

D) Begründung

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lengenwang möchte aufgrund eines konkreten Bedarfs einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Am Burgstall im östlichen Anschluss an die Staatsstraße 2008 bzw. südlich des Wertstoffhofes der Gemeinde Lengenwang aufstellen. Die Gemeinde wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchführen. Hierin wird eine Alternativenprüfung vorgenommen worden, auf die verwiesen wird.

Neben den beiden Grundstücken mit der Fl. Nr. 413 und 504 wird eine Teilfläche des gemeindlichen Wertstoffhofes mit der Fl. Nr. 503 einbezogen. Die Zufahrt für das Plangebiet erfolgt in etwa in Höhe der bestehenden Zufahrt zum vorgenannten Wertstoffhof, allerdings etwas nach Süden verschoben.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Staatsstraße 2008 am nördlichen Rande der Ortslage Lengenwang. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 413 und 504 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 503 (Wertstoffhof) der Gemarkung Lengenwang.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,12 ha auf. Die Größe und Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan. Der mit 2,05 ha errechnete Ausgleichsbedarf kann mit 1,4 ha innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der restliche Bedarf wird mit einer externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 3349 Gemarkung Lengenwang mit einer Größe von 0,69 ha zugeordnet.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lengenwang besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Architekturbüro Hofmann und Dietz, 87660 Irsee.

Der Flächennutzungsplan wurde nach durchgeführtem Verfahren am 09.05.2006 durch die Gemeinde Lengenwang festgestellt und durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 07.06.2006 Az: IV.6100.0/2 genehmigt. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan seit dem 12.06.2006 rechtsverbindlich. Das gegenständliche Gebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe Planzeichnung im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen gestaltete sich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Lage Lengenwangs in einem sensiblen Naturraum als schwierig. So hat sich aus früheren kleineren Ansätzen am südlichen Rande der Ortslage und unmittelbar nördlich der Ortslage ebenfalls aus einem ansässigen Betrieb jeweils ein Gewerbegebiet entwickelt. Weitere Gewerbeflächen stehen in Lengenwang nicht zur Verfügung.

Nach Prüfung der vorbeschriebenen Standortvarianten hat sich die Gemeinde schließlich in interner Abwägung mit den sonstigen Belangen auf den gegenständlichen Bereich vor dem Wertstoffhof und östlich der Staatsstraße 2008 auf den Grundstücken Fl. Nr. 413 und 504 der Gemarkung Lengenwang festgelegt. Gleichzeitig soll hier der Wertstoffhof mit Kläranlage mit einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 503 einbezogen werden.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur,

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Der nördliche Rand des Plangebietes wird durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ mit dem Geltungsbereich in der Größe von ca. 8.000 m² erfasst. Die Planung hat hier insofern reagiert, als der nördliche Rand des Plangebietes mit 6.845 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Die Gewerbefläche nimmt hier nur eine Teilfläche von 2.510 m² der Vorbehaltsfläche in Anspruch. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen und hier speziell auf die Alternativenprüfung und die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der dortigen Begründung.

Zu beachten ist auch, dass im Norden Waldfläche anschließt, die im Wald funktionsplan die Funktion Wald mit besondere Bedeutung für das Landschaftsbild enthält. Für die Region 16 Allgäu steht hierin im Zielteil unter der Ziffer 1.1.3 folgende Formulierung: „Die Waldränder sollen von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Waldrandzonen von Wäldern auf herausragenden und von weitem einsehbaren Landschaftsteilen, wie Höhenzügen und Bergkuppen oder von Wäldern in waldarmen Gebieten ...“.

Hierauf und aus Gründen der Sicherheit bezogen auf die südlich anschließende Gewerbefläche wurde die Waldrandzone entsprechend verbreitert und zwar auf 20 bis 24 m Breite.

