

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

1. Änderung Dießen V u -
Gewerbegebiet westlich der Lachener Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-46a Bearb.: Ang

Plandatum

21.04.2008
04.05.2009
09.11.2009
22.03.2010
19.07.2010

Begründung

1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Hauptorts Dießen, westlich der Staatsstraße St 2055, Lachener Straße, südöstlich des Gutes Romenthal. Das von Westen nach Osten um ca. 15 m fallende Gelände war bisher unbebaut.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist in dem seit 13.10.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen am Ammersee im Westen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die nach Osten hin in eine planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche mit ca. 20 m übergeht. Die Begrenzung dieser beiden Nutzungen ist die, im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene, aber nicht mehr weiterverfolgte Spange zwischen Lachener Straße und Landsberger Straße. Nach Osten anschließend ist die Fläche bis zur Lachener Straße hin als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden grenzt das ausgewiesene Gewerbegebiet an eine ca. 30 m tiefe planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche an, die den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet darstellt.

3. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans ist zwischenzeitlich die Planung und der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt, die auf Anregung des Naturschutzbeirats geringfügig nach Norden verschoben wurde. Auf diese Weise kann die Romenthalallee fast vollständig erhalten bleiben. Diese Trassenführung und die sich daraus ergebenden Veränderungen sind Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung.

Im Rahmen der Straßenplanung wurde auch erstmals das Gelände aufgemessen. Dabei haben sich Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Bebauungsplan ergeben, so dass nun die Höhenfestlegungen exakt definiert werden können.

Zusammengefasst handelt es sich bei der Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen um :

- Verschwenkung/Optimierung der Zufahrtsstraße von der Lachner Straße ins Gewerbegebiet und Erhalt der Auffahrtsallee Romenthal
- Optimierung des Geh- und Radweges am östlichen Rand des Planungsgebiets und Erweiterung der zu bebauenden Fläche um ca. 1,50 m nach Westen.
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm auf 800 qm.
- Anpassung der Höhenfestlegung und Höhenentwicklung aufgrund der inzwischen vorliegenden Nivellierung des Geländes sowie konkreter Baugesuche.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Dießen, die die Grundstücke vergibt.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. § 8 Baunutzungsverordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten ausgeschlossen sind. Da es sich bei dem Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die, entsprechend dem erstellten Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros A. Kottermair vom 17.10.2006, (Anlage 1) einen bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (jetzt: Emissionskontingent) bezogen auf

die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets einhalten. Obwohl diese Untersuchung durch ein neues Gutachten vom 04.03.2010 überprüft und durch eine Neuberechnung ergänzt wurde, in der die neuen Emissionskontingente für die einzelnen Bereiche GEE 1-7 bis zu 2 dB(A) höher sein dürften als die bereits festgesetzten, hat der Gemeinderat zum Schutz der umgebenden (Wohn-)Bebauung beschlossen, die niedrigeren Werte aus dem alten Gutachten unverändert beizubehalten.

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation und der damit verbundenen weit einsehbaren Lage werden Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle, Autowrackteile und ähnlich wirkende Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, für unzulässig erklärt. Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb in Fläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit maximal 0,5 festgesetzt. Diese maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Dies ist auch aufgrund der eventuell notwendigen Wendemöglichkeit auf einem Gewerbegrundstück erforderlich.

Da das Gewerbegebiet am Ortsrand liegt, ist es, um eine städtebauliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, notwendig, eine Höhenstufung der Gebäude vorzusehen. Daher wird sowohl im Norden, als auch im Westen eingeschossige Bebauung festgesetzt, daran anschließend kann zweigeschossig gebaut werden.

4.2 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße

Es werden vier größere Bauräume ausgewiesen, die jeweils unterteilt werden und sich entweder durch ihre Geschossigkeit, durch die zulässigen Emissionskontingente oder durch die Höhenfestlegung des Erdgeschossrohfußbodens unterscheiden. Bei den eingeschossigen Gebäuden im Norden und Westen darf die Wandhöhe maximal 4,50 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden im Inneren des Planungsgebiets maximal 7,50 m betragen. Diese Wandhöhen berücksichtigen die gewerbliche Nutzung, die höhere Raumhöhen bedingt. Zusätzlich wird ausnahmsweise gestattet, dass bei eingeschossigen Hallen, die mehr als 1.000 qm Grundfläche haben, Pultdächer bis max. 7,35 m zugelassen werden, wenn dies aus betriebs- und/oder konstruktionstechnischen Gründen erforderlich ist.

