



Gemeinde Lamerdingen
Landkreis Ostallgäu

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Dillishausen – Nord“ für Teilflächen der Grundstücke FINrn. 404, 405 und 410 der Gemarkung Dillishausen

A) Veranlassung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gilt für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche der Grundstücke FINrn. 404, 405 und 410 der Gemarkung Dillishausen. Für das südlich angrenzende Grundstück FINr. 403 ist derzeit eine wegemäßige Erschließung nicht möglich. Außerdem soll der Baumbestand auf Grundstück FINr. 403 erhalten bleiben. Aus diesen Gründen wird diese Teilfläche nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Mit der Satzung soll eine Bebauung der Teilflächen o.g. Grundstücke ermöglicht werden. Diese Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Mit der Satzung werden diese Fläche in den Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Dillishausen einbezogen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Eine Bebauung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sowohl östlich als auch südlich bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Durch die Einbeziehungssatzung werden weder UVP-pflichtige Bauvorhaben ermöglicht, noch sind Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) zu erwarten.

Die Gemeinde Lamerdingen verfügt in Dillishausen nur noch über einige wenige Baugrundstücke. Diese gemeindlichen Baugrundstücke werden auch an auswärtige Interessenten vergeben, um die Bevölkerungszahl der Gemeinde Lamerdingen stabil zu halten.

Mit der Ausweisung der Baufläche am nördlichen Rand von Dillishausen ist es möglich, dass die Gemeinde auf die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Ortsteil Dillishausen vorerst verzichtet.

Da die Erschließung der Bauflächen über die bestehende Hofstelle erfolgt, müssen keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Der nordwestliche Ortsrand ist für eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Ortsabrundung günstig, da im Umfeld keine viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Immissionskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

B) Derzeitige Verhältnisse

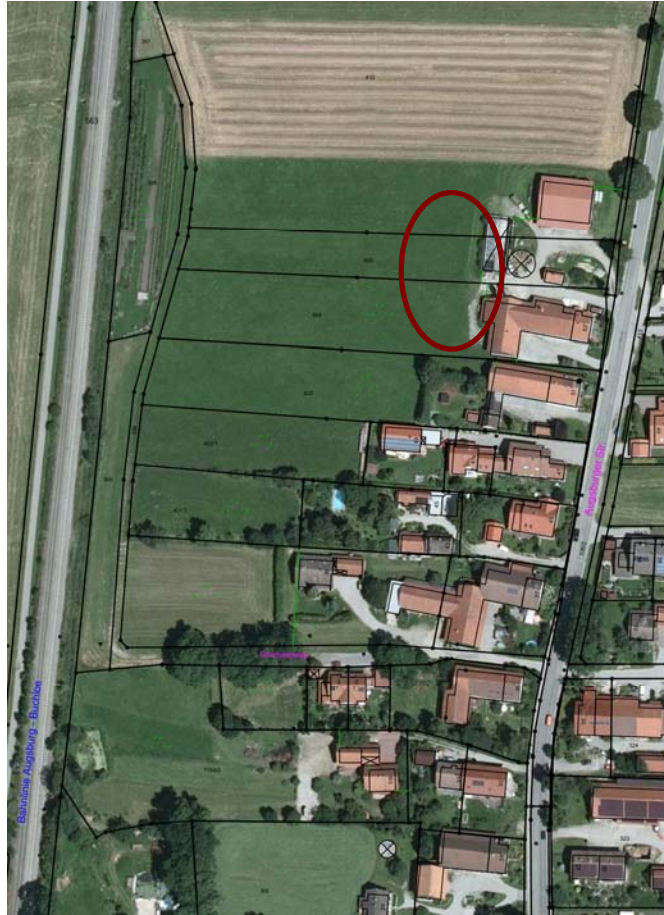
Bisher werden die Flächen als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich auf den Grundstücken FINr. 404, 405, 410 eine landwirtschaftlich Hofstelle. Viehhaltung findet nicht mehr statt. Die Staatsstraße 2035 verläuft in Nord-/Südrichtung ca. 60 m entfernt vom Geltungsbereich der Satzung.

Anschließend an Grundstück FINr. 403, mit seinem möglichst zu erhaltenden Baumbestand, befinden sich auf den südlich gelegenen Grundstücken bereits einige Wohngebäude.

