# Begründung für den Bebauungsplan "Dillishausen Nord" der Gemeinde Lamerdingen



Der Geltungsbereich umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Dillishausen mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 395/2 (teilweise), 332 (teilweise), 333, 395/3, 332/1

#### A Planungsrechtliche Vorraussetzungen

Der Bebauungsplan entspricht nicht der vorliegenden genehmigten Planung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gemäß der angrenzenden und im Flächennutzungsplan getroffenen Festsetzungen als MD (Dorfgebiet), sondern als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Dies entspricht der gewünschten und zu erwartenden Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Die Gemeinde Lamerdingen möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung zweier gewerblicher Bauvorhaben für die in Dillishausen ansässigen Firmen "Florian Sirch (Baugeschäft)" und "Markus Sirch (Schreinerei)" schaffen.

Vorgesehen ist zunächst der Bau einer Halle mit Lagerplätzen auf Fl.Nr. 332 um den engen räumlichen Verhältnissen der Baufirma abzuhelfen.

Zur Erweiterung des Schreinereibetriebes ist auf Fl.Nr. 395/2 der Bau einer Werkstatt geplant.

Für die aus wirtschaftlichen Gründen erforderliche Expansion der Unternehmen ist die Ausweisung von Gewerbeflächen dringend notwendig.

Die Grundstücke Fl.Nr. 395/2 und 332 sind direkt östlich zu den bereits bestehenden Betriebsleiterwohnungen der Gewerbetreibenden gelegen und dementsprechend zur Erweiterung geeignet.

#### B Lage, Größe und Struktur des Baugebietes

Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande der Ortslage von Dillishausen am Heiligmahdweg.

Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich der Ortskern.

Dillishausen ist mit Großkitzighofen und Kleinkitzighofen ein Ortsteil von Lamerdingen.

Dillishausen liegt ca. 3 km von Buchloe entfernt.

In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

#### Entfernungen:

München ca. 60 km
Augsburg ca. 40 km
Memmingen ca. 55 km
Ulm, Neu/Ulm ca. 75 km
Buchloe ca. 3 km

Mindelheim Türkheim ca. 20 km ca. 8 km

Verwaltungsraum:

Land Bayern Regierungsbezirk Schwaben Landkreis Ostallgäu Verwaltungsgemeinschaft Buchloe

Die Gesamtfläche des geplanten Bereichs beträgt ca. 7843 m²

Bevölkerungsstruktur:

Der Ortsteil Dillishausen war in seinem Ursprung ein von der Landwirtschaft geprägter Ort. Dazu stellten häufig auch handwerklich ausgerichtete Familien durch den zusätzlichen Betrieb einer Landwirtschaft ihre Grundversorgung sicher. Der Rückzug der Landwirtschaft, die günstige Verkehrslage an der übergeordneten Entwicklungsachse München - Lindau verändern den Ort von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer zum Wohnen tendierenden Ansiedlung, wobei durchaus landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Handwerksbetriebe vorhanden sind.

#### C Situation/Immission

#### Verkehrssituation:

Das zu beplanende Gebiet wird über den Heiligmahdweg erschlossen. Das Verkehrsaufkommen des Heiligmahdweges ist als sehr gering einzustufen. Von den zu erwartenden gewerblichen Erweiterungen ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten

#### Immissionen:

Bzgl. des Schallschutzes wird auf die schalltechnische Untersuchung der Fa. Hils Consult vom 27.04. 2007 verwiesen, die Anlage und Bestandteil der Begründung sind. Die maßgeblichen Immissionsorte IO1 und IO2 betrifft die am naheliegensten Wohnhäuser zum beplanten Gebiet auf den Flurnummern 395/1 und 323. Bei den Teilflächen für die festzulegenden Emissionskontinguente handelt es sich um die überbaubaren Grundstücksflächen der Flur-Nr. 395/3 und Fl.Nr. 395/2 (teilweise)mit Betriebsleiterwohnung und Schreinerei nördlich des Heiligmahdweges, sowie der Flur-Nr. 332/1 mit Betriebsleiterwohnung und Baufirma südlich des Heiligmahdweges.

