühlingstraße II“ ist mit seinen Grundstücken annähernd zu 100% im Eigentum der Stadt Burgau und könnte so auch sehr zeitnah den zahlreichen Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden

## **Bisherige städtische Bemühungen zur Umsetzung und Ausweisung von Wohnbaugebieten und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen :**

In den Jahren 2013 bis 2017 wurden die Baugebiete „Schleifweg/St.-Leonhard-Straße“, „Frühlingstraße“ und „Von-Freyberg-Straße/Schlossweg“ mit ca. 64 Bauplätzen umgesetzt. Aufgrund der hohen Nachfrage konnten die Bauplätze in „kürzester“ Zeit verkauft und bebaut werden. Mit dieser Baulandausweisung konnte die weiterhin starke Nachfrage nach Bauland nicht gedeckt werden. Allein im Jahr 2020 gingen bei der Stadt Burgau 34 schriftlich dokumentierte Anfragen nach Wohnbauland ein. Zusätzlich erfolgten noch eine Vielzahl mündlicher Anfragen in der Verwaltung. Die Stadt Burgau hat sich die letzten 4 Jahre intensiv bemüht, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen westlich der Galgenbergstraße zu erwerben. Dies scheiterte jedoch an den Interessen der Grundstückseigentümer. Es wurde sogar seitens der Stadt Burgau ein über den aktuellen Bodenrichtwert hinausgehender Kaufpreis angeboten. Die Grundstückseigentümer wollten jedoch einen sehr großen Anteil des Baulandes für Eigenbedarf zurückbehalten. An diesem Interesse scheiterten die Kaufverhandlungen.

Alternativ zum vorgenannten Bereich wurden deswegen seit ca. einem Jahr Grunderwerbsverhandlungen in den im Flächennutzungsplan westlich des Baugebietes „Frauenbreite“ gelegenen Wohnbauflächen durchgeführt. Im Vorfeld hierzu wurde ein grober Vorentwurf für die hier schwierige Erschließungssituation beauftragt. Auch hier verlaufen die Verhandlungen schleppend, da die Flächen noch landwirtschaftlich betrieben werden und die Stadt Burgau sich nicht im Eigentum von ausreichend Ersatzflächen befindet. Teilweise besteht auch keine Verkaufsbereitschaft, wegen der steuerlichen Folgen, die eine Herausnahme von Grundstücken aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen nach sich ziehen würde. Auch in diesem, im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesenen Bereich wird die Realisierung von Bauland noch einige Zeit dauern.

Um Leerstände zu entwickeln beobachtet die Verwaltung permanent die Entwicklung im Stadtgebiet und ist verschiedentlich bereits in Gesprächen mit Eigentümern freier Grundstücke im Innenbereich. Entsprechende Kaufangebote wurden unterbreitet oder eine planerische Zusammenarbeit zur Nutzung der Entwicklungspotentiale wurde angeboten. So konnte in Limbach das landwirtschaftliche Anwesen Fl.-Nr. 18/1 erworben werden. Es sollen hier 5 Bauparzellen mitten im Dorfgebiet zusammen mit dem Baugebiet „Frühlingstraße II“ erschlossen werden. Auch in Großanhausen konnte die Stadt Burgau vor geraumer Zeit das Grundstück Fl.Nr. 26 erwerben und möchte hier bis zu 4 Bauparzellen ausweisen. Auf einem städtischen Grundstück in der Innenstadt konnte die Stadt Burgau zusammen mit einem Investor neben Einzelhandelsflächen, Büros, Praxen und Hotel auch Wohnraum schaffen. Auf einer seit längerer Zeit brach liegenden ehemaligen Gewerbefläche in der Augsburger Straße finden Gespräche mit einem Investor statt, hier neben Einzelhandelsflächen auch Wohnraum anbieten zu können. Die Anzahl der Bauanträge der letzten Jahre im Innenbereich oder auf freien Grundstücken im Bereich alter Bebauungspläne weist im Übrigen darauf hin, dass durch den nicht durch neue Wohnbauflächen befriedigten Bedarf, die vorhandenen freien Potentiale im Innenbereich nach und nach ausgeschöpft werden. Die Stadt Burgau ist auch hier beratend tätig und auf eine bauplanungsrechtlich vertretbare Toleranz ausgerichtet.