Die Grundstücke westlich und nördlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt in Richtung Bahnlinie Augsburg-Buchloe ab. Die Bahnlinie ist ca. 125 m entfernt.



Blickrichtung nach Osten vom Feldweg FINr. 396 (Gernbergweg)



Blickrichtung nach Süden vom Grundstück FINr. 410

C) Auswirkungen

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches der Satzung, der beabsichtigten Bebauung mit zwei Wohngebäuden sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch zu erwarten. Durch die umfangreiche Eingrünung kann das Landschafts- und Ortsbild verbessert werden, da damit auch die bestehende Hofstelle zur freien Landschaft hin optisch besser abgeschirmt wird.

D) Eingriff in Natur und Landschaft

Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Der ökologische Ausgleich erfolgt an Ort und Stelle.

Dafür wird eine über die zur Verminderung des Eingriffs notwendige Ortsrandeingrünung hinausgehende 7,5 m breite Feldgehölzhecke inkl. Baumpflanzungen festgesetzt.

1. Ausgleichsbedarf:

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 532 m².

Berechnung:

Gesamtfläche Geltungsbereich	2.527 m ²
Grünstreifen für Feldgehölzhecke	755 m ²
<hr/>	
Eingriffsfläche	1.773 m ²
Ausgleichsfaktor	0,3
Notwendige Ausgleichsfläche	532 m ²

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der östlich und südlich angrenzenden Bebauung wird das Gebiet entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I Typ B eingestuft. Da es sich aufgrund der umgebenden Bebauung um ein Dorfgebiet handelt und mit Ausnahme der Vollgeschosszahl und max. Firsthöhe keine weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, kann der Ausgleichsfaktor 0,3 angewandt werden.

Die Feldgehölzhecke dient auch der Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in das Landschaftsbild. Die 7,5 m breite Feldgehölzhecke mit Baumpflanzungen geht aber über das hinaus, was zur Eingriffsverminderung notwendig ist. Deshalb kann mittels der Feldgehölzhecke der notwendige ökologische Ausgleich erfolgen. Die Fläche der Feldgehölzhecke beträgt insgesamt 755 m² und übersteigt damit den eigentlichen Ausgleichsbedarf von 532 m².

2. Pflanzliste

Für die Anlage der Feldgehölzhecke und die Baumpflanzungen können folgende Pflanzen verwendet werden. Es ist nur autochthones Pflanzgut zugelassen.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	Wuchsklasse I
Fraxinus excelsior	Esche	Wuchsklasse I
Quercus robur	Stieleiche	Wuchsklasse I
Acer campestre	Feldahorn	Wuchsklasse II
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Wuchsklasse II
Prunus avium	Vogelkirsche	Wuchsklasse II
Pflanzgüte: Wuchsklasse I, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm		
Pflanzgüte: Wuchsklasse II, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm		

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Pflanzgüte: Mindestpflanzengröße 60 – 100 cm	

E) Erschließung

Sowohl die wegemäßige Erschließung als auch die Leitungen zur Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser sind über die bestehende Hofstelle (FINrn. 404, 405 und 410, Gemarkung Dillishausen) zu führen.

Aufgrund der Höhenlage der Bauflächen ist eine Entwässerung mittels Freispiegelleitung nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser muss zum Kanal in der Augsburgers Straße gepumpt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte flächig versickert werden. Aufgrund des geneigten Geländes ist mit erhöhtem Niederschlagswasseraufkommen zu rechnen. Dies sollte bei der Gestaltung der Gebäude (Verzicht auf sog. Lichthöfe u.ä.) berücksichtigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser könnte im Bereich der Feldgehölzhecke flächig versickert werden.

F) Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen

In der Satzung werden nur die zur Steuerung der Bebauung notwendigen Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen zur Firsthöhe und Dachneigung entsprechen der Umgebungsbebauung. Zur Sicherung des Ortsbildes werden aufgrund der Ortsrandlage für Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen und die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung geregelt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll die Entstehung und Pflege der Feldgehölzhecke gesichert werden. Deshalb wird die Baugrenze 2,5 m bzw. 2 m abgerückt von der Grünfläche festgesetzt.

Gemeinde Lamerdingen, _____

Schulze
1. Bürgermeister