Die Emissionskontigente (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel-IFSP) dürfen, die Teilflächen 1 und 2 betreffend, tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) nicht überschreiten. Die ermittelten Immissionskontingente werden unter Berücksichtigung der für das Plangebiet angesetzten Emmissionskontingente die jeweiligen Richtwerte nach TA-Lärm bzw. die festgelegten Planwerte eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist auch sichergestellt, dass die in der städtebaulichen Planung maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1:2002-07 für Immissionsorte in Dorf- oder Mischgebieten, von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes eigehalten werden können.

Für die Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplanes, hier die Betriebsleiterwohnungen Heiligmahdweg 03 und 04 gelten die Vorgaben der TA-Lärm bzw. das Summenkriterium.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, bzw der Planung eines Bauvorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt wird, ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente durch eine schalltechnische Untersuchung einer nach \$ 26BlmSchG zugelassenen Stelle nachweisen zu lassen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können ortsübliche Immissionen ausgehen, die zu dulden sind. Deshalb wurde in die Satzung aufgenommen: Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen (Geruch-, Staub-und Lärmimmissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden.

#### D Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

#### E Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

Die günstige Lage des Geltungsbereiches führt zur Ausweisung des Baugebietes. Die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind aufgrund der Situierung der Gebäude optimal möglich.

#### F Erschließung

Im Plangebiet kann auf einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

Das zu beplanende Gebiet wird über den Heiligmahdweg erschlossen.

#### **G** Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert. Das Regenwasser versickert so weit wie möglich vor Ort. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

#### **H** Umweltbericht

#### 1. Einleitung

#### 1.1 Beschreibung des Vorhabens

Wie bereits dargestellt soll durch das geplante Gewerbegebiet dringend benötigtes Bauland für zwei ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### 1.2 Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet

#### Regionalplan:

Der Regionalplan enthält keine Festsetzungen, die der Überplanung des Gebietes entgegenstehen würden.

#### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Die westlich im Innenbereich überplante Teil des Geltungsbereiches ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

#### ABSP:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu bestehen für die geplanten Bauflächen keine Aussagen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von "Schwerpunktgebieten des Naturschutzes".

# 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **Beschreibung:**

#### Schutzgut Mensch (Lärm):

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der Staatsstraße 2035 vorbelastet. Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist als Dorfgebiet (MD) eingestuft.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um derzeit intensiv genutztes Grünland (Nordteil) und Ackerflächen (Südteil).

#### Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht aus tiefgründigem, schluffigem Lehmboden. Er bietet günstige landwirtschaftliche Ertragsbedingungen, birgt jedoch eine hohe Erosionsanfälligkeit.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer.

Das Grundwasser liegt auf Grund der Lage des Plangebietes, auf dem risseiszeitlichen Hochterrassenfeld, eher tief.

#### Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der windexponierten Lage auf der höhergelegenen, risseiszeitlichen Hochterrasse handelt es sich um kein klimatisch wertvolles Kaltluft-Abflussgebiet. Im Plangebiet existieren auch keine weiteren kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung an. Im Nordwesten befinden sich vereinzelte Außenbereichsbebauungen. Südlich des Heiligmahdweges verläuft eine Hochspannungsleitung.

