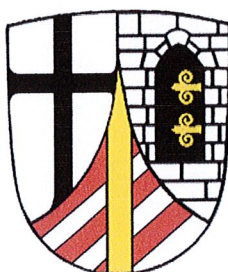


BEBAUUNGSPLAN „Siemensstraße“

FLUR-NR: 334, 334/1, 334/2, 334/3, 334/4, 334/5, 335, 335/1, 335/2, 336/1
GMKG. LAUTERBACH, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein

Abschnitt 2 – Eingriffsregelung

Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb stadtplanung +
landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
2. Entwurf
Fassung vom

06.02.2015
09.07.2015
08.10.2015
12.01.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	4
1.3 Bestandsbeschreibung	7
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	10
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	11
3.1 Feuerwehrzufahrten	11
3.2 Abfallsammlung	11
4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	12
5. IMMISSIONSSCHUTZ	12
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN	14

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION



Abb.1: Lage im Luftbild



Abb.2: Bestandsgebäude und deren derzeitiger Nutzung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich das Firmengelände der Kuß Spedition mit Betriebshof, Büro- und Wohngebäude mit großzügigem Garten, Garagen sowie Lagerhallen. Die Siemensstraße erschließt den Geltungsbereich im Osten.

Südlich davon liegt das Firmengelände der Rössler Wohnbau GmbH mit Büro, Ausstellungsfläche, Betriebsleiterwohnungen, Lagerhallen und Carports. Westlich des Firmengeländes grenzen ein Grundstück mit Wohngebäude und Garten sowie ein Grundstück, das als Holzlagerplatz genutzt wird, an.

Die Wohngebäude im Geltungsbereich besitzen eine Sonderstellung, da sie Betriebsleiterwohngebäude sind.

Der geplante Erweiterungsbereich der Firma Rössler wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

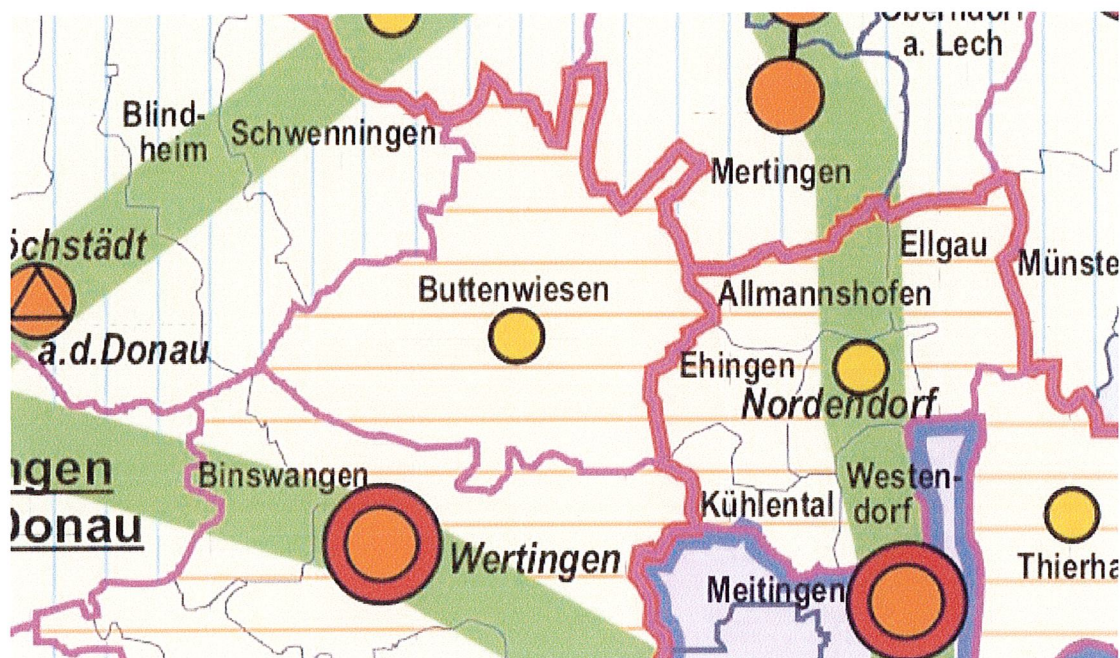


Abb.3: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Die Gemeinde Buttenwiesen liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