Trotzdem besteht aber akut ein Bedarf an Wohnbauflächen, der deutlich über das hinausgeht, was auf Grundlage der städtischen Bemühungen derzeit und in absehbarer Zeit in Innenbereichslagen zur Verfügung steht und gestellt werden kann. Deshalb ist die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Frühlingstraße II“ geboten.

## 5 Angaben zu Erschließung und Versorgung

### Verkehrerschließung

Das Areal soll über die vorhandene Frühlingstraße und Bürgermeister-Hindelang-Straße mit einem eigenen neu zu schaffenden Straßen- und Wegenetz ringförmig erschlossen werden. Für die anschließenden zukünftigen Baugrundstücke sind zwei Stichstraßen und eine Durchgangsstraße vorgesehen.

### Wasser / Abwasser / Energie

Die Ver- und Entsorgung ist über die ausreichend bemessenen Netze für Trinkwasser, Abwasser und Energie gesichert. Die Erschließungsplanung hat inklusive dem anfallenden Niederschlagswasser auf der Grundlage der DWA-Merkblätter A138 und M153 zu erfolgen. Um das vorhandene Abwassernetz nicht zu überlasten ist pro Baugrundstück ein Sickerschacht/Retentionszisterne nach DIN 1989 mit einem Rückhaltevolumen von 5m<sup>3</sup> erforderlich. Hierfür wurde im Vorfeld ein entsprechendes Erschließungskonzept erstellt.

### Bodenmanagement

Die vorhandenen Böden können gemäß Baugrundgutachten Vorort mit entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Bei der Bauausführung der Erschließungsmaßnahmen soll keine Abfuhr des Aushubmaterials bzw nur im sehr geringen Umfang stattfinden.

## 6 Planverwirklichung

Das Wohnbaugebiet Frühlingstraße II wird als dringend erforderliche Maßnahme im Stadtteil Limbach der Stadt Burgau gesehen um die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können.

Die Grundstücke sind bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Burgau. Die Abgabe der städtischen Grundstücke ist notariell mit einer zeitlich festgelegten Bauverpflichtung mit Rückforderungsrecht zu Gunsten der Stadt Burgau verbunden.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der benachbarten Wohnbebauung wird das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.

Um Konfliktsituationen weitgehend zu reduzieren wurden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 bis 5 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Für das gesamte Areal sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das Areal wird in zwei Nutzungsbereiche mit den Bezeichnungen WA1 und WA2 eingeteilt. Der Bereich WA1 liegt am Ortsrand und soll daher in der Geschosnutzung reduziert werden. Darum erfolgt die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse wobei das zweite Geschoss im Dach liegen muss IIa, zudem sind hier nur Satteldächer zulässig.

Für den Nutzungsbereich WA2 werden hingegen zwei Vollgeschosse II zugelassen. Für die Dachgestaltung werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, um den Bebauungsplan nicht mit Festsetzungen zu überfrachten, dem allgemeinen Trend der

vielfältigen Gestaltungswünsche von Bauherren Rechnung zu tragen und um die Anzahl von gewünschten Befreiungen zu reduzieren.

## **Baugrund**

Das vorhandene Gelände fällt in der Mitte jeweils nach Süden und Norden mit einer mittleren Neigung von ca. 2% ab. Ein Baugrundgutachten der Firma IFM aus Leipheim liegt vor. Bei den anstehenden Böden sind besondere Gründungsmaßnahmen (Bodenaustausch bzw. Bodenverbesserung) für die zu errichtenden Gebäude, für Kanal- und Wasserleitungen und für den Straßenbau erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit dies möglich ist auf dem Grundstück zu versickern.

## **Immissionsschutz**

Das Lärmschutzgutachten „LA 18-152-G03-04“ der Firma Bekon vom 12.08.2020 liegt als Anlage bei.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

## **Gesundheitsgefährdung**

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

## **Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

### **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, vom Mai 1987 festgelegt.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A. 1.3 „Maßgeblicher Immissionsort“.

### **Schutz vor Verkehrslärm für Gebäude im Plangebiet**

Nördlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 8, weiter nördlich die Bundesstraße B 10 und östlich die Kreisstraße GZ 15.

Von diesen Verkehrswegen werden Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Tagsüber

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für Verkehrslärmimmissionen werden an einigen Immissionsorten (IO 01, IO 02, IO 03, IO 18) an der Nordwestfassade geringfügig (< 2 dB(A)) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni 1990 werden an allen Baufeldern eingehalten.

