



# **GEMEINDE APFELDORF**

## **Bebauungsplan GEWERBEGEBIET „EHEMALIGES LAGER- HAUS“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den  
Geändert**

**23.07.2013  
05.12.2013**

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Lechtörstrasse 17  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKT  
CHRISTOPH GOSLICH**  
Wolfsgasse 20  
86911 Diessen  
Tel.: 08807/6956  
Fax: 08807/1473  
mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

## **A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Apfeldorf besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Az 610-5 mit Bescheid vom 1.07.1999 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt, rechtskräftig seit 3.11.2000 durch Bekanntmachung der Genehmigung.

Am 22.07.2013 hat der Gemeinderat Apfeldorf beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke 520, 764 Teilfl. und 127 Teilfl. der Gemarkung Apfeldorf aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der gleichen Sitzung vom 22.07.2013 gefasst.

Die überplante Fläche des geplanten Gewerbegebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner, Schongau beauftragt.

Die Gemeinde Apfeldorf hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um den bestehenden Gewerbebetrieb sichern zu können. Der Grundstückseigentümer betreibt seit 2008 für seinen Gewerbebetrieb (Fuhr- und Baggerbetrieb) in dem bestehenden Gebäude Lagertätigkeit und nutzt dieses zudem als Unterstellbereich für LKW und Gerätschaften. In der Erweiterung sind eine Waschhalle und eine Werkstatt für die betriebseigenen Fahrzeuge geplant

Der Betriebssitz der Fa. Kölbl befindet sich in Apfeldorf in der Alpenstraße 8. An diesem Standort war keine Betriebserweiterung mehr möglich, so dass nur die Auslagerung der flächenintensiven Lagerhaltung als Lösung in Frage gekommen ist.

Das bestehende Gebäude wurde in den 80er Jahren errichtet und hat seit dieser Zeit dem Raiffeisenbetrieb sowie später der BayWa als Lager und Verkaufsstelle für den landwirtschaftlichen Bedarf gedient.

Die bestehende Fläche liegt am südlichen Ortsrand Apfeldorfs, so dass die Forderung des Landesentwicklungsplanes zur Angliederung von Gewerbegebieten an den Ortsrand erfüllt ist, zumal es sich wie bereits erwähnt um eine ca. 30-jährige Nutzung an dieser Stelle handelt.

Die Gemeinde Apfeldorf verfügt derzeit über keine eigenen Gewerbeflächen um dem Bedarf an einheimischen Gewerbeflächen gerecht zu werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP A I 2.4 sowie LEP B VI 1.1) ist der Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung ressourcensparend zu realisieren.

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der zuvor genannten Forderung Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren geändert.

## **B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Im Norden des Geltungsbereiches schließt sich eine Wohnbebauung, im Süden, Westen und Osten grenzt das geplante Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Fläche beträgt ca. 7.700 m<sup>2</sup>.

Das bestehende, neu zu überplanende Gelände wird derzeit bereits als Gewerbe genutzt.

Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, dass im Osten durch einen begrünten Hang (kartierte Biotopfläche) begrenzt wird.

Die vorhandene Fläche besteht aus kiesigem, unterschiedlich sickerfähigem, tragfähigem Untergrund.

## **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Das geplante Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen, sowie die gem. § 8 BauNVO zugelassenen Verbrauchermärkte und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Wahrung des dörflich geprägten Umfelds.

## **D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Birkländerstraße“ sowie für einen Privatweg von der St 2055 aus. Die südliche Zufahrt von der ST 2055 aus ist jedoch nur für private Nutzung zugelassen und darf nicht dauerhaft genutzt werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz der Gemeinde Apfeldorf und wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, soweit möglich, durch breitflächige Versickerung.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan 5.5 auf den Grundstücken zu versickern. Für die Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von abflussliefernden Flächen gilt das Arbeitsblatt DWA-A138. Ob und gegebenenfalls welcher Behandlung das Niederschlagswasser von den Dach- bzw. Hofflächen bedarf, ergibt sich nach der Entscheidungsmatrix des DWA-Merkblatts M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Folgende Versickerungsmaßnahmen sind zielführend und beispielhaft nachstehend aufgeführt:

1. Flächenversickerung
2. Muldenversickerung
3. Rohr- und Rigolenversickerung

Die Stromversorgung ist durch Anschlussnahme an die verlegten Leitungen im öffentlichen Grund gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Landsberg am Lech.