Nachdem nun ein Höhenaufmaß vorliegt, wird für die einzelnen Bereiche jeweils ein Höhenfestpunkt festgelegt, der die Oberkante Erdgeschossrohfußboden definiert (die Wandhöhen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan ab Oberkante Gelände definiert). Da aber die jeweiligen Baufenster relativ groß sind und noch nicht vollständig bekannt ist, wie und wo diese unterteilt werden, demnach die Lage der jeweiligen Gebäude im Gelände auch nicht bekannt ist, wird eine Festsetzung eingefügt, die den maximalen Abstand vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden (Sockelhöhe) im Mittel festlegt. Wenn ein Gebäude sich über mehrere Bereiche der festgesetzten Höhe des Erdgeschossrohfußbodens erstreckt, kann zur Optimierung der Einstellung des Gebäudes in das Gelände der Bezugspunkt der Höhenfestlegung ausnahmsweise, wenn es betriebs- und/oder konstruktionbedingt notwendig ist, abweichend von den Höhenfestsetzungen bis zu einer Überschreitung von 0,50 m in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Gemeinde festgelegt werden.

Um zu große, wuchtige und damit das Orts- und Landschaftsbild erheblich störende Gebäudekomplexe zu verhindern, wird in diesem sensiblen, auch vom See her einsehbaren Bereich, offene Bauweise vorgeschrieben.

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt, da es auch möglich sein soll, kleinere Betriebe hier anzusiedeln.

4.3 Bauliche Gestaltung

Um eine Fernwirkung bzw. Blendwirkung, auch zum See hin, auszuschließen, sind für die Fassadenoberflächen und auch für die Dächer nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind aus demselben Grund ausgeschlossen. Da in Gewerbegebieten auch fensterlose Gebäudeseiten durchaus üblich sind, wird vorgeschrieben, dass in diesem Fall, wenn sie nicht verkleidet sind, mindestens 50% der Flächen berankt werden muss.

Im Gewerbegebiet sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig, die auch begrünt werden dürfen. Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Die Dachneigung für die geneigten Dächer wird mit maximal 20° festgelegt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Firsthöhe die zulässige Wandhöhe um maximal 2,50 m überragen darf. Dachaufbauten wie Lüftung, Liftüberfahrten usw. dürfen diese Firsthöhen nicht überragen. Zulässig sind zusätzlich betriebsbedingte Silos bis zu einer Höhe von 15 m ab Gelände.

4.4 Verkehr

Von der Lachener Straße aus zweigt die neue Erschließungsstraße nördlich des Einmündungsbereichs der Romenthalallee in die Lachener Straße nach Westen ab. Entgegen der rechtskräftigen Planung wird die neue Trassenführung nun parallel zur Romenthalallee, die in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleibt, nach Norden verschwenkt. Die neue Erschließungsstraße quert die Birkenallee zweimal. Zum Einen, um ins Gewerbegebiet abzuschwenken, zum Anderen auf der Höhe des Anwesens Lachener Straße 66 und 66a, um die erforderliche Erschließung zu gewährleisten. Die Romenthalallee wird im östlichen Teilbereich nur noch als Fuß- und Radweg genutzt. Der Kreuzungsbereich Lachener Straße (Staatsstraße) wurde bereits mit Abbiegespur sowie Fuß- und Radwegübergang mit Ampelschaltung ausgebaut. Dieser Übergang sowie die Führung auf der Romenthalallee ist auch Teil des Fuß- und Radwegekonzepts für das Ammersee-Gymnasium. Aus diesem Grund wird der südlich von der Romenthalallee abzweigende Radweg auch bis zur Einmündung in die von-Eichendorff-Straße weitergeführt. Nach ca. 120 m biegt die neue Straße nach Süden ab. Diese ca. 6,50 m breite Stichstraße (Georg-Gröbl-Str.) mit beidseitigen Parkbuchten endet in einem Wendehammer und erschließt das Gewerbegebiet. Diese Art der Erschließung wurde gewählt um zu verhindern, dass gewerblicher Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, über bestehende Wohngebiete geleitet wird. Von der Stichstraße zweigen jeweils ca. 5 m breite Erschließungsstraßen nach Westen und Osten ab. Diese Straßen erschließen die rückwärtigen Gewerbegebietsflächen.