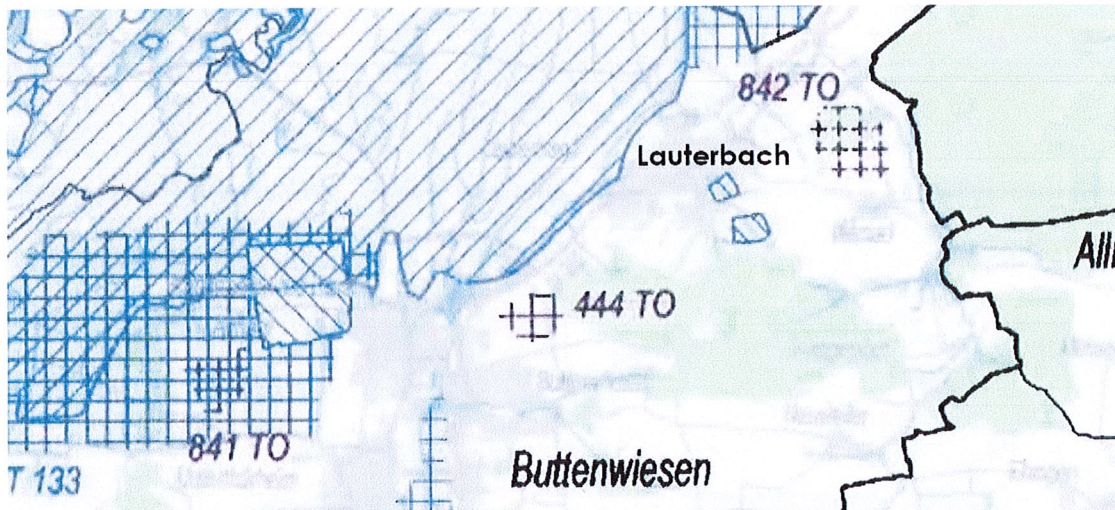


Abb.4: Ausschnitt Regionalplan Karte 2a –Siedlung und Versorgung

Das Plangebiet grenzt im Norden des Geltungsbereiches an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen F-Plan ist ein großer Teil der Fläche des Geltungsbereiches bereits als Gewerbefläche dargestellt. Mit dem Landratsamt Dillingen wurde abgeklärt, dass keine Flächennutzungsplanänderung nötig ist. Der Bebauungsplan „Siemensstraße“ greift die Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf. Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan ist die Herstellung einer Ortsrandeingrünung.

