BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE LAMERDINGEN

LANDKREIS OSTALLGÄU

„DILLISHAUSEN – GEWERBEGEBIET SÜD-OST I“

GEWERBEGEBIET (GE)

Fassung: vom 28. Februar 2011

Gemeinde Lamerdingen

Hauptstraße 6
86862 Lamerdingen
Tel.: 08248/ 216
Fax 08248/ 901164

.....
K. Schulze, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Bebauungsplan
Dipl.-Ing. (FH) KRATZ
Planungs- und Baubetreuungs GmbH/
Stadtplanung
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel. 08191 / 70666
Fax 08191 / 65440

.....
M. Kratz, Dipl.-Ing. (FH)

Grünordnungsplan/Umweltbericht
Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin / Dipl.-Ing. Landespflege
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel. : 08246 / 960 758
Fax 08246 / 960 780

.....
K. Mohrenweis, Landschaftsarchitektin

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Lamerdingen möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Ortsteil Dillishausen eine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung zur Erweiterung einer ortsansässigen Holzbaufirma schaffen.

Der bestehende Zimmereibetrieb ist durch eine genehmigte Nutzungsänderung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebs entstanden (Teil-Privilegierung). Eine Erweiterung des Betriebs ist dringend erforderlich, um die auf 19 Personen angewachsene Mitarbeiterzahl – davon 4 Auszubildende – auch dauerhaft sichern zu können.

Geplant ist die Errichtung einer neuen Abbundhalle, eine offene Überdachung für Maschinen und Geräte sowie Lagerplätze und Außenregale.

Für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes nach Norden und Westen eignen sich die Flurstücke mit den Flur-Nr. 285 und 286, die bereits Eigentum der Zimmerei sind und in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, intensiv).

Nördlich angrenzend ist das Bebauungsplangebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage, westlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südseitig verläuft die Gemeinde-Verbindungsstraße „Kitzighofener Weg" von Dillishausen nach Kleinkitzighofen, welche auch der Erschließung des Plangebietes dient.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Lamerdingen" verläuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dillishausen – Gewerbegebiet Süd-Ost I".

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Trotz Ziel des Regionalplanes für die Region 16 "Allgäu", bei dem die Gemeinde eine regionalplanerische Funktion im Bereich der Landwirtschaft zu erfüllen hat, ist die Herausnahme der Fläche aus der Landbewirtschaftung innerhalb des, der Gemeinde zur eigenverantwortlichen Gestaltung überlassenen Spielraumes.

Der dringende Bedarf an Erweiterungsflächen der ansässigen Zimmerei überwiegt hier den regionalplanerischen Zielen der Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in diesem Bereich.

Die Gemeinde Lamerdingen verfügt über einen vom Landratsamt Ostallgäu genehmigten rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 26.06.1995.
Die erforderliche 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im nördlichen Grenzbereich der gewerblichen Erweiterungsfläche schließt ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächensolaranlage an, deren rechtliche Grundlage in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wurde.

Nördlich der Gewerbefläche ist innerhalb des Geltungsbereichs eine großzügige Eingrünung vorgesehen, westseitig wird die ausschließlich gebietsinterne Ausgleichsfläche des Plangebietes angeordnet, auf der eine extensive Streuobstwiese angelegt wird. Dadurch ist auch eine Eingrünung von Westen gewährleistet.
Ostseitig grenzt direkt der bestehende landwirtschaftliche Weg und weiter landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Im Süden entlang des „Kitzighofener Weges" befinden sich ortsbildprägende und unbedingt erhaltenswerte Linden, die die südseitige Eingrünung bilden.
Durch die ebene Fläche des Plangebietes und eine angemessene Ausprägung der geplanten neuen Pflanzflächen ist diese Maßnahme zu vertreten.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt ca. 550 m östlich des Ortsteils Dillishausen, direkt an der Ortsverbindungsstraße von Dillishausen nach Kleinkitzighofen.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 3,45 ha besteht derzeit neben der bisherigen Gewerbefläche für den Zimmereibetrieb ausschließlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurstücken (Grünland).

Flur-Nr. 285
Flur-Nr. 286

Es wird begrenzt:

- **Im Norden** vom Bebauungsplangebiet „Solarpark Dillishausen 1" für die Freiflächenphotovoltaikanlage, Flur-Nr. 297
- **Im Westen** von der landwirtschaftlich genutzten Fläche Flur-Nr. 306
- **Im Süden** von der Ortsverbindungsstraße Dillishausen – Kleinkitzighofen („Kitzighofener Weg") , Flur-Nr. 308
- **Im Osten** vom landwirtschaftlichen Weg Flur-Nr. 171

3.2 Topographie

Das Gelände des künftigen Baugebietes ist weitgehend eben. Die Höhenschichtlinien zeigen ein Gefälle von 615 m üNN auf 612 m üNN.