# Seite 5 von 14 Fassung vom 02.08.2010

# Auswirkungen:

Wirkfaktoren	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schutzgut Mensch	Lärmemissionen	Bedingt (Baulärm / Baustel- lenverkehr) / Transport	Lärmemissionen durch Verkehr (LKW- Pkw Verkehr) Ladetätigkeit
Arten und Lebensräume	Verlust von Flächen für die potentielle Ackerbegleitflora + Lebensraumgewinn für Tierwelt der Hecken, des Grünlands und von Streuobstwiesen durch Aufwertung und Neuanlage von Ausgleichsflächen	Störungen / temporäre Vertreibungswirkung z.B. durch Baulärm	Störungen durch entstehende Verkehre (LKW, Pkw) Ladetätigkeit
Boden	Versiegelung durch Bebauung der Flächen höchstens 35 % Erhöhung des Wasserabflusses durch Versiegelung + Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück	Keine	Keine
Wasser	Verminderte Aufnahmefähigkeit der Böden durch Bebauung/Versiegelung + Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken	Keine	Keine
Klima und Luft	Kleinklimatische Veränderung durch Überbauung	Emission Baumaschinen / Transport	höherer Ausstoß von Abgasen durch höheres Verkehrsauf- kommen
Landschaftsbild	Landschaftsoptische Beeinträchtigung	Kurzzeitige Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb	dauernde Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung mit gewerblichen Baukörpern

#### **Ergebnis:**

#### Schutzgut Mensch (Lärm):

Siehe Punkt Situation/Immission.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Durch die Versiegelung gehen unversiegelte Flächen als Lebensraum verloren. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Das Gebiet ist der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", oberer Wert zuzuordnen.

#### Schutzgut Boden:

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Das Gebiet ist der Kategorie II "Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", unterer Wert zuzuordnen.

#### Schutzgut Wasser:

Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasser nicht zu rechnen. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Das Gebiet ist der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", oberer Wert zuzuordnen.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Umweltauswirkungen auf Klima und Luft sind aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes als minimal anzusehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind für dieses Schutzgut als gering einzustufen.

Das Gebiet ist der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", oberer Wert zuzuordnen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die, bereits bestehende, weiter nordwestlich gelegene Außenbereichsbebauung findet keine unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes statt. Auch die Richtung Osten verlaufenden Hochspannungsleitungen lassen nicht auf eine schützenswerte Sichtbeziehung oder Ensemblewirkung zwischen Plangebiet und Landschaft schließen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Das Gebiet ist der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", unterer Wert zuzuordnen.

# 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

# 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Schutzgut Mensch:

Gegen die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung vom 27.04. 2007 ermittelten Werte eingehalten werden.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Durch eine Grundflächenzahl von höchstens 0,35 soll der Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Weiterhin sind private Zufahrten und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigem Material auszugestalten. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um keine Barrierewirkung für Kleinlebewesen darzustellen.

#### Schutzgut Boden:

Durch eine geringe Grundflächenzahl wird der Grad der Versiegelung gering gehalten. Für Befestigungen im privaten Bereich sind versickerungsfähige Materialien zu wählen. Beim Bauablauf ist auf eine ordnungsgemäße, schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbringung des Bodens zu achten. Größere Erdbewegungen sollen vermieden werden.

#### Schutzgut Wasser:

Befestigte Flächen auf gewerblichen Grundstücken sind in versickerungsfähigem Belag auszugestalten. Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen o.ä. für eine Wiederverwendung zu sammeln.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Durch die geringe Versiegelung wird weiterhin Luftaustausch über bewachsenen Boden ermöglicht.

#### Landschaftsbild:

Eine Ortsrandeingrünung mit Pflanzung einer zweireihigen Feldgehölzhecke, der Ausgleichsfläche im Baugebiet sowie die Orientierung der Bebauung an den bestehenden Höhenverhältnissen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

#### 4.2 Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung

Die Gestaltung der privaten Grünflächen soll naturnah erfolgen. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rande des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt.

### Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der Hecke im Norden, Osten und Süden.

Durch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke werden Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Nahrungsangebote geschaffen und der Ortsrand ökologisch aufgewertet.