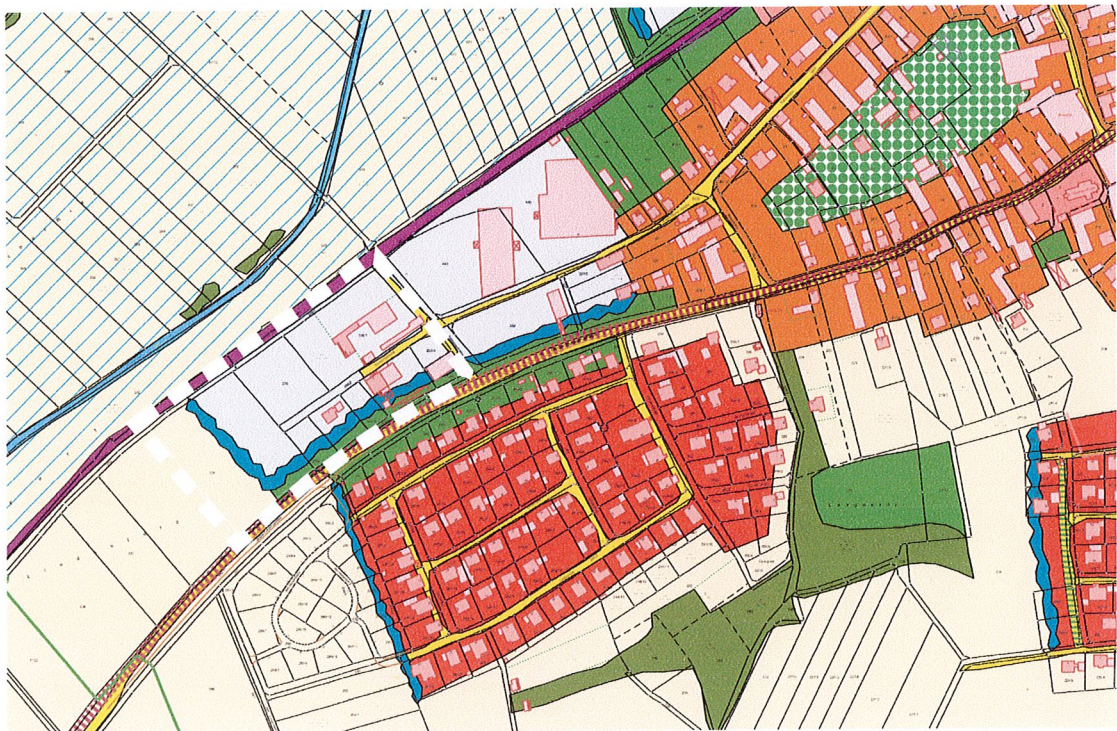


Abb.5: Ausschnitt F-Plan der Gemeinde Buttenwiesen, OT Lauterbach o. M.

Denkmalschutz



Abb.6: Ausschnitt Bayern-Viewer Denkmal o.M.
(Bodendenkmäler sind rot markiert)

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist kein Bau- oder Bodendenkmal verzeichnet. Südlich des Plangebietes grenzt jedoch ein Bodendenkmal an, hier verläuft eine „Straße der römischen Kaiserzeit D-7-7330-0012“.

Gem. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage



Abb.7: Lage in topographischer Karte

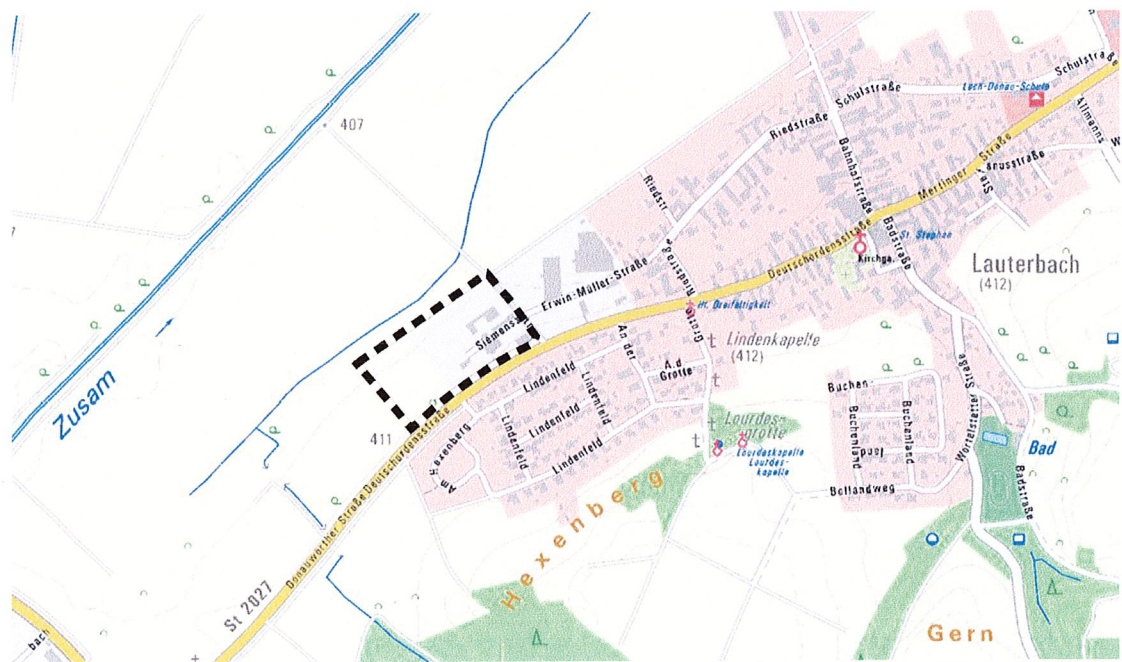


Abb.8: Ausschnitt topographischer Karte

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lauterbach, einem Ortsteil von Buttenwiesen. Es liegt südlich des Flusses Zusam.