Nachts

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für Verkehrslärmimmissionen werden an allen Immissionsorten (einzelnen Fassaden) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni

1990 werden an den Immissionsorten (IO 01 bis IO 06, IO 09, IO 16 bis IO 18) an der Nordwestfassade (IO 01 auch Nordfassade) geringfügig (< 2 dB(A)) überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

### **Aktive Schutzmaßnahmen**

Es wurden Berechnungen unter Berücksichtigung einer 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung im nördlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt (Variante 2).

Des Weiteren wurde überprüft, welche Auswirkungen eine Erhöhung der Lärmschutzeinrichtungen südlich entlang der Bundesautobahn BAB 8 auf 9 m über FOK im Bereich Limbach auf die Lärmsituation im Plangebiet hat (Variante 3a).

### **Variante 1**

Untersuchung der bestehenden Lärmschutzeinrichtung an der Bundesautobahn BAB 8

#### *Tagsüber*

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für Verkehrslärmimmissionen werden an einigen Immissionsorten (IO 01 bis IO 05, IO 18) an der Nordwestfassade geringfügig (< 2 dB(A)) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni 1990 werden an allen Baufeldern eingehalten.

#### *Nachts*

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für Verkehrslärmimmissionen werden an allen Immissionsorten (einzelne Fassaden) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni 1990 werden an den Immissionsorten (IO 01 bis IO 06, IO 09, IO 16 bis IO 18) an der Nordwestfassade (IO 01, IO 02 auch Nordostfassade) geringfügig (< 3 dB(A)) überschritten.

## **Variante 2**

Aufgrund der Lage des Plangebietes südlich der Bundesautobahn BAB 8 und einer Nord-Südausdehnung des Plangebietes ist eine sinnvolle Platzierung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung nicht möglich. Innerhalb des Plangebietes ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung in West-Ost-Richtung nur über eine geringe Länge möglich.

Relevante Pegelminderungen ergeben sich bei einer z.B. 4 Meter hohen Lärmschutzwand lediglich für die nördlichen Gebäude im Erdgeschoß.

An den Immissionsorten IO 01, IO 02, IO 03 und IO 05 ergibt sich im Erdgeschoß an der Südwestfassade, am IO 01 und IO 02 zusätzlich an der Nordwestfassade und am IO 01 auch an der Nordostfassade eine Verbesserung von bis zu 7 dB(A).

Am Immissionsort IO 17 ergibt sich im Erdgeschoß an der Nordost- und Südostfassade eine Verbesserung von ca. 5 dB(A).

Am Immissionsort IO 18 ergibt sich im Erdgeschoß an allen Fassaden eine Verbesserung von 3 dB(A) bis zu 8 dB(A).

An den übrigen Immissionsorten ergibt sich keine Verbesserung bzw. die Verbesserung liegt  $< 1$  dB(A).

Im 1. Obergeschoß ergibt sich durch den Bau einer 4 m hohen Lärmschutzwand an keinem Immissionsort eine relevante Verbesserung der Lärmsituation.

Wenn z.B. das Wohnhaus IO01 errichtet ist, ergibt sich schon durch das dann vorgelagerte Wohngebäude am IO02 eine relevante Pegelminderung.

## **Variante 3**

Bei einer Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung entlang der Bundesautobahn BAB A8 ergibt sich im Plangebiet an einigen Immissionsorten an einigen Fassaden eine Verbesserung der Lärmsituation um weniger als 2 dB(A).

## Varianten-Vergleich

**mit Angabe der Gebäude ohne Einhaltung der Orientierungswerte (OW)**

**und der Immissionsgrenzwerte (IGW)**

	Tags		Nachts			
	OW	IGW	OW	IGW	Summe	Kosten
Variante 1	-7	0	-18	-10	-35	
Variante 2	-7	0	-18	-10	-35	250.000.- bis 375.000.-€
Variante 3	-2	0	-18	-5	-25	450.000.-€ ohne _Grunderwerb keine Verfügbarkeit der Flächen ev. eigenes Verfahren für LS-A8 für Limbach

Als aktive LS-Maßnahme scheidet die Variante 2 aus folgenden Gründen aus:

- Kaum LS-technische Verbesserungen
- Kosten von ca. 250.000,- € bis 375.000,- €
- Lärmschutzwände im unmittelbaren Bereich zur Wohnbebauung werden städtebaulich abgelehnt (Optik, Verschattung etc.)