Der Boden besteht aus lehmig kiesigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung.

Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

3.3 Derzeitige Nutzung

Eine Teilfläche der Flur-Nr. 285 wird bereits als Gewerbefläche für die ortsansässige Zimmerei sowie zur Wohnnutzung des Betriebsleiters mit Familie genutzt. Die restliche Fläche der Flur-Nr. 285 sowie das Flurstück mit der Flur-Nr. 286 sind landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. intensiv genutztes Grünland.

Die aus Sicht des Naturschutzes besonders wertgebenden und ortsbildprägenden Strukturen (Lindenbäume entlang des Kitzighofener Weges) bleiben in vollem Umfang erhalten.

3.4 Boden

Das Gebiet bildet das risseiszeitliche Hochterrassenfeld mit überwiegend lehmigen Böden (Braunerde und Pararendzinen).

Der Bodengrund besteht aus 2,0 – 3,5 m tiefen lehmigen Böden, hernach lehmiges Kies mit anschließender Kieslage.

Die Überdeckung zeigt 25-30 cm Humuslage.

Bodenschutz und Altlastensituation:

Nutzungen, Kontamination oder Altlasten sind keine zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder in der Denkmalliste Schwaben verzeichnete Gebäudedenkmäler enthalten, noch sind archäologische Geländedenkmäler dort verzeichnet oder zu erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu verständigen.

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. 1 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.
(Art. 8 Abs. 2 DSchG)

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

3.5 Grundwasser – Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wasserversorgungsanlage, deren Wasserqualität regelmäßig vom Gesundheitsamt des Landratsamtes Ostallgäu (zuletzt am 18.03.2010) bakteriologisch untersucht wird.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
Das Dachwasser wird in Schächten gesammelt und über Rigolen zur Versickerung gebracht.
Nachweis im Baugesuch – Freiflächengestaltungsplan.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

4. PLANERISCHES KONZEPT

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
GE-Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund des vorliegenden dringenden Bedarfs und der örtlichen Gegebenheiten (weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft, sonst umliegend ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen) soll hier eine Erweiterung des bereits vorhandenen Nutzungsbereichs erfolgen.

Geplant sind die Errichtung einer Fertigungshalle für vorgefertigte Holzbauteile, einer Überdachung für Maschinen und Geräte, sowie der Neubau von Lagerplätzen und überdachten Außenregalen.

Der Zimmereibetrieb beschäftigt derzeit 19 Mitarbeiter, 4 davon Auszubildende. Um diese Arbeitsplätze auch dauerhaft erhalten zu können, ist die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen dringend erforderlich.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5.

Zusätzlich wird die max. Wandhöhe auf 7,0 m festgesetzt, gemessen von der OK Fertigboden Erdgeschoss der Halle und dem Schnittpunkte zwischen Außenwand und OK Dachhaut.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m.

4.1.3 Bauliche Gestaltung

Die vorgesehene Bauweise mit den Festsetzungen der Gebäuderichtungen (Firstrichtungen) orientiert sich an der bestehenden umliegenden Bebauung und der Grundstücksgegebenheit.
Zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
Sie legen Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest.

Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 8-28 Grad festgesetzt.

Bei der Außengestaltung der Fassaden der neuen Gewerbebauten dürfen keine grellen und stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
Die neuen Gewerbebauten sind an die bestehenden Hallen anzupassen.

4.1.4 Bauordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich bereits im Besitz des Zimmereibetriebes.
Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich des Grundstückszuschnittes ist durch die Vorgabe der Planung (FNP und Bebauungsplan) gesichert.

4.2 Grünordnung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

4.2.1 Grünordnung

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes war es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Aufgrund der Betriebserweiterung müssen die Feldgehölze entlang der nördlichen Böschung sowie wenige Obstbäume und Laubgehölze des bestehenden Gartens gefällt werden. Durch diverse Festsetzungen werden aber weitere vorhandene Gehölzbestände wie die ortsbild- und landschaftsbildprägende Lindenbaumreihe sowie große Teile des privaten Gartens und markante Einzelbäume erhalten.
Die geringe Flächenversiegelung ermöglicht die Ansiedelung naturnaher, dorftypischer Pflanzengesellschaften auf den extensiv genutzten Teilen des Betriebsgeländes.
Die Einbindung des Geländes in das Landschaftsbild wird gewährleistet durch die Festsetzung von naturnahen Hecken- und Gehölzstrukturen im Norden, Nordosten und in der Mitte des Geltungsbereiches Richtung Westen. Die Pflanzungen erfolgen dabei nicht nach einem starrem Pflanzschema, das eine einförmige „grüne Wand" entstehen lässt, sondern mit kleinen Öffnungen und in unterschiedlich zusammengesetzten Artengruppen.