#### Pflanzung einer zweireihigen Hecke im Norden, Osten und Süden

- Verwendung von autochtonen Pflanzmaterial, 10 % Heister, sonst Sträucher
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Heister und Wildobst in westliche Reihe
- Umzäunung in den ersten sechs Jahren, um Wildschaden zu vermeiden, danach Entfernung des Wildschutzzauns
- Pflanzengrößen: Heister: Heister 1xv.o.B, 100-125, Sträucher: 3 -5 Triebe
- Pflanzenarten:

Sträucher Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Malus sylvestris Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum lantana	Kornelkirsche Roter Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Liguster Wildapfel Schlehe Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball	Heister Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Pyrus pyraster Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Holzbirne Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Durch Grünflächen im Straßenraum werden Verbindungsstrukturen geschaffen und das zukünftige Baugebiet in die umgebende Landschaft eingefügt. Die Rasenflächen sollten dabei extensiv gepflegt und die zu pflanzenden Bäume aus u.a. Pflanzenarten als Hochstamm verwendet werden.

Im Osten (Hecke) dürfen ausschließlich Sträucher gepflanzt werden.

#### Pflanzungen im gesamten Baugebiet

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum-und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgenden Arten durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen.

Bäume Baumgruben nach Größe Pflanzflächen 40 cm Rasenflächen 20 cm

#### Bäume 1. Wuchsklasse:

AP Acer platanoides Spitz-Ahorn
AS Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
QP Quercus petraea Trauben-Eiche
QR Quercus robur Stiel-Eiche
TC Tilia cordata Winter-Linde

#### TP Tilia platyphyllosSommer-Linde

Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung;

#### Bäume 2. Wuchsklasse:

- AC Acer campestre Feld-Ahorn
- CB Carpinus betulus Hainbuche
- PC Pyrus communis Holzbirne
- SO Sorbus aria Mehlbeere
- SA Sorbus aucuparia Eberesche
- PA Prunus avium Vogel-Kirsche

sowie alle gängigen einheimischen Obstbäume Hochstamm Malus, Prunus, Pyrus spec., heimische Sorten z.B. Apfel von Croncels, Lohrer Rambur, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Maunzenapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne,

Einzelbäume/Gruppen: Mindestqualitäten: Hochstämme, 2x verpflanzt ohne Ballen, STU. 12/14

#### Verkehrsgrün:

Hauszwetschke usw.

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerungen über 80cm Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume gem. Ziffer 4.1 und 4.2 unter der Voraussetzung des Astansatzes ab 2,80m Höhe.

Im gesamten Straßenraum sind ebenfalls nur Bäume mit einem Astansatz ab 2,80 m Höhe erlaubt

#### 4.3 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Gemeinden gehalten, Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich zielt dabei auf eine Kompensation des Eingriffs durch eine ökologische Aufwertung der zum Ausgleich vorgesehenen Flächen. In Bayern ist der Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch den im September 1999, 2.erw. Auflage Januar 2003, vom STMLU herausgegebenen Leitfaden geregelt.

#### 4.3.1 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Nach der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) ist das bestehende Grundstück nach der Bestandsbewertung der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung" zuzuordnen. Da ein niedriger Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl mit höchstens 0,35 geplant ist, findet das Feld "B I" des Leitfadens Anwendung.

Da der Versiegelungsgrad gering sein wird und einige Maßnahmen zur Begrünung und Einfügung in die Landschaft durchgeführt werden, wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Bei der folgenden Berechnung wird für das gesamte Planungsgebiet der Faktor 0,3 angesetzt.

Die Größe der benötigten Ausgleichsfläche berechnet sich daher wie folgt:

Größe Bebauungsplan Baugebiet ohne Ausgleichsflächen	6730 qm
Abzüglich bereits bebaute Parzellen Abzüglich Grünstreifen im Westen Auszugleichende Fläche Ausgleichsfaktor It. Leitfaden (Typ A, GRZ < 0,35 in Gebiet mit geringer Bedeutung)	- 2415 qm - 862 qm 3453 qm x 0,3

Benötigte Ausgleichsfläche

1036 gm

#### 4.3.2 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit Beschreibung Rekultivierungsziel

#### Ausgleichsfläche Streuobstwiese mit Wildbienensaum

Als Ausgleich für die Eingriffe durch das Baugebiet wird eine Fläche von 1036 qm an der Ostseite von Flurnummer 332 umgestaltet. Die Fläche ist 25 m breit, im Norden und Osten befindet sich ein Feldweg. Diese Fläche wird bisher als Acker genutzt.

