

Landratsamt Augsburg  
Fachbereich 55  
Az.: 55.3-I-038-21

An den  
Fachbereich 50

im H a u s e

**Immissionsschutz;**

Stellungnahme gemäß § 13a BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans „*Am Kirchsteig I*“ der Gemeinde Allmannshofen  
(Fassung vom 12.04.2021)

---

Zur Zuleitung des Fachbereiches 50 vom 19.04.2021, Az.: Christine.Grohmann@lra-a.bayern.de

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes „*Am Kirchsteig I*“ ist die Nachverdichtung auf bislang ungenutzten Freiflächen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Die Gemeinde Allmannshofen hat einen Bedarf sowohl an Einzelhausbebauung als auch an Mehrfamilienhäusern. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung von Baurecht für diese Wohnformen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „*Am Kirchsteig I*“ hat eine Größe von rd. 0,6 ha und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1743 und 1746 der Gemarkung Allmannshofen. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „*Am Kirchsteig I*“ als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Während das Grundstück Fl.-Nr. 1743 der Gemarkung Allmannshofen von Wohnbebauung bzw. WA-Bereichen umgeben ist, grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 1746 der Gemarkung Allmannshofen im Süden an einen Weg an, in dessen Anschluss landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Östlich grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 1746 der Gemarkung Allmannshofen an das Grundstück Fl.-Nr. 357 der Gemarkung Allmannshofen, welches gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „*Am Kirchsteig I*“ ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant ist. Nach den Ausführungen in der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes vom 13.06.2005 (Az.: I-53/05) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „*Am Kirchsteig I*“ befindet sich auf diesem Grundstück ein bereits offengelassenes Baugeschäft. Demnach bestehen aus fachtechnischer Sicht dahingehend keine Einwände.

Des Weiteren ist unter Ziffer 7.4 der Satzung festgesetzt, dass für das WA 2 zwingend eine Tiefgarage zu errichten ist. Um möglichen Beschwerden gegenüber der Tiefgaragenzufahrt vorzubeugen, sollte die Tiefgaragenzufahrt den größtmöglichen Abstand zu den benachbarten Wohngebäuden aufweisen und folgende Anforderungen erfüllen:

- *Der Torantrieb ist mit einer Funkfernsteuerung auszurüsten und zu betreiben.*
- *Die gesamte Tiefgaragenzufahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.*
- *Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen (z. B. Laufrollen kugelgelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge, etc.).*

- *Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.*
- *Abdeckungen von Entwässerungsrinnen im Zufahrtsbereich der Tiefgarage sind fest zu verschrauben.*

Die vorgenannten Anforderungen sollten daher aus immissionsschutzfachlicher Sicht noch ergänzend unter Ziffer 7.4 der Satzung festgesetzt werden.

Wie oben bereits angeführt, liegt das Grundstück Fl.-Nr. 1746 der Gemarkung Allmannshofen in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da aus fachtechnischer Sicht aber davon ausgegangen wird, dass die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „*Am Kirchsteig I*“ (i. d. F. v. 21.11.2005) (insbesondere die Hinweise unter Ziffer 10) auch für die vorliegende Änderungsplanung gelten, ist diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf gegeben. Es ist jedoch noch anzumerken, dass die unter Ziffer 10 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargelegten Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Emissionen ausschließlich für die Emissionen gelten, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen resultieren.

Weitere Anregungen und / oder Ergänzungen sowie Bedenken sind nicht mitzuteilen.

Augsburg, den 18.05.2021

Krauß  
Dipl.-Ing. (FH)