Das AELF teilte zum frühzeitigen Verfahren zum vorgenannten Waldrand folgendes mit:

„Es ist eine Waldrandgestaltung nach Süden zum geplanten Gewerbegebiet vorgesehen. Um die Sicherheit der dort geplanten Gebäude bzw. der Menschen, die sich dort aufhalten werden, zu gewährleisten ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 – 25 m einzuhalten. Vor allen Dingen wird eine Gefährdung des Gewerbegebietes bei Stürmen aus Nordwesten bzw. bei Nassschneelagen befürchtet. Hier können Menschen bzw. Gebäude durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Kronenteile Schaden erhalten. Um dies zu vermeiden, ist dieser Sicherheitsabstand erforderlich.“

Nachdem bekanntlich die Waldrandzone einen sehr sensiblen Bereich darstellt, sollte dieser Sicherheitsabstand auf jeden Fall eingehalten werden. Dies dient auch einer räumlichen bzw. optischen Trennung der Gewerbefläche vom Naturraum.“

Für den Aufbau der Waldrandzone wird die Einhaltung der Vorhaben des Forstvermehrungsgesetzes vorgegeben. Diese treffen allerdings nicht für Sträucher zu, sondern lediglich für die Baumarten, die diesem Gesetz unterliegen. Dies trifft auf die Baumarten Vogelkirsche, Birke und Hainbuche zu. Sollte bei der externen Ausgleichsfläche eine Waldfläche betroffen sein, darf um rechtzeitige Einschaltung des Bereichs Forsten gebeten werden. Derzeit ist im Entwurf noch kein Grundstück bekannt, für das eine Maßnahme örtlich zugeordnet werden kann.“

Die genannten Arten sind in der Satzung unter § 7 Grünordnung Ziffer 6 explizit dem Forstvermehrungsgesetz zugeordnet.

4. Bestand

Das Gewerbegebiet soll auf den Grundstücken Fl. Nr. 413 und 504 im östlichen Anschluss an die Staatsstraße 2008 unter Einbeziehung einer Teilfläche der Kläranlage mit Wertstoffhof der Gemeinde

Lengenwang, Fl. Nr. 503, entwickelt werden. Das angesprochene Gebiet liegt ca. 300 m nördlich der Ortslage Lengenwang entfernt. Durch die mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung geplante Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung Norden wird dieser Abstand etwas verringert. Die beiden Plangebiete – Gewerbegebiet „Am Burgstall“ und Wohngebiet „Ried Nord“ sollen durch einen Geh- und Radweg verbunden werden. Hiervon wird der bestehende Geh- und Radweg entlang der St 2008 nicht tangiert; der geplante Geh- und Radweg liegt ca. 250 m östlich der St 2008.

Es handelt sich um ein hügeliges Gelände. Die Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße 2008 liegt bei ca. 799 m üNN, am nördlichen Rande der bebaubaren Fläche wird die Höhe ca. 804 m üNN und am südöstlichen Rande die Höhe ca. 807 m üNN erreicht. Der nordöstliche Rand des Plangebietes fällt von der Höhenlage 800 m üNN am Ende der geplanten Erschließungsstraße (Wendeschleife) nach Osten ab, wobei die überbaubare Fläche auf ca. 804,00 m üNN im Norden bis ca. 807 m üNN im Süden begrenzt werden soll.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, hat mit Schreiben vom 22.09.2015 um die Aufnahme der Information gebeten,
„dass sich der Wald i.S.d. Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) auch auf die Fl. Nrn.503/0 (ca. 390 m²), 504/0 (ca. 500m²), 507/0 (ca. 2.300 m²) der Gmkg. Lengenwang erstreckt.“

Der nördliche Rand des Grundstücks steigt weiter an und wird durch ein kleineres Waldstück auf der Fl. Nr. 508 begrenzt. Hier ist im Flächennutzungsplan auch ein Bodendenkmal ausgewiesen.

Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine Mittelspannungsleitung überquert. Die Freileitung soll im Einvernehmen mit dem Elektroversorgungsunternehmen innerhalb des Plangebietes verkabelt werden.

Für die meteorologischen Verhältnisse im Raum Lengenwang können im Allgemeinen die vom Deutschen Wetterdienst bekanntgegebenen Häufigkeiten der Windrichtung zugrunde gelegt werden. Danach überwiegen Winde aus westlicher bis südwestlicher Richtung. Jedoch sind auch Winde aus südlicher und besonders bei kalten Wetterlagen auch aus östlicher Richtung zu beobachten.

Nach dem Bayerischen Klimaatlas gehört der Raum Lengenwang zur Naturräumlichen Einheit 3 Vor-alpines Moor- und Hügelland und der Untereinheit 36 Lech-Vorberge. Nach der geologischen Übersichtskarte von Kempten (U12) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich von quartären Sedimentablagerungen (würmeiszeitliche Niederterrassenschotter).

Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter § 12 Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen. Es wird im Besonderen darauf hingewiesen, dass vor allem im nördlichen Bereich Bodendenkmalfunde möglich sind.