## **E.) Städtebau**

### 1. Art der baulichen Nutzung

siehe Ausführungen zu Punkt C.)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl wurde eine Verhältniszahl von 0,33 festgesetzt, sowie gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 80% für Zuwegungen, Stellplätze und Lagerflächen zugelassen. Grund hierfür ist die bereits bestehende intensive Ausnutzung des Grundstückes zu Gewerbe Zwecken. Auch scheint die GRZ im ersten Moment zu hoch im Zusammenhang mit dem festgesetzten Baufenster. Die Zusammenwirkung von GRZ und zulässiger Überschreitung soll jedoch die Bestandsnutzung festschreiben, damit der bestehende Betriebsablauf weiterhin durchgeführt werden kann.

Im Gegensatz dazu wurde die GFZ mit 0,3 so gewählt, dass noch eine Teilnutzung eines Ober- oder Dachgeschosses möglich ist, ohne jedoch die Baumasse zu verändern.

Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe schreibt den Bestand fest.

### 3. Bauweise, Baulinien:

Im Plangebiet gilt offene Bauweise.

Das Baufenster wurde eng um den Bestand und die geplante Erweiterungsfläche geplant, da durch den Grundstückszuschnitt und das bestehende Biotop weitere Erweiterungen nicht mehr möglich sind.

Die Abstandsflächen sind jedoch in jedem Falle (siehe Festsetzung Textteil Punkt 7.6) einzuhalten.

### 4. Verkehrsflächen:

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Birkländerstraße“ sowie für einen Privatweg von der St 2055 aus. Die südliche Zufahrt von der ST 2055 aus ist jedoch nur für private Nutzung zugelassen und darf nicht dauerhaft genutzt werden.

Für die Bebauung bzw. Bepflanzung innerhalb der Sichtdreiecke wurden gesonderte Festlegungen getroffen. Insbesondere hat der Gemeinderat Wert darauf gelegt, dass

Einfriedungen nicht an der Grundstücksgrenze zur St 2055 errichtet werden, sondern 2,0m vom Fahrbahnrand abgerückt zu erstellen sind. Zudem wurde auf die Transparenz dieser Anlagen verwiesen.

#### 5. Grünordnung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Halle auf einem von weitem einsehbaren Westhang. Die Halle wird von einer biotopkartierten Hecke überragt. Aufgrund der Einsehbarkeit sind gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend erforderlich.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen

Festsetzung 7.1. bis 7.4 regelt die Gestaltung des Gebäudes. Dies erschien als sinnvoll, da sich die Erweiterung dem Bestand anpassen soll. Zudem soll bei Abbruchmaßnahmen und Ersatzbauten der jetzige Charakter des Gebäudes erhalten bleiben bzw. wieder errichtet werden.

Die im Weiteren getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Ortscharakter und sind aus den Erfahrungen vorangegangener Bebauungspläne entwickelt.

#### 7. Werbeanlagen

Um ein Ausufer von Werbeanlagen an dieser Stelle der Ortsein- bzw. Ausfahrt zu vermeiden wurde ein Mindestmaß an Regelungen für Werbeanlagen festgesetzt.

### **F.) Hinweise**

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder beim Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Auf die Meldepflicht gem. Art 7 Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) wird hingewiesen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

## **G.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Apfeldorf sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### **1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Außenbereich an der Staatsstraße 2055 südöstlich von Apfeldorf. Das Gebiet ist eine eingeebnete Fläche an einem nach Westen geneigten Hang. Unmittelbar im Osten angrenzend liegt das kartierte Biotop Nr. 8131-0027-001, eine Feldhecke mit alten Eichen. Der größte Teil des Grundstücks ist bereits überbaut mit einer Lagerhalle und den asphaltierten oder gepflasterten Betriebsflächen. Am Südrand bestehen 4 ältere Eichen, von denen die nördlichste durch Abgrabungen stark geschädigt ist.

Im Norden grenzt Wohnbebauung an, im Westen, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 1.1 Grundlagen und Allgemeines