Landnutzung und Biotopstrukturen

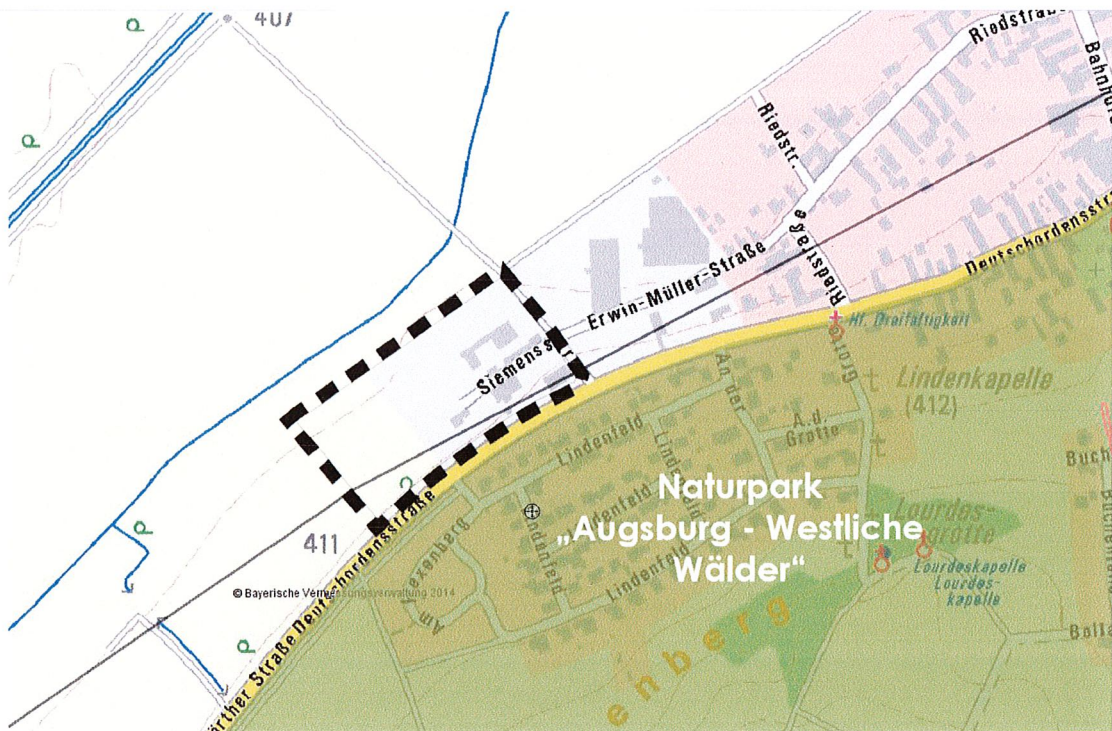


Abb.9: Ausschnitt aus dem online-Kartendienst FIS Bayern o.M.

Die umliegende Nutzung gliedert sich in:

- Bebaute/unbebaute Gewerbeflächen östlich
- Wohnen (unbebaut/bebaut) Allgemeines Wohngebiet südlich, südöstlich
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich, westlich

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes ist kein kartiertes Biotop erfasst.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“.

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Iller-Lech-Schotterplatten, genauer der Untereinheit „Wortelstettener Lößplatte“ zugeordnet.

Topographie und Landschaftsbild

Das in den Iller-Lech-Schotterplatten liegende Plangebiet ist weitgehend eben und befindet sich in Ortsrandlage im Westen des Ortsteils Lauterbach (Gmd. Buttenwiesen).

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Gebiet entspricht dem Wald-ziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Boden, Geologie und Hydrologie