Altlasten

Das Plangebiet ist frei von Altlasten.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll auf den beiden oben genannten Grundstücken mit der Fl. Nr. 413 und 504 ein Gewerbegebiet entwickelt werden, damit hier örtliche Betriebe angesiedelt werden können. Auf die Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird bezüglich der Bedarfserfordernis und die dort dargelegte Alternativenprüfung verwiesen. Innerhalb der Ortslage bzw. im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Lengenwang sind keine Flächen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes verfügbar.

Die Erschließung ist über die Staatsstraße 2008 vorgesehen. Hier gibt es bereits einen Anschluss für die Kläranlage und den Wertstoffhof der Gemeinde Lengenwang. Für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes wird diese bestehende Situation genutzt, wobei der Knotenpunkt um einige Meter nach Süden verschoben wird. Die Achse und Höhenlage mit dem Flächenbedarf einer möglichen Linksabbiegespur, auch unter Berücksichtigung des bestehenden überörtlichen Geh- und Radweges wurde bereits mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, abgestimmt. Das Straßenbauamt wird dies bei der anstehenden Ausbauplanung entsprechend berücksichtigen.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen, dies umso mehr, als es sich um einen Standort im Außenbereich handelt. Dies wurde bei der Erstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet. Innerhalb der als

Siedlungsfläche in und um Lenggenwang dargestellten Bereiche steht keine geeignete Fläche in der Größe von ca. 3 ha für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die besonderen Anforderungen an ein möglichst ebenes Gelände mit guter Verkehrsanbindung waren nur hier nördlich der Ortslage Lenggenwang im östlichen Anschluss an die St 2008 und an den Wertstoffhof der Gemeinde Lenggenwang mit Kläranlage gegeben. Ein entscheidender Punkt bei einer solchen Bauleitplanung ist auch dem Umstand geschuldet, dass für die Gemeinde verfügbare und bezahlbare Baugrundstücke entstehen können. Dies war im gesamten Gemeindegebiet von Lenggenwang nur hier gegeben.

Die Gemeinde hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Burgstall“ aus verschiedenen Gründen entschieden. Die Bauleitplanung muss einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, sie bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Die Verfügbarkeit des Grund und Bodens ist zwar ausdrücklich aus landesplanerischer Sicht kein Beurteilungskriterium. Es spielt jedoch im vorliegenden Fall insoweit eine entscheidende Rolle, als die angesprochenen Freiflächen innerhalb der Ortslage Lenggenwang von den noch intakten landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden. Ziel ist es gerade im ländlichen Raum, die Landwirtschaft zu stützen und dabei auch ihre Aufgabe als „Landschaftspfleger“ nicht in Frage zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB verwiesen, insbesondere Ziffer 1, 5, 7, 8 und 9. Im Zuge der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung für Bereiche des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Burgstall“ und der Wohnbaufläche Ried Nord „Auf dem Krein“ wurde ausführlich erläutert, warum das Anbindegebot bzw. die abgesetzte Lage im vorliegenden Fall für die Gemeinde Lenggenwang zwingend notwendig ist. Ergänzend wird vorgetragen:

Die Gemeinde Lenggenwang ist der Auffassung, dass ein Bebauungsplan im Außenbereich durchaus nicht generell gegen das Zersiedelungsverbot verstoßen muss. Eine solche weitreichende Beschränkung der Bauleitplanung kann auch aus dem „Anbindegebot“ des LEP nicht abgeleitet werden. Die Gemeinde ist im Übrigen der besonderen Bedeutung der planerisch in Anspruch genommenen Flächen durch die Ausweisung als landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Regionalplan bewusst, wobei hier für die eigentliche Gewerbefläche nur ca. 2.510 m² überlagert werden. Gleichwohl erachtet die Gemeinde im Hinblick auf den städtebaulichen Handlungsbedarf, der bereits zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Einzelnen dargelegt wurde, als ausreichend gewichtig, um die ebenso gewichtigen Belange des Landschaftsschutzes an dieser Stelle zu überwinden.