Durch die fast direkt an den Eingriffsort anschließende neu zu pflanzende Streuobstwiese werden die Verluste an Lebensräumen vor Ort ausgeglichen. Durch den Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen Obstwiese und Betriebsgelände ergibt sich ein optisch und ökologisch vielfältiges Nutzungsgefüge.
i
Zum Vorhaben wurde ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Hierin wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurden beschrieben. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen Hierzu wurde nach Leitfaden der Eingriff bilanziert, die notwendige Ausgleichsfläche berechnet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant und beschrieben.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang und damit Teil der Begrünung angefügt.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Gewerbefläche erfolgt sowohl über die bestehende Ortsverbindungsstraße zwischen Dillishausen und Kleinkitzighofen („Kitzighofener Weg") sowie über die östlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche mit der Flur-Nr. 171.

4.4 Abwasserentsorgung

Die zukünftige Erweiterung wird – ebenso wie sämtlich bisherigen Betriebs- und Wohngebäude und an die bestehende firmeneigene Kleinkläranlage angeschlossen und bedarf keines eigenen Abwasseranschlusses.
Durch einen privaten Sachverständigen ist zu prüfen, ob Umfang und Größe der bisherigen Anlage für die geplanten Maßnahmen ausreichend ist oder eventuell Erweiterungsbedarf besteht.

4.5. Niederschlagswasser

Das anfallende Regenoberflächenwasser wird an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.
Das Dachwasser wird in Rigolen oder oberflächlichen Mulden versickert.

4.6 Wasserversorgung, Löschwasser

Das Planungsgebiet verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage, die sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gebäude versorgt. Die Wasserqualität wird regelmäßig vom Gesundheitsamt des Landratsamtes Ostallgäu (zuletzt am 18.03.2010) bakteriologisch untersucht..
Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Zur Bereitstellung von Löschwasser dient eine bereits bestehende, sich innerhalb des Plangebiets befindliche, geschlossene Anlage (ehemalige Güllegrube) mit ca. 150 m³ Volumen. Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie eventuell eine zweite Entnahmestelle dieser Anlage sind in Abstimmung mit dem Kommandanten der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

4.7 Energieversorgung

Stromversorgung
Die Belieferung der Neubauten mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Fernmeldetechnische Versorgung
Die Deutsche Telekom wird an dem Verfahren beteiligt.
Für das geplante Bauvorhaben ist nur eine Erweiterung der bisherigen Anlage vorgesehen.

4.8 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle (Restmüll) obliegt dem Landkreis Ostallgäu und wird durch die Vertragsfirma Sulo im 14-tätigen Abfuhrrhythmus erfasst.

Sämtliche Betriebsabfälle werden vorschriftsmäßig sortiert, auf dem Betriebsgelände in Containern gesammelt und durch entsprechende Entsorgungsfirmen abgeholt.

5. IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet (GE) ist die Landbewirtschaftung auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

Immissionsschutz / Lärm

Die Gewerbefläche ist von den nächstgelegenen Immissionsorten am östlichen Ortsrand von Dillishausen ausreichend weit entfernt, dass dort ein nennenswerter Lärmbeitrag, der zur Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Juli 2002, Beiblatt 1) für Dorfgebiete führen könnte, nicht mehr zu erwarten ist. Der horizontale Abstand vom östlichen Ortsrand zum Mittelpunkt der überbaubaren Gewerbefläche beträgt ungefähr 700m. Die Gewerbefläche soll im Übrigen einem einzigen Betrieb dienen. Ein Lärmkonflikt ist nicht zu erwarten.

6. FLÄCHENBILANZ

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,45 Hektar.

Das Plangebiet gliedert sich folgendermaßen auf:

Verkehrsfläche öffentlich	0 m²
Gewerbefläche: Baufläche, Lagerplatz und private Verkehrsfläche	17.144 m²
Landwirtschaftliche Fläche	7.530 m²
Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung nordseitig	1.160 m²
Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung mittig	553 m²
Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung südseitig	280 m²
Private Grünfläche – Garten Bestand	2.063 m²
Private Grünfläche – gebietsinterne Ausgleichsfläche	5.814 m²
Gesamtfläche:	34.544 m²
rd.	**3,45 ha**

7. KARTENGRUNDLAGE

Die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf dient als Vermessungsgrundlage.

8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

A Durch die Erweiterung des Zimmereibetriebes soll die auf 19 Personen angewachsene Mitarbeiterzahl gesichert werden.

B Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Ort Dillishausen wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Unzulänglichkeiten und Beschwerden während der Bauzeit dürften durch die Lage außerhalb des Dorfgebietes nicht zu erwarten sein.

C Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

a) Herstellen der Versorgungsanlagen je nach Bedarf

b) Realisierung der Ausgleichsflächen (vgl. Ziffer 14. der textlichen Festsetzungen)

9. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Dillishausen):

Flur-Nr. 285 bestehende Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Fläche

Flur-Nr. 286 landwirtschaftliche Fläche

10. ANLAGEN

A Umweltbericht