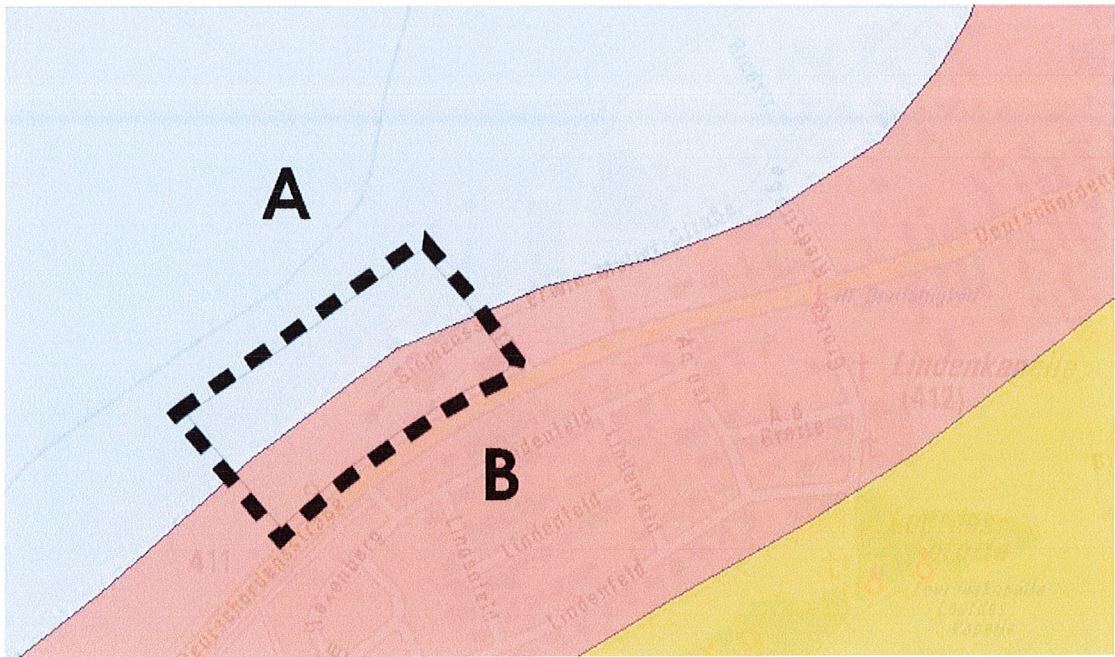


Abb.10: Bodenkarte

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich A) sind überwiegend Kalkgleye, Gleye, kalkgründig, und Braunerde-Gleye sowie gering verbreitet Gley-Braunerden aus Flußmergel oder lehmigen Talablagerungen über carbonatreichem Schotter. Im südlichen Teil (Bereich B) verzeichnet die Bodenkarte vorherrschend Braunerden aus schluffreicher Fließerde über Verwitterungsbildungen des carbonatreichen Hochterrassenschotters.

Der Boden im zukünftigen Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert (verdichtet, Einträge durch Düngung).

Zum Grundwasserstand liegen keine Angaben vor.