In diesem Zusammenhang ist der Gemeinde auch durchaus bewusst, dass die vorrangige bauliche Entwicklung im Hauptort und dessen Hauptsiedlungsgebieten stattfinden soll. Damit ist aber nicht verbunden, dass eine wie oben beschriebene Entwicklung im Außenbereich gänzlich unzulässig sei. Gerade die im Allgäu vorrangige Siedlungsstruktur der zahlreichen „Streusiedlungen“ unterstreicht, dass auch diesen besonderen Erfordernissen dieser Siedlungsstruktur bauleitplanerisch Rechnung getragen werden muss und im Einzelfall durchaus auch Erweiterungen in etwas abgesetzter Lage gerade zur Stärkung und Erhaltung der landschaftstypischen Siedlungsstruktur notwendig werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Gemeinde wird die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausschließen.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind keine besonderen Regelungen erforderlich, weil dies in Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO ausreichend geregelt ist. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren. Dies gilt auch gegenüber dem von der Staatsstraße der St 2008 ausgehenden Lärm des Straßenverkehrs. Hierzu wird auf § 11 der Satzung und die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung verwiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Lenggenwang hat sich beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Burgstall“ für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und für eine Geschossflächenzahl (GFZ = 1,0) entschieden. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, die maximale Wandhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 9,50 m, siehe auch Angaben in § 8 Ziffer 1 der Satzung und Nutzungsschablone in der Bebauungsplanzeichnung.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO. Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe um 3 m überschritten werden.

Es gilt die offene Bauweise.

Die *Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO* wird angewendet und zwar mit dem Anteil von ca. 70 %, wie dies über die Baunutzungsverordnung möglich ist und zwar bis maximal zu einer GRZ von 0,8.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Für die Lage der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes vorgeschlagen. Die Vorhaben sind möglichst unmittelbar mit der Höhe des EG Fußbodens auf dem natürlichen Gelände zu errichten und Keller, soweit erforderlich, mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 24° festgesetzt. Es sind wegen der besonderen landschaftlichen Situation nur Satteldächer erlaubt, wobei für besondere Bauteile auch Pultdächer und Flachdächer zulässig sein sollen, soweit dies mit der Gemeinde Lenggenwang abgestimmt wurde und das harmonische Gesamtbild nicht verunstaltet wird.

Zur Höhenentwicklung:

Es erfolgte ein Höhenaufmaß des Geländes. Der südliche Rand des Plangebietes steigt an. Aus diesem Grunde wurde hier bereits deutlich die überbaubare Fläche reduziert. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden auf der Grundlage des vorgenannten Geländehöhenaufmaßes und des Vorentwurfs der Erschließungsplanung mit entsprechenden Querschnitten nachgewiesen.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der BayBO.

5.6 Zäune

Die Höhe der Einfriedungen wird in der Satzung auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten, damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet werden kann.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.7 Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | Teilfläche m ² | Flächen m ² | ha | % |
|---------------------|---------------------------|------------------------|----|---|
| Verkehrsfläche | | | | |
| Erschließungsstraße | 2.594 | | | |
| Feldweg Nord | 186 | | | |

| | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| Fußweg Südwest | <u>342</u> | 3.122 m ² | 0,31 | 6,1 |
| Gewerbegebiet | 30.240 | | | |
| Fläche für den Gemeinbedarf – Wertstoffhof, | <u>3.818</u> | 34.058 m ² | 3,41 | 66,5 |
| Grünfläche zur Ortsrandeingrünung Nordwest | 455 | | | |
| Ost | <u>514</u> | | | |
| | 969 | | | |
| Ausgleichsflächen | | | | |
| im Norden | 6.845 | | | |
| im Osten | 898 | | | |
| <u>im Süden</u> | <u>5.305</u> | | | |
| | <u>13.048 m²</u> | <u>14.017 m²</u> | <u>1,4</u> | <u>27,4</u> |
| Gesamtfläche | | 51.214 m² | 5,12 | 100,0 |

Somit beträgt die Gesamtfläche des Geltungsbereiches rd. 5,21 ha.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet des Gewerbegebietes um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Staatsstraße 2008 und der nördlich benachbarten Kläranlage mit Gemeindevertstoffhof kann für den westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Hier soll ein natürlicher Waldrand als Ausgleichsmaßnahme aufgebaut werden. In der landwirtschaftlichen Standortkarte ist das Plangebiet, wie auch der größte Teil von Lenggenwang, als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugerbedingungen dargestellt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Süden des Gewerbegebietes wird zur Eingrünung, Strukturanreicherung der Agrarlandschaft und landschaftlichen Einbindung eine 20 m breite Streuobstwiese angelegt, die mit zwei Reihen Obstgehölzen in regionalen Sorten bepflanzt wird. Die Wiese wird extensiv gepflegt. Auf der Fläche zum Wald im Norden und Nordosten wird mit locker angeordneten Heckenabschnitten ein waldmantelartiger Gehölz-Offenlandkomplex ausgebildet, in den als Aufnahme des Streuwiessenthemas im Süden kleine Gruppen von Obstgehölzen eingefügt sind. Die Offenlandbereiche werden mit Landschaftsrasen (Regiosaatgut) eingesät und durch abschnittsweise Mahd gehölzfrei gehalten. Die Flächen im Norden und Süden fungieren als Kompensationsflächen gem. Eingriffsregelung (s.u.). Innerhalb des eigentlichen Baugebiets sorgen Großgehölze und Strauchgruppen für eine angemessene Durchgrünung.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I. Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der Vorbelastung der Fläche durch Staatsstraße und Kläranlage, den geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Umweltbericht 5.) und der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit ebenfalls als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen. Die Eingriffsfläche ergibt sich somit folgendermaßen:

Die Eingriffsfläche im geplanten Gewerbegebiet ist 51.214 m² groß.

51.214 m² Eingriffsfläche x 0,4 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf = 20.485,6 m².

Innerhalb des Plangebietes kann eine Teilfläche von 13.048 m² im Norden, Nordosten und im Süden ausgeglichen werden. Die restliche Ausgleichsfläche von insgesamt 7.438 m² wird aus dem gemeindlichen Ökokonto, Fl. Nr. 3349 Gemarkung Lengenvang, ausgebucht und ist somit als externe Ausgleichsfläche sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuanpflanzungen das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten ist.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu teilte zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 14.02.2015 folgendes mit:

„Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Lengenvang östlich der Staatsstraße 2008 ca. 200 m vom Ortsteil Bethlehem entfernt. Das nächste Wohnhaus im Außenbereich liegt ca. 150 m südöstlich vom Rand des Planungsgebietes.

Lärmschutz

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern kann auf eine Lärmkontingentierung, wie in § 11 der textlichen Festsetzungen vorgesehen, verzichtet werden.

Da Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden sollen sind Schallschutzmaßnahmen an der Staatsstraße 2008 erforderlich. Bis zu einer Entfernung von 50 m von der Straßenmitte sollten Fenster zu Ruheräumen nicht auf der der Straße zu gewandten Seite angeordnet werden.

Geruchsimmissionen von der Kläranlage

Aufgrund des Abstandes von den geruchsintensiven Anlagenteilen der Kläranlage, der Anlagentechnik und den topographischen Verhältnissen sind keine Geruchsimmissionen von der Kläranlage zu erwarten, die das in einem Gewerbegebiet zulässige Maß überschreiten würden“.

Die Gemeinde Lengenvang hat dies abwägend zu Kenntnis genommen und die entsprechende Korrektur in der Satzung unter § 11 der Satzung vorgenommen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Weitere Angaben, siehe Hinweise und Empfehlungen unter § 12 Ziffer 5 nach der Satzung.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird von Westen über die Staatsstraße St 2008 erschlossen. Der Einmündungsbereich wurde bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, wie er in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt ist. Die Zufahrt zur Kläranlage und zum Gemeindewertstoffhof erfolgt ebenfalls über diese Anbindestelle bzw. über die Planstraße ca. 25 östlich der Einmündungsstelle.

Die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtende Sichtdreiecksfläche wird nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Sie ist von den Verkehrsteilnehmern zu beachten. Die Sichtverhältnisse sind hier an dieser Stelle gegeben.

8.2 Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Lage zu Gewässern

Im Bereich des Plangebietes ist kein oberirdisches Gewässer III. Ordnung betroffen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine Angaben im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht, siehe auch § 12 Ziffer 4 der Satzung.

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann unmittelbar an die zentrale Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen, die unmittelbar in der nordwestlichen Ecke an das Plangebiet anschließt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Seit 1.10.2008 gilt die neue Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Danach ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auch von gewerblichen Flächen möglich. Die technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENKW – bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG – sind zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Niederschlagswasser aus den Gewerbe- und Wohngebieten ist möglichst breitflächig über gewachsenen Boden zu versickern.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Bodenerkundungen durchgeführt, die erkennen lassen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der vorgenannten Kläranlage eine Rückhaltung geschaffen wird, mit der eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter sichergestellt werden kann.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz des Energieversorgers für die Plangebiete sichergestellt werden. Die im Plangebiet des Gewerbegebietes verlaufende Freileitung der LEW, Buchloe, wurde verlegt. Sie soll im Zuge der Erschließung verkabelt werden.