Eine Erschließung des Gewerbegebiets über den bestehenden, nicht ausgebauten Feldweg im Westen sowie über den westlichen, nicht ausgebauten Teil der Romenthalallee und die von-Eichendorff-Straße im Süden ist unzulässig.

Um eine zusätzliche fußläufige Anbindung des Gewerbegebiets zum angrenzenden Wohngebiet zu erreichen, wird vom Wendehammer aus ein Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche nach Osten geführt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Breite von 5 m von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die privaten Grünflächen nicht zu oft durch Zufahrten unterbrochen und die versiegelten Flächen reduziert werden.

4.5 Grünordnung

Im Rahmen der dem Bebauungsplan vorangegangenen Strukturuntersuchung wurden von den Landschaftsarchitekten Valentien + Valentien Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung getroffen, die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig. Ausgenommen davon sind Hallen, die größer 1000 qm sind und senkrecht zum Hang stehen. In diesem Fall sind größere Abgrabungen und Aufschüttungen ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild, auch bei behutsamer Straßenplanung, verändert, da im bebauten Bereich das Gelände um ca. 7 m fällt. Durch die Zurücknahme des Gewerbegebiets um ca. 20 m auf die Geländekante im Westen wird der Eingriff jedoch wesentlich reduziert. Die verbleibenden Flächen bis zum Gut Romenthal werden als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

In der Planzeichnung sind Standorte von Einzelbäumen dargestellt, die aber geringfügig verschoben werden können, wenn dies z. B. durch Zufahrten notwendig wird. Die festgesetzte Artenliste umfasst heimische Bäume und Sträucher, wobei unterschiedliche Bäume für die in Ost-Westrichtung verlaufende Allee, für die Bäume in den privaten Grünflächen und für die öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Die Allee, die derzeit mit Sträuchern vergesellschaftet ist, soll wieder, entsprechend ihrer ursprünglichen Gestalt, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, als Einzelbäume weitergeführt werden. Die Sträucher an dieser Stelle sind, nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde für den Erhalt der Artenvielfalt nicht maßgeblich, da in direkter Umgebung die unberührten Fluren anschließen.

Die privaten Grünflächen, die auch eine ausreichende Eingrünung sicherstellen sollen, sind als Wiesenflächen auszubilden und dürfen nur durch die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in den Baugrundstücken zu pflanzen.

Im Südwesten des Planungsgebiets wird ein Spielplatz ausgewiesen als Ersatz für den entfallenden Spielplatz an der Ortsstraße "Neudießen". Die Fläche zwischen dem Spielplatz und dem bestehenden Geschosswohnungsbau wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.6 Immissionsschutz

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair in der Fassung vom 17.10.2006 (Anlage 1) angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können. Diese Untersuchung wurde durch ein neues Gutachten vom 04.03.2010 (Anlage 1b) überprüft und durch eine Neuberechnung ergänzt, nicht nur aufgrund der Änderungen im Planungsgebiet sondern auch aufgrund der Tatsache, dass sich seit 2007 die Berechnungsgrundlagen geändert haben. Auf der Grundlage der aktuellen Norm „DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung“ wurden neue Emissionskontingente für die einzelnen Bereiche GEE 1-7 errechnet, die um 2 dB(A) größer als die bereits festgesetzten sein dürften. Der Gemeinderat hat sich aber entschieden, zum Schutz der umgebenden Bebauung die niedrigeren Werte beizubehalten.