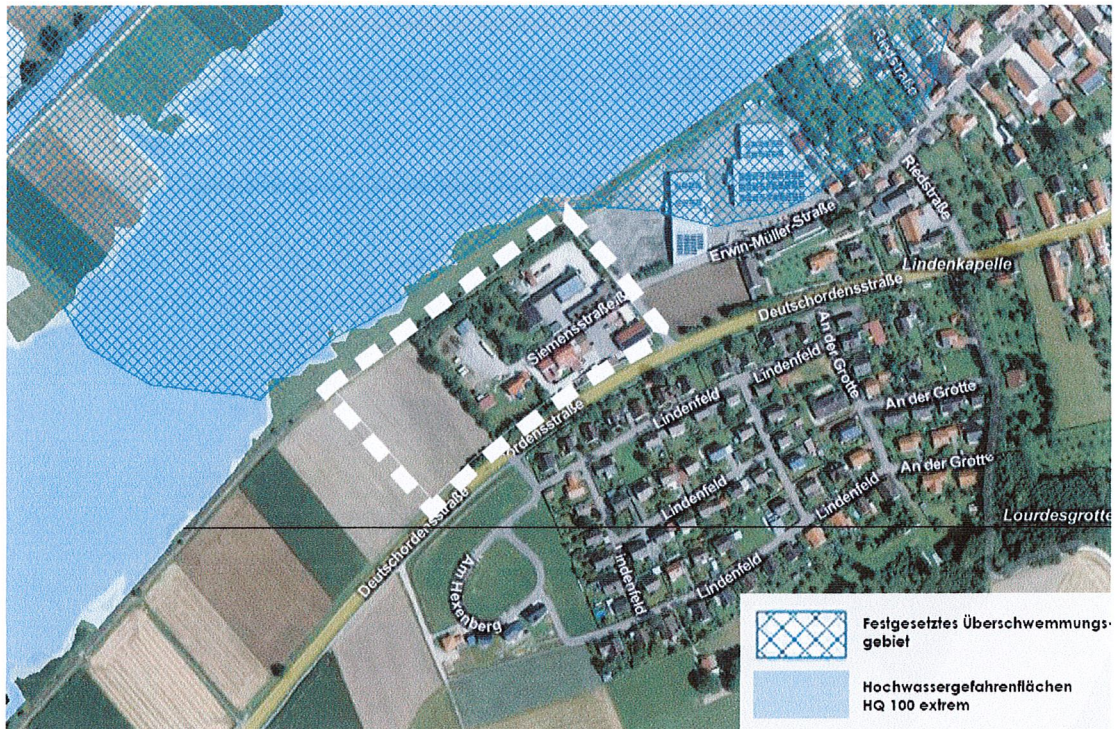


Abb.11: Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)

Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden diverse Eingriffe vorbereitet. Dabei kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG kommen. Aufgrund der Bestandssituation (intensiver Ackerbau) im Erweiterungsbereich und das Fehlen jeglicher wertvoller Vegetationsstrukturen (ausgeräumte Ackerlandschaft) auf der Fläche kann von keiner Betroffenheit geschützter Arten ausgegangen werden.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinde Buttenwiesen ist bestrebt, den Bereich des Gewerbegebietes über die Bauleitplanung in Bezug auf die Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Ein- bzw. Durchgrünung neu zu ordnen und der Firma Rössler Wohnbau GmbH dringend benötigte Erweiterungsfläche für deren Betrieb zu ermöglichen. Die Gemeinde Buttenwiesen hat sich dafür entschieden, den westlichen Teil des Gewerbegebietes mit der Fa. Kuß Spedition, der Fa. Rössler Wohnbau GmbH sowie einen Erweiterungsbereich auf einer Teilfläche der Flnr. 336 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dieser Erweiterungsbereich dient der Betriebserweiterung der Fa. Rössler Wohnbau GmbH, die dringend Lagerflächen für Baustoffe benötigt sowie mittelfristig die Errichtung einer Lagerhalle, eines Verwaltungsgebäudes mit integrierter Verkaufsstätte (evtl. auch Betriebsleiterwohnung) und Stellplätzen bzw. den Betrieb einer Siebanlage anstrebt.

Die Gemeinde Buttenwiesen weist somit entsprechend seiner Zielaussagen im F-Plan hier eine Gewerbefläche aus. Mit der aktuellen Planung wird den Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes entsprochen.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG

Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht weitgehend den Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, d.h. die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich ist für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Erweiterungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes dient der Firmenerweiterung der Rössler GmbH.

Die Erschließung erfolgt von Osten über das untergeordnete Straßennetz.

3.1 Feuerwehrzufahrten

Da auf dem geplanten Baugrundstück Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden können, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind (Im GE 1 nur im NW-Eck und im SW-Eck), sind die Bestimmungen des Art. 5 BayBO bei der Planung der Bebauung und baulichen Nutzung zu beachten.

3.2 Abfallsammlung

Die vom Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben erhaltenen Hinweise sind vor allem in der Ausführungsplanung zu beachten.

Zur Durchführung der Abfallsammlung muss sichergestellt sein, dass die Befahrung mit Fahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen in der jeweils geltenden Fassung gewährleistet ist.

- Die Straße muss für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platz zu berücksichtigen
- Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mindestens die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 anzuwenden. Es ist zu berücksichtigen, dass diese in der Praxis bei bestimmten Fahrzeugausführungen nicht ausreichen.

- Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelbehältern überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbrette nach DIN EN 150-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen); Maß nach EAE 85/95: <250 mm

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 UVV „Müllbeseitigung“ geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges, eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Übergänge haben. Dabei muss der Wendeplatzenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstige Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern usw. frei sein.
- Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten (EAE 85/95).
- Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie z.B. Wendehämmer möglich. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV. Wendehämmer sind geeignet, wenn sie den Bauformen der EAE 85/95 entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wie oben beschrieben einige Fahrzeugausführungen größere Dimensionierungen erforderlich machen.

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Eine Eingrünung der Erweiterungsfläche ist im Norden, Westen und Süden mit einer Breite von 7 m vorgesehen. Das Eingrünungskonzept ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entstanden.