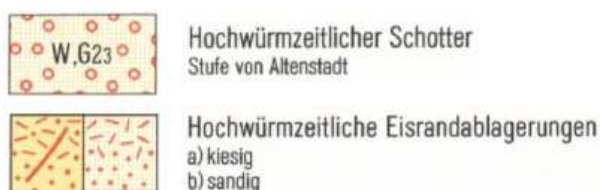
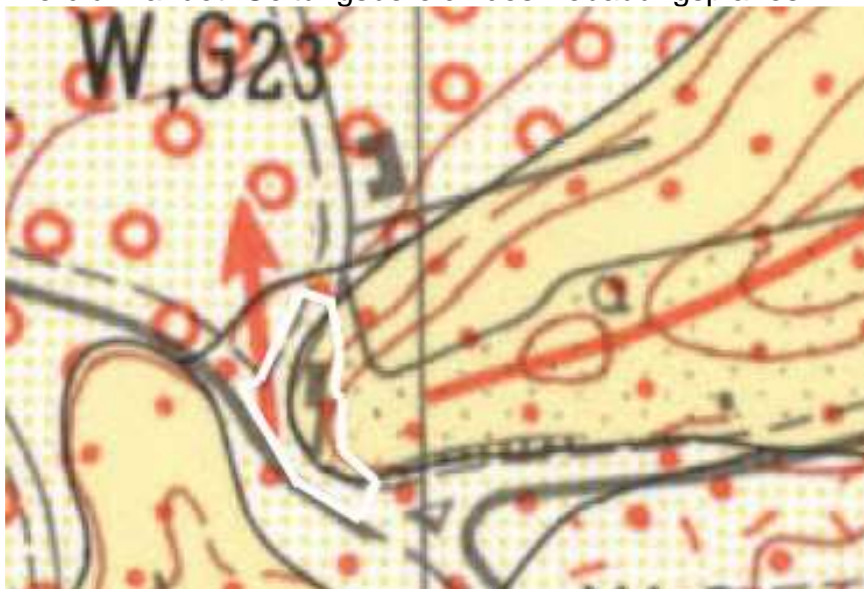
Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der naturräumlichen Haupteinheit Ammer-Loisach-Hügelland zuzuordnen, die durch die letzte Eiszeit, die Würmeiszeit, geprägt wurde.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreises Landsberg am Lech sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt knapp außerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Lechauen und Leitenhänge“ nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg.

## 1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen Eisrandablagerungen.

Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern M = 1 : 500.000  
 Weiß umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Auf diesen quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen. Allerdings ist es durch die bestehende Lagerhalle und die großflächigen asphaltierten und gepflasterten Betriebsflächen bereits vorbelastet.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 1.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht tiefer als 10 m an, also ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Die Versickerungsfähigkeit der Moränenböden ist unterschiedlich.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff liegt klimatisch im Übergangsbereich vom Schwäbischen zum Oberbayerischen Alpenvorland. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Apfeldorf bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Das vorliegende Gebiet ist ein weitgehend befestigtes Gelände, in dem keine Kaltluft entstehen kann. Dementsprechend gibt es auch keine Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Bodenbefestigungen vorbelastet. Diese Vorbelastungen werden durch die Vergrößerung der Lagerhalle noch geringfügig verstärkt.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**



## 1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet ist durch die vorhandene Lagerhalle und die asphaltierten und gepflasterten Betriebsflächen zum größten Teil überbaut. Die Lagerhalle soll im Süden um ca. 310 m<sup>2</sup> erweitert werden auf eine Fläche, die bisher bereits als Lagerfläche genutzt wurde. Im Südteil des Gebietes stehen einige mittelgroße bis mächtige Eichen, die erhalten werden können.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.



Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung  
rot: Biotop gemäß Biotopkartierung

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Geltungsbereich keine Einträge, allerdings schließt im Osten das Biotop Nr. 8131-0027-001 unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Beschreibung lautet: *das gut gestufte Gehölz befindet sich auf sehr steil nach Westen geneigtem Gelände. Es besitzt eine relativ dichte Baumschicht mit Eiche, Salweide und Fichte. Die Strauchschicht ist ebenfalls dicht und artenreich. In der meist lückigen Krautschicht treten Arten wie Goldnessel, Fiederzwenke oder Waldhabichtskraut auf. Die Umgebung besteht aus Wiesen, Weiden und einer Lagerhalle.*

Das Biotop ist nicht geschützt nach Art. 30 BNatSchG.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen Lagerhalle, der asphaltierten und gepflasterten Betriebsflächen sowie der stark befah-

renen Staatsstraße 2055 und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Landschaftsbildprägend ist die stark befahrene Staatsstraße 2055 sowie die vorhandene Lagerhalle mit den befestigten Betriebsflächen, aber auch das die Lagerhalle überragende Biotop mit den Alteichen.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Durch die exponierte Lage am Hang ist das Gelände von weither einsehbar. Gestalterische Einbindungsmaßnahmen sind deshalb zwingend erforderlich.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III  
(hohe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **1.7 Schutzgut Mensch**

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Im Gebiet sind in der Kompass-Wanderkarte zwar Geh- und Radwege ausgewiesen, jedoch auf den bestehenden Straßen ohne begleitende abgesetzte Geh- oder Radwege.