Im künftigen, konkreten Bauantragsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebs nach seiner Errichtung oder Änderung seine Emissionskontingente nicht überschreiten dürfen.

Durch eine feinteiligere Parzellierung des Gewerbegebiets ändert sich hinsichtlich der zulässigen Gesamtlärmemission des Gebietes nichts, da die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente flächenbezogene Werte sind (dB(A)-Angaben pro m² Fläche). D. h. der gesamte von einem Grundstück ausgehende Schallleistungspegel entspricht dem festgesetzten Emissionskontingent zuzüglich der Flächenkorrektur (= $10 \cdot \log(\text{Flächengröße})$).

Die Emissionskontingente auf der als Gewerbegebiet auszuweisenden Baufläche von 55 bzw. 58 dB(A)/qm tags bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung

für Gewerbebetriebe mit vergleichsweise wenig geräuschintensiven Aktivitäten im Freien möglich ist.

Zur Nachtzeit ist bei Kontingenten von 40 bzw. 43 dB(A)/qm eine gewerbliche Nutzung nur in sehr begrenztem Umfang möglich, der durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren ist.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 1 bis IO 10 zur Kontingentierung der gewerblich zu nutzenden Bauflächen sind dem Lageplan "Anlage 1" des Gutachtens vom 04.03.2010 zu entnehmen.

Die im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet zu erwartende Verkehrsbelastung wird in einem Ausmaß sein, das keine zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen erfordert (siehe ergänzende Stellungnahme Ing. Büro Kottermair vom 17.09.2007, Anlage 1a).

Aufgrund der Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 auf 800 qm könnte beim betriebsbezogenen Straßenverkehr von mehreren kleineren Firmen ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelöst werden als von wenigen großen Firmen.

Der betriebsbezogene Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen ist gemäß Pkt. 7.4 der TA Lärm bei jedem Betrieb gesondert bis zu einem Umkreis von 500 m zu betrachten, wobei die dort festgelegten drei Kriterien abzuprüfen sind (keine Vermischung mit übrigen Straßenverkehr, Erhöhung des sonstigen Verkehrslärms um mehr als 3 dB(A) sowie erstmalige oder weitreichende Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV in angrenzenden MI, WA oder WR), wobei zur Auslösung von Minderungsmaßnahmen alle drei Kriterien zusammen erfüllt sein müssen.

Logischerweise wird jedoch bei vielen kleinen Betrieben kaum ein Betrieb allein so viel betriebsbedingten Straßenverkehr hervorrufen, dass sich hierdurch die Geräuschemissionen der Straße um mehr als 3 dB(A) erhöhen. aufgrund der gebündelten Zufahrt von Norden her wird spätestens bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße eine hinreichende Vermischung mit dem restlichen Straßenverkehr stattfinden. D. h. es könnten sich zwar bei einer feinteiligen Parzellierung Verschlechterungen der Schallsituation hinsichtlich des betriebsbedingten Straßenverkehrs ergeben, allerdings nicht dahingehend, dass diese immissionschutzrechtlich unzulässig wären (Stellungnahme Büro Kottermair vom 06.05.2010, Anlage 1c).

4.7 Boden

Aus geologischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum Bereich der Moränenflanke, die im Westen an die Einheit Ammersee angrenzt. Die Böden sind im Westen dem Kalktuff und im Osten den Würmmoränen zuzuordnen. Das Baugebiet wird soweit möglich an das natürliche Gelände angepasst, Bodenabtrag und Bodenauftrag werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Für Parkplatz- und Lagerflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Im September 2002 wurde im Rahmen der Strukturuntersuchung für besagten Bereich ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Rolf-G. Jung erstellt, nach dem hier mit würmeiszeitlichen Geschiebeablagerungen zu rechnen ist, die von tertiären Böden unterlagert werden. Die Geschiebeböden sind überwiegend als Schluffe zu bezeichnen mit unterschiedlichen Anteilen von Sanden, Kiesen und Steinen. Die hier anstehenden tertiären Böden der oberen Süßwassermolasse bestehen überwiegend aus feinkörnigen Formationen (Tonen, Schluffen und Feinsanden) mit überwiegend fester bzw. dichter Lagerung. Nach dem Ergebnis der Untersuchung sind die Untergrundverhältnisse als relativ gleichmäßig zu bezeichnen.