Die Fläche wird wie folgt gestaltet:

#### Pflegeziel:

• Umwandlung Acker in extensives Grünland mit Wildbienensaum und Obstgehölzen

#### Gestaltung, Bepflanzung und Pflege:

- Einsaat Fläche westlicher Teil (15 m breit) mit zertifiziertem Wildpflanzensaatgut ("vww-Regiosaatgut") extensives Grünland, z.B. Mischung 4 "Fettwiese" von Rieger-Hofmann
- Mahd dieser Fläche nicht vor dem 30.6., 2. Mahd im Herbst möglich, mit Abtransport Mähgut (keine Mulchmahd), in den ersten beiden Bestandsjahren Schröpfschnitt zusätzlich im Frühjahr
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Einsaat Fläche östlicher Teil (10 m breit) mit zertifiziertem Wildpflanzensaatgut ("vww-Regiosaatgut") Wildbienensaum, z.B. Mischung 9 "Schmetterlings- und Wildbienensaum" von Rieger-Hofmann
- Mahd der Fläche im Frühjahr (Wintersteher" bieten Ansitzwarte für Vögel, Samen sind begehrtes Winterfutter) mit Abtransport Mähgut
- Pflanzung von 3 Sommerlinden an Nordseite als Allee am Heiligmahdweg (Pflanzqualität STU 12/14, Hochstamm, 3xv mit Ballen)
- Pflanzung von 8 Obstbäumen im westlichen Teil der Fläche (Pflanzqualität STU 12/14, Hochstamm, 2xv, ohne Ballen, Verwendung von für den Landkreis empfohlenen Sorten)

#### Entwicklungsziel und Entwicklungszeitraum:

• Extensives Grünland, 10 - 15 Jahre

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

In Dillishausen stehen keine anderen Gewerbeflächen zur Erweiterung dieser ortsansässigen Betriebe zur Verfügung. Im Hauptort Lamerdingen stehen in einem am nördlichen Ortsrand gelegenen Gewerbegebiet Flächen zur Verfügung. Die Errichtung einer Halle bzw. Werkstatt in einem anderen Ortsteil würde aber bedeuten, dass die Inhaberwohnung mit Büro und anderen Betriebseinrichtungen vom Hauptgewerbe mehrere Kilometer entfernt wäre. Dies sollte einem Familienunternehmen nicht zugemutet wer-

den. Auch würde dies dem bereits ausgeführten Landesentwicklungsziel von wohnortnahen Arbeitsplätzen widersprechen.

#### 6.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Eine schalltechnische Untersuchung der Firma hils consult, Kaufering wurde zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) herangezogen. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

# 7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die der Ortsrandeingrünung und dem Ausgleich dienenden Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten, der Bestand ist deshalb regelmäßig zu prüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

#### 8. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline (Flora-Fauna-Habitat)
- Die europäischen Vogelarten
- Die darüber hinaus nach nationalem Recht "streng geschützten Arten".

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützte Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüber hinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

Es gibt für das Plangebiet keine Nachweise über das Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Auch die Ausstattung des Naturraums lässt keine besonders geschützten Arten erwarten. Besondere Lebensräume, die eine Besiedelung mit seltenen Arten ermöglichen, sind in der Umgebung nicht vorhanden (Moore, naturnahe Wälder, Magerrasen, Gewässer u.a.). Daher ist das Vorkommen einer geschützten Art mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Ein Verbotstatbestand nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht gegeben, daher ist auch keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich.