Die Verpflichtung zur Herstellung der Ortsrandeingrünung wird dem Vorhabensträger im städtebaulichen Vertrag auferlegt.

Ein angemessener Ausgleich/ Ersatz für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird erbracht.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur vom 22.09.2014 mit der Auftrags-Nr. 5086.0 / 2014 – JB angefertigt, um für das Ge-

werbeareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden dem neuen Baufeld **GE1** Emissionskontingente L_{EK} jeweils in dB (A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Betriebs. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} zusätzlich Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bzw. Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ bedeuten, dass auf der Gewerbegebietsfläche GE1 zur Tagzeit geringfügig eingeschränktes Betriebsgeschehen möglich ist. Auf der Gewerbegebietsfläche GE1 lassen sich somit zur Tagzeit sowie auf sämtlichen Baufeldern zur Nachtzeit Geräusch erzeugende Tätigkeiten zumeist nur unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange ausüben. Durch Abschirmung von Schallquellen mit Hilfe von Bebauung und/ oder einer Lärmschutzeinrichtung (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall etc.) ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Dem Lageplan in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung sind die Immissionsorte IO1 bis IO8 zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Neben der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche sind im Hinblick auf die umliegende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet) gewerbliche Geräuschbelastungen vor allem durch das Gesamtareal des Gewerbegebietes an der „Siemensstraße“ vorgegeben, so dass dort im Zuge der Lärmkontingentierung die Orientierungswerte ausreichend unterschritten werden müssen. Bei Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Als Ausgangswerte für die Orientierungswerte dienten die, im Rahmen der ganzzahligen Angabe bei mathematischer Rundung, jeweils möglichen höchsten, auf Zehntel-dB(A) genauen Pegelwerte (Tag/Nacht), also 65,4/50,4 dB(A) bei Gewerbegebieten, 60,4/45,4 dB(A) bei Dorf- und Mischgebieten sowie 55,4/40,4 dB(A) bei Allgemeinen Wohngebieten.

Im Fall einer geplanten Wohnnutzung auf der Gewerbegebietsfläche GE1 ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Anmerkungen:

Bei der vorgeschlagenen und für die gewerblich zu nutzende Teilfläche des Gewerbegebiets „Siemensstraße“ festzusetzenden Emissions- und Zusatzkontingenten handelt es sich de facto um immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel. Das heißt, dass jeder (ansiedelnde) Betrieb durchaus höhere Schallleistungspegel emittieren darf. Es dürfen nur keine höheren Geräuschemissionen als diejenigen, die den festgesetzten Emissionskontingenten entsprechen, ankommen.

Wenn also durch Schallabschirmung (z.B. Schallschutzwand, Betriebsgebäude) oder gerichtete Schallabstrahlung (hier: Richtung Nordosten) in unbebaute oder weniger schützenswerte Nutzungen die einwirkende Schallenergie insoweit gemindert werden kann, dass satzungskonforme Immissionen gewährleistet bleiben, dann sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt.

Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Mit den in der Satzung aufgeführten Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

6.1 Wendehammer

Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingezeichnete Wendehammer ist gem. EAE 85 geeignet für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) und besitzt einen Wendekreis für Personenkraftwagen ($r=6\text{ m}$).

6.2 Baufenster

Das Baufenster grenzt im Westen direkt an die Ortsrandeingrünung an. Ein festgesetzter Abstand der überbaubaren Fläche zum Grünstreifen würde für die gleiche gewerbliche Nutzbarkeit eine Vergrößerung des Baugebietes einhergehend mit größerem Landverbrauch erfordern.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen in Bezug auf die Versiegelung, Versickerung und Durchgrünung des Gewerbegebietes

Für das GE 2 sollen keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden. Im GE 1 ist die herzustellende Durchgrünung im Bereich der festgesetzten Grünflächen dargestellt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sollen die wasserwirtschaftlichen Hinweise unter Nr. 16 ausreichen.

6.4 Werbeanlagen, Gestaltungsmerkmale Gebäude

Auf Festsetzungen zu Werbeanlagen oder Gestaltungsmerkmalen wird im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. § 9 Abs. 1 BauGB regelt den zulässigen Inhalt des Bebauungsplanes und enthält keine Grundlage für derartige Festsetzungen.