Bewertung des Schutzgutes Mensch: Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund der gewerblichen Nutzung für Erholungszwecke ungeeignet. Die Erweiterung der Lager-

halle nach Süden, abseitig der Wohnbebauung, wird zu keiner Belastung der vorhandenen Wohnbebauung führen.

## 1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der untere Bereich zutreffend ist.

## 2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Ehemaliges Lagerhaus“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzliche Versiegelungen des Vorhabens, dadurch weitere Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Vergrößerung einer vorhandenen Lagerhalle in der überschaubaren Landschaft. Allerdings erfährt das Gelände durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

### 3. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings bedeutet das Vorhaben lediglich die Erweiterung einer bestehenden Halle an einer stark befahrenen Staatsstraße, die keinen neuen Siedlungsansatz in der Landschaft verursacht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (Geländeveränderungen, Bodenbefestigungen) kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

#### a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

#### b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

##### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Erweiterung einer bestehenden Halle, dadurch Reduzierung des Flächenbedarfs

##### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege, Lagerflächen)

##### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

##### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Vermeidung von Eingriffen in das benachbarte Biotop

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

## 5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

## 6. Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ehemaliges Lagerhaus“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 2). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Kriterien

- weitgehend befestigtes oder durch Abgrabungen verändertes Gebiet
- keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- unmittelbar angrenzend an ein kartiertes Biotop
- geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- Einsehbarkeit durch die Lage am Hang

ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 2 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für zusätzliche Baumpflanzungen

ist eine Reduzierung der festgestellten Höchstwerte um 0,1 Punkte sachgerecht.

Eingriff ist der zusätzliche Bauraum in der Größe von  $22 \times 14 \text{ m} = 308 \text{ m}^2$ .

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung

Eingriffsfläche  $308 \text{ m}^2 \times$  Ausgleichsfaktor  $0,7 =$

**Ausgleichsverpflichtung**

**216 m<sup>2</sup>**

## 7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsfläche wird nachgewiesen auf der Fl. Nr. 4424 der Gemarkung Weilheim zwischen Zellsee und Tankenrain (siehe Übersichtslageplan und Lageplan in der Anlage zu dieser Begründung).

Auf dem intensiv genutzten Grundstück Fl. Nr. 4424 besteht derzeit eine Wiese des Arrhenatheretalia-Typs. Die Ausgleichsfläche wird festgelegt am südöstlichen Rand am vorhandenen, ca. 1,5 m tiefen Graben (jenseits des Grabens besteht eine biotop-kartierte Pfeifengras-Streuwiese).

Entwicklungsziel ist eine Nasswiese und eine Hochstaudenflur und die Ausbildung eines Gewässerrandstreifens.

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Maßnahmen festgelegt:

2-malige Mahd in den ersten drei Jahren mit Abfuhr des Mähgutes zur Aushagerung.

1-malige Mahd in den folgenden drei Jahren mit Abfuhr des Mähgutes.

In der Folgezeit Mahd alle zwei Jahre mit Abfuhr des Mähgutes.

Da der Grundstücksteil mit den beschriebenen Maßnahmen nur um eine Stufe aufgewertet werden kann, wird er mit dem Faktor 0,7 gewertet. Die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche beträgt damit

**216 m<sup>2</sup> x Aufwertungsfaktor 0,7 = Ausgleichsflächenbedarf 308 m<sup>2</sup>.**

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 4424 der Gemarkung Weilheim bezweckten Biotop- und Artenschutz (Entwicklung eines intensiv genutzten Grünlandes zu einer Nasswiese und Hochstaudenflur und der Ausbildung eines Gewässerrandstreifens) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, etc.), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist nach 4 Jahren zu begehen, um deren Entwicklung zu beurteilen und gegebenenfalls weitere Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

## **9. Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgewiesen.

Gemeinde Apfeldorf, den

Georg Epple  
1. Bürgermeister

Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ehemaliges Lagerhaus"

Übersichtslageplan der ökologischen Ausgleichsfläche  
(Gemarkung Weilheim im Landkreis Weilheim-Schongau)

Karte ohne Maßstab





Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ehemaliges Lagerhaus"

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche  
(Gemarkung Weilheim im Landkreis Weilheim-Schongau)

Karte ohne Maßstab