#### 9. Zusammenfassung

Im geplanten Bauleitplanverfahren sollen den im Heiligmahdweg in Dillishausen ansässigen Betrieben Florian Sirch und Markus Sirch die Errichtung einer Lagerhalle bzw. Werkstatt auf benachbarten Grund ermöglicht werden. Die Baugrundstücke sind bisher als Außenbereich einzustufen und sollen als Gewerbegebiet gewidmet werden. Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Gewerbegebietes ist nur von minimalen Auswirkungen auf Umwelt und Natur auszugehen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich dauerhaft zu sichern und müssen im Ökoflächenkataster eingetragen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	<u>Ergebnis</u>
Mensch	mittlere	mittlere	mittlere	mittlere
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Arten und Lebens- räume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe	mittlere	geringe	geringe
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Wasser	geringe	geringe	geringe	geringe
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Klima und	geringe	geringe	geringe	geringe
Luft E	rheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Landschafts-	geringe	mittlere	geringe	geringe
bild	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit

#### H Begründung der Festsetzungen

#### 1. Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Siedlungsgebiets in die Umgebung ist es erforderlich entsprechende Begrünungsmaßnahmen festzusetzen.

Die Pflanzungen und die einheimischen Gehölzer innerhalb der privaten Grünflächen tragen dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung:

Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche oder sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der Ansiedlung von einheimischen Handwerksbetrieben dienen.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die max. Wandhöhe der Gebäude.

#### Zahl der Vollgeschosse:

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgelegt. Aufgrund der Wandhöhe ergibt sich, dass das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegt.

#### Stellplätze und Garagen:

Generell wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sind.

#### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet wird eine Gestaltungsatzung erlassen, die einige gestalterische Grundregeln enthält:

#### Dächer

#### 1.1 Dachform

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer.

Zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung, der Firstlage und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann so ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbilds am Ortsrand geregelt werden.

#### 1.2 Dachneigung

Der Spielraum bei der Dachneigung wurde je nach Haustyp festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, um vor allen bei den nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, dass keine wesentlichen Höhenunterschiede entstehen. Die neue Bebauung ist den vorhandenen Strukturen angepasst.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in GE 1 und GE 2 erlaubt. Bzgl. der Größe usw. wurden Festsetzungen getroffen um im historischen Sinne eine unruhige Dachlandschaft weitgehend zu verhindern.

Im GE 3 und 4 (am Ortsrand gelegen) sind keine Dachgauben erlaubt

#### 1.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird im Bebauungsplan festgelegt.

#### 1.5 Dacheinschnitte

Ebenfalls aus der Zielsetzung heraus relativ einheitliche Baukörper zu erhalten, sind Dacheinschnitte unzulässig.

#### 1.6 Dachdeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebiets zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, dass nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine oder farblich ähnliche Baustoffe zulässig sind. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft sichergestellt.

#### 1.7 Dachüberstände

Um zu vermeiden, dass regional untypische Bauformen entstehen, wurden die Dachüberstände auf regional typische Maße begrenzt. Bei Satteldächern der gewerblichen Bauten wird auf der Traufseite ein Dachüberstand von 3,0 m zugelassen, damit eine überdachte Ladezone entstehen kann.

#### 1.8 Gebäude

Ferner wurde geregelt, dass die Häuser bzgl. der Wandhöhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten ist.

#### 1.9 Fassaden

Ebenfalls zur Einschränkung der Vielfalt von verfügbaren Baumaterialien mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung, wurden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt, bzw. festgelegt.

#### 1.10 Einfriedungen

Höhe und Form des Zaunes wurden festgelegt.

#### 1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

#### 1.12 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Die bewusste Gestaltung der Dachfläche dient der Gesamtgestaltung des Bauwerks und seiner Einbindung in das Ortsbild Deshalb wurden Festsetzungen bzgl. der Anordnung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen getroffen.

#### 1.13 Verkehrsflächen

Um die Oberflächenversiegelung der Stellplatzflächen weitgehend zu vermeiden, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Dies bedingt, dass der Wasserabfluss an Ort und Stelle erfolgen kann, und somit eine Entlastung der Entwässerungssysteme gegeben ist.

Datum: 02.08. 2010

Auftraggeber: Gemeinde Lamerdingen

Text: Dipl.-Ing. Architekt

Walter Rohrmoser 86875 Waal Tel. o8246/764

Anlage 1; Schalltechnische Untersuchung vom 27.04.2007, Hils Consult.