Wasser wurde bei der Bodenuntersuchung im September 2002 nur in den durchlässigeren Kiesen und Sandhorizonten in Form von Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Geschiebelehme und der bindigen tertiären Böden ist von einem geschlossenen Grundwasserhorizont sowohl aus geologischer als auch aus topografischer Sicht im Bereich der aufgeschlossenen Tiefen nicht auszugehen. Nach längeren Niederschlagswas-

serperioden können sich aber in diesen durchlässigeren Schichthorizonten Sickerwässer anstauen, die auch als statisch gespannt auftreten können.

4.8 Wasser

Auf den Wasser stauenden, stark verdichteten Böden der Grundmoräne kommt es zu einem raschen oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers, das in zahlreichen Bachläufen dem See zugeführt wird.

Über den Grundwasserstand liegen keine genauen Messdaten vor.

Zur Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist ein Trennsystem vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über einen Regenwasserkanal. Dieser Regenwasserkanal wird in das naturnah ausgebildete Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets eingeleitet. Zusätzlich wird Oberflächenwasser durch einen parallel zum östlich verlaufenden Geh- und Radweg verlaufenden offenen Graben aufgenommen und in die Regenrückhaltebecken abgeleitet. Von dort wird dann das Wasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Lachener Straße eingeleitet. Der St. Alban Graben, der kein zusätzliches Regenwasser mehr aufnehmen kann, wird nicht zusätzlich durch das Niederschlagswasser des Gewerbegebiets belastet.

Da in der Regel eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück zu betreiben. Von den Parzellen darf dann je 800 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 4,4 l/s, je 1.000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 5,5 l/s, e 1.500 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 8,25 l/s und je 2.000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 11,0 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

5 Flächenbilanzen

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,36 ha. Davon entfallen auf Gewerbegebietsflächen ca. 1,22 ha, ca. 2,96 ha auf öffentliche Grünflächen (darin enthalten sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen), ca. 0,62 ha auf private Grünflächen, ca. 1,20 ha auf Straßenflächen für die innere Erschließung und ca. 0,36 ha für die neu ausgebaute Staatsstraße.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

1.1 Vorbemerkung zum Umweltbericht

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Gemeindegebiets, westlich der Staatsstraße 2055, Lachener Straße, südöstlich des Gutes Romenthal. Das von Westen nach Osten um ca. 15 m fallende Gelände war bisher unbebaut und wird als Acker genutzt.

Das Planungsgebiet ist in dem seit 13.10.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen am Ammersee im Westen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die nach Osten hin in eine planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche mit ca. 20 m übergeht. Die Begrenzung dieser beiden Nutzungen ist die, im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene, aber nicht mehr weiterverfolgte Spange zwischen Lachener Straße und Landsberger Straße. Nach Osten anschließend ist die Fläche bis zur Lachener Straße hin als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden grenzt das ausgewiesene Gewerbegebiet an eine ca. 30 m Tiefe planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche an, die den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet darstellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Inhalt und Ziele von Fachplänen hier der Landschaftsplan sowie Aussagen der Landschaftsarchitekten Valentin + Valentin im Rahmen der Strukturuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplans sind vor allem:

- Die bauliche Entwicklung ist auf die Verdichtung der bestehenden Ortsbereiche zu beschränken.
- Zur Sicherung des stabilen Naturhaushaltes ist die Vielfalt der landschaftlichen Elemente zu erhalten.

1.2 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebietes:	eingeschränktes GE- Gebiet
Art der Bebauung:	Festsetzung der des Maßes der Nutzung mittels GRZ (max. 0,5 bzw. inkl. § 19 (4) BauNVO 0,75), Anzahl der Vollgeschosse (max. II) bzw. Gestaltung durch Wandhöhe, Firsthöhe
Erschließung:	Lachener Straße (St 2055) und interner Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer
Flächenbedarf:	Gesamtfläche ca. 6,4 ha, davon Gewerbe ca. 1,2 ha Öff. Grünflächen ca. 3,00 ha (darin sind die Ausgleichsflächen enthalten) Priv. Grünflächen ca. 0,6 ha Öff. Straßenflächen (intern) ca. 1,2 ha Öff. Straßenflächen (St2055) ca. 0,4 ha

1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München

sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.).