Als aktive LS-Maßnahme scheidet die Variante 3 aus folgenden Gründen aus:

- Die LS-technischen Verbesserungen sind nicht ausreichend
- Kosten ca. 450.000,- € ohne Grunderwerb
- Für den Umbau der bestehenden LS-Einrichtungen an der A8 stehen die erforderlichen Grundstücksflächen nicht zur Verfügung

Da die möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind, scheiden diese begründet aus.

Somit sind im Wohnbaugebiet nur passive LS-Maßnahmen möglich

## **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Da die Lärmschutzmaßnahmen (Variante 2 und 3) nicht im Verhältnis zur erzielbaren Lärmschutzeinwirkung stehen, bzw. deren Umsetzung in Frage gestellt ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nach dem BauGB erforderlich.

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 BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die in der Planzeichnung eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- In Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 und Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung oder der Genehmigungsplanung zu führen.

## **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Bürgermeister-Hindelang-Straße und von Süden über die Frühlingstraße.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## Landwirtschaft

Angrenzend zum geplante Wohnbaugebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Aus Gründen der planerischen Vorsorge wurde im Auftrag der Stadt Burgau durch das Fachbüro BEKON eine Einzelbetrachtung durchgeführt.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Innenministeriums des Innern vom 10.06.1996 Punkt 2. kann in erster Näherung ein Abstand von 120 m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrunde gelegt werden. Bezugspunkt des Abstandes ist die dem Wohngebiet nächstgelegene Stallaußenwand. Dem oben erwähnten Abstand von 120m ist keine Großvieheinheit GVE zugrunde gelegt.

Im untersuchten Falle wird von einem beantragten Tierbestand von insgesamt 130 GVE ausgegangen. Entsprechend den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016) ergibt sich ein Mindestabstand von 95 m zur geplanten Wohnbebauung. Im Bebauungsplan werden die südlichen Baugrenzen auf den Parzellen G8 und G11 bis G13 entsprechend angepasst um diesen Mindestabstand einzuhalten.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der Flurnummer 221 wird wie bereits im Bebauungsplan Frühlingstrasse 1.Änderung geschehen auch im Bbebauungsplan Frühlingstrasse II als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Es wird auf die möglichen Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

## Grünordnung – Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist der Begründung beigelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht im Baugebiet umgesetzt.

## Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets werden folgende Kosten geschätzt:

Ausgleichsmaßnahmen:	15.000 €
Wasserversorgung :	120.000 €
Mischwasserkanal :	270.000 €
Beleuchtung :	25.000 €
<u>Straßenbau : 560.000 € - umlagefähig jedoch nur</u>	<u>420.000 €</u>
Erschließungskosten gesamt:	ca. 850.000 €

Umgerechnet auf die Baufläche (14.254 m<sup>2</sup>) ergeben sich damit durchschnittliche

Kosten von rund 59 €/m<sup>2</sup>.

## Statistik

Bauflächen	14.254 m <sup>2</sup>	59,7 %
Straßenverkehrsflächen	2.684 m <sup>2</sup>	11,3 %
Grünflächen	1.075 m <sup>2</sup>	4,5 %
Ausgleichsflächen	2.310 m <sup>2</sup>	9,7 %
Landwirtschaftliche Flächen	1.025 m <sup>2</sup>	4,3 %
sonstige Flächen	2.517 m <sup>2</sup>	10,5 %

---

Gesamtfläche Bebauungsplanareal:	23.865 m <sup>2</sup>	100 %
----------------------------------	-----------------------	-------

Aufgestellt: Burgau, den 28. Juli 2020

Geändert: Burgau, den 02. März 2021

Burgau, den \_\_\_\_\_

---

**Martina Wenni-Auinger**

2. Bürgermeisterin

Anlagen, die als Bestandteil der Begründung gelten:

- Schalltechnische Gutachten der Firma Bekon vom 12.08.2020
- Baugrundgutachten der Firma IFM vom 24.02.2020
- Umweltbericht in der Fassung vom 02.03.2021
- Erschließungskonzept in der Fassung vom 02.03.2021