Ferner ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dießen a. Ammersee und der hierin integrierte Landschaftsplan zu beachten.

Für die einzelnen Fachziele sind vor allem relevant:

Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Sicherung der Funktionen des Bodens (Versickerungsfähigkeit, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden).
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Arrondierung des nördlichen Ortsrandes, Ausgleichsflächen im Planumgriff (öff. Grünflächen), Festsetzung der GRZ unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO; Festsetzung versickerungsfähiger Beläge</i>
Immissionschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Staub usw.); insbesondere Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Schallschutzmaßnahmen: eingeschränktes Gewerbegebiet; Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels; Festsetzung von Grünflächen (priv.+öff.) als Abstand zu schützwürdigen Nutzungen</i>
Wasserschutz	Schutz von Oberflächen- und Grundwasser; Erhalt und Verbesserung der natürlichen Rückhaltefähigkeit des Bodens und des Geländes für Niederschläge;
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Ausreichender Flurabstand, verminderte Sickerfähigkeit des Bodens: Festsetzung von Regenrückhaltebecken als Vorfluter und Retention, Ableitung über Trennsystem und offenen Gräben</i>
Natur- und Landschaftschutz	Artenschutz; Schutz und Erhalt von Lebensräumen; Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft; Schutz und Verbesserung des Landschaftsbilds; Minimierung und Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung kein Hinweis auf schützenswerte Arten, Erhalt der bestehenden Grünbestandteile (bestehende Baumallee), Reduzierung der Bebauung auf weniger exponierte Lagen ; offene Bauweise, reduzierte Wandhöhe bzw. Firsthöhe, Erhalt der Sichtbeziehungen</i>

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm - gemeindlicher FNP+LP (1983/1979) - Luftbild
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - eigenen Begehung / Bestandserhebung - Strukturuntersuchung Valentin + Valentin „Bodengutachten des Ing. Büros Rolf G. Jung, Schallgutachten Ing. Büro Kottermair (Anlage 1)

Methodik Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig und tabellarisch. Hauptgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind das Strukturgutachten, der FNP + LP, die Bestandserhebung und das Schallgutachten.
---	--

2.2 Vorprüfung

Vorprüfung / Teil 1 Schutzgüter			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Aus- wirkungen	Anmerkung
Boden	ja	nein	Versiegelung, Geschiebeablagerungen von tertiären Böden unterlagert. Untergrundverhältnisse sind relativ gleichmäßig.
Wasser	ja	nein	wasserstauende Böden daher rascher oberflächiger Abfluss.
Luft (Schadstoffe, Staub, Geruch)	ja	nein	erhöhtes Verkehrsaufkommen
Klima	ja	nein	Kleinklima
Emissionen / Immissionen (Lärm)	ja	nein	Gewerbe / Verkehr
Pflanzen und Tiere	nein	nein	Intensiv bewirtschaftete Wiesen, keine Grünbestandteile (bis auf Baumallee), vgl. Festsetzungen
Landschaftsbild / Erholung	ja	nein	vgl. Festsetzungen; Anreicherung durch Festsetzungen
Kulturgut	nein	nein	nicht betroffen
Sachgut	nein	nein	nicht betroffen
Mensch / Gesundheit	ja	nein	vgl. Festsetzung zum Lärmschutz
Unfallrisiko	nein	nein	Neuordnung des Kreuzungspunktes St 2055

Vorprüfung / Teil 2 Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Aus- wirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	nein		
saP Gebiet (Vogelschutzrichtlinie)	nein		
Naturschutzgebiete	nein		
Naturdenkmale	nein		
Landschaftsschutzgebiete	ja		Befreiung nach Art. 49 BayNatSchG für Straße im Norden beantragt

geschützte Landschaftsbestandteile	nein		Romenthalallee mit straßenbegleitendem Gehölzbestand (bleibt erhalten)
geschützte Biotope	nein		
Überschwemmungsgebiete	nein		
Wasserschutzgebiete	nein		
sonstige Schutzausweisungen	nein		
Denkmalschutz	nein		
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein		Thema Luftreinhaltepläne, Lärmkataster

2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplanes entspricht einer Bestandserhebung vor Ort.

Gebietscharakter: Landwirtschaftliche Nutzung mit derzeitigem Grasbewuchs bzw. Maisfeld, keine Grünbestandteile, Romenthalallee als nördlicher Ortsrand wird erhalten und sogar noch aufgewertet; starkes Gefälle im Westen - Sichtbeziehungen zum Ammersee.



Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine Biotopflächen, landwirtschaftlich genutzte Fläche, Grasbewuchs bzw. Maisfeld; Baumallee zum Gut Romenthal	geringer Bedeutung Arten- und Biotopschutz für die Hauptfläche
Boden	unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen	Mittlere Bedeutung, da Böden mit günstigen Ertragsbedingungen, keine Versiegelung
Wasser	kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; geminderte Sickerfähigkeit, unversiegelt	geringe Bedeutung für Trinkwasserneubildung;

Luft	Es liegen keine Daten vor	Geringe Bedeutung, Hanglagen werden freigehalten; Luftaustausch
Klima	Hoher Anteil unversiegelter Flächen, die das Kleinklima positiv beeinflussen	Lokale Bedeutung, keine Bedeutung für Siedlungen
Landschaftsbild und Erholung	Sichtbeziehungen zum Ammersee, gute Einsicht vom See, Ortseingang im Norden	Mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild;
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	nicht bekannt	nicht bekannt
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	nicht bekannt

2.4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Auswirkung	Auswirk. erheblich	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	ja	nein	Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren;
Boden	ja	nein	Versiegelung / Bebauung bisher unversiegelter Flächen.
Wasser	ja	nein	Durch die Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt.
Luft	ja	nein	Erhöhtes Verkehrsaufkommen;
Klima	nein	nein	Lokal geringe Beeinflussung, jedoch Erhöhung des Versiegelungsgrades
Landschaftsbild / Erholung	ja	nein	Geringe Beeinflussung, da Bebauung auf weniger exponierte Lage beschränkt wird
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	ja	nein	Lärmemissionen werden so festgesetzt, dass bei angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Grenzwerte eingehalten werden.
Wirkungsgefüge untereinander	ja	nein	Schutzgut "Tiere und Pflanzen" und dem Schutzgut "Landschaft" sowie "Boden" und "Wasser"

2.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Valentien & Valentien, Weßling, durchgeführt und von der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde nicht beanstandet. Laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird bei "Gebieten geringer Bedeutung" (wie Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland etc.) und bei einem Versiegelungsgrad > 0,35 GRZ ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 angegeben. Hier wurde der oberste Wert angesetzt.

Dem Landschaftsbild wird darüber hinaus über die Bebauungsplanfestsetzungen insbesondere hinsichtlich Höhenstaffelung, Höhenentwicklung und Eingrünung sowie innere Grünzüge weitgehend Rechnung getragen.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Planungsumgriffs. Die Eingriffe betreffen in erster Linie Ackerflächen, die nur an den Rändern schmale, etwas höherwertige Ackerlandstreifen aufweisen. Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets erfolgte im rechtskräftigen Bebauungsplan durch den Straßenausbau ein Eingriff in die bestehende Romenthalallee mit ihren straßenbegleitenden Gehölzflächen. Auf diesen Eingriff wurde nun verzichtet, die Romenthalallee bleibt in ihrem bisherigen Verlauf bestehen, die Erschließung wird abgekoppelt. Für die Bestimmung der notwendigen Ausgleichsflächen wurde, entsprechend dem Leitfaden des StMLU ein Faktor von 0,6 zugrunde gelegt. Damit errechnet sich eine Ausgleichsfläche von 17.520 qm. Innerhalb des Planungsgebiets werden 19.740 qm Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese dienen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft. Entwicklungsziel ist es, extensives Grünland mit 1-2 schüriger Mahd nach dem 30. Juni und lichte Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Bäumen zu schaffen sowie ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Norden der neuen Zufahrt zum Gewerbegebiet auszubauen.

3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

3.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Mittelfristig wären keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung würde vermutlich beibehalten bleiben.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Unter anderem aufgrund der vielfältigen Festsetzungen zur Grünordnung halten sich die Umweltauswirkungen in einem vertretbaren Rahmen, so dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans ergaben sich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets dieser Größe keine sich aufdrängenden Standortalternativen. Innerhalb des Baugebiets wurden verschiedene Planungsvarianten untersucht und unter Berücksichtigung der bestehenden Planungsziele die für den Landschaftsschutz und die Beeinträchtigung sonstiger Schutzgüter verträglichste gewählt. Im Rahmen der Strukturuntersuchung (Valentin+Valentin 2000) wurde jedoch geprüft, ob eine Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich mit den Zielen der Orts- und Landschaftsplanung vereinbar ist.

Die Gemeinde war seit geraumer Zeit auf der Suche nach geeigneten Gewerbegebietsflächen. Im Zuge dessen wurden alternative Gewerbebestandorte z. B. freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet Fritz-Winter-Straße, Flächen östlich der Lachener Straße untersucht. Die Bemühungen sind jedoch letztlich vor allem an der Verfügbarkeit der Flächen gescheitert. Der südliche und westliche Ortsrand der Gemeinde ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sowie aufgrund der Höhenlage und der Erschließungssituation aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Die nun zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Dießen. In einer im Jahre 2000 durchgeführten Strukturuntersuchung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Valentien + Valentien (Anlage 2) kam man zu dem Ergebnis, dass sich die nun überplante Fläche für eine Gewerbegebietsausweisung bei Einhaltung gewisser Vorgaben eignet. Aufbauend auf diese Strukturuntersuchung wurde dieser Bebauungsplan ausgearbeitet.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgestellt. Aufgrund der verminderten Sickerfähigkeit des Bodens und dem im westlichen Bereich vorhandenen Gefälles ist periodisch die Versickerung des Regenwassers und ggf. auftretendes Schichtwassers zu prüfen.

Um den Immissionsschutz einzuhalten, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage eines angefertigten Schallschutzgutachtens (Anlage 1) festgelegt. Dies ist eine wichtige Maßnahme um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Daher soll nach vollständiger Bebauung des Gebiets durch tatsächliche Messungen eine Überprüfung der Berechnungen des Gutachtens erfolgen.

4 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen einer Strukturuntersuchung durch das Büro Valentin + Valentin wurde im Jahr 2000 der Standort grundsätzlich auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Orts- und Landschaftsplanung überprüft. Die Wertigkeit in Bezug auf Natur und Landschaft ist für die als Landwirtschaft genutzten Flächen gering. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung, der Reduzierung der Bebauung im Osten und den Ausgleichsmaßnahmen (im Planumgriff) werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

Insgesamt scheint die Planung mit ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter handhabbar.

Für das Schutzgut Boden entstehen durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen durch Versiegelung, die aber durch die Planung und die Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert wurden.

Wegen möglichen Auftretens von Hang- und Schichtwasser sind die Baugruben und die erdberührenden Gebäudeteile entsprechend zu schützen. Ein Baugrundgutachten wird bei Baudurchführung als nicht notwendig erachtet.

Als Habitat für die Tiere und Pflanzen geht ein, durch die derzeitige Nutzung nicht besonders wertvoller und strukturreicher Bestand verloren. Dennoch werden durch Ersatzpflanzungen Ausweichmöglichkeiten für eventuell vorkommende Tiere im Bereich der Grünordnung geschaffen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen weitgehend vermieden.

Die von der Planung betroffenen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert. Es werden durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt erwartet.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Dießen am Ammersee, den 02.08.2010

.....
Herbert Kirsch (Erster Bürgermeister)