Die Firma Amprion GmbH Dortmund hat zum frühzeitigen Verfahren per Email vom 09.04.2015 mitgeteilt, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen (220 – 380-kV-Netz) des Unternehmens verlaufen.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt.

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat mit Schreiben vom 02.04.2015 ausführlich dargelegt, dass die Versorgung sichergestellt werden kann. Neue Leitungen sind rechtzeitig – mindestens 4 Monate vor Baubeginn – mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen, abzustimmen.

Neue Leitungen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als unterirdische Kabel verlegt werden.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe auch Anlage dieser Begründung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf, Kurfürstenstr. 19, 87616 Marktoberdorf, zur Verfügung.

II. Umweltbericht

1 Einleitung

Der Gemeinderat von Lengenwang hat am 18.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Burgstall“ gefasst.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgeschehen zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Lengenwang möchte einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Burgstall“ nördlich der Ortslage Lengenwang, im östlichen Anschluss an die Staatsstraße 2008 bzw. im unmittelbaren Anschluss an den gemeindlichen Wertstoffhof aufstellen.

Im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dort wird auch eine ausführliche Alternativenprüfung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass es in Lengenwang keine sinnvolle Alternative für ein neues Gewerbegebiet gibt.

Das Plangebiet entwickelt sich innerhalb der beiden Grundstücke Fl. Nr. 413 und 504. Die Zufahrt zum Wertstoffhof wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten etwas nach Süden verlegt und für die Belange des Gewerbegebietes ausgebaut.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der größte Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche kann innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Im Norden, Osten und Süden können 1,4 ha Ausgleichsfläche sichergestellt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Die Regionalplanung ordnet das Gemeindegebiet von Lengenwang dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ zu und steht Neuausweisungen von Gewerbeflächen ohne Siedlungsanschluss kritisch gegenüber, wie bereits erwähnt, muss hier aber mangels Alternativen eine Ausnahme gemacht werden.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung werden im Parallelverfahren entsprechend angepasst, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfüllt ist.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen Braunerden aus Lößlehm vor. Die Durchlässigkeit der Böden ist mittel bis gering, das Filtervermögen mittel, die Sorptionsfähigkeit hoch; die Stoffrückhaltung fällt relativ gut aus. Die Erosionsanfälligkeit ist hoch bis sehr hoch.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als mittel bis gering zu bewerten.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen, wie dies bei der Errichtung der Kläranlage nordwestlich des Plangebietes erkennbar war.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser kann an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat als Dauergrünland grundsätzlich eine kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung, was sich aber durch den zwischengelagerten Höhenrücken nicht auf die Ortslage auswirkt.

Auswirkungen

Durch die Gebäude, Erschließungs- und vegetationsfreien Lagerflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension, dem nach Süden anschließenden Höhenrücken und der großen Entfernung zu geschlossenen Siedlungsgebieten nicht negativ auswirken dürfte.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Plangebiet wird im Nordosten als Wertstoffhof genutzt. Das eigentliche Plangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Der nördliche Rand steigt zu einem kleineren Waldgebiet an.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandfläche gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe bis mittlere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten. Der Waldrand erhält zum Gewerbegebiet einen gestuften Waldrandaufbau. Hierbei soll das Forstvermehrungsgutgesetz beachtet werden.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist als relativ strukturarmes Offenland zu werten, das aber vorbelastet ist durch seine Lage unmittelbar östlich an die Staatsstraße 2008 und an den Wertstoffhof.

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen.

Auswirkungen

Durch das geplante Gewerbegebiet wird der örtlich typische Landschaftscharakter beeinträchtigt. Die Eingrünung nach Osten und Süden in Verbindung mit den die Kompensationsflächen im Norden, Osten und Süden schränken diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild aber deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine mittlere Erholungseignung.

Auswirkungen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/ Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Den örtlichen Gewerbebetrieben müssen aber für ihr wirtschaftliches Fortbestehen dennoch Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Werden keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt, müsste mit Betriebsschließungen oder Abwanderungen und mit wirtschaftlichem Stillstand oder sogar Rückentwicklung gerechnet werden; dies hätte unter anderem den Verlust von Arbeitsplätzen und damit verbunden soziale Probleme und ein erhöhtes Aufkommen von Auspendlern zur Folge.

Im Zuge der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ausführliche Prüfung alternativer Standorte durchgeführt, die jedoch keine sinnvollen Alternativen ergeben hat.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung des B-Planes unter § 12/3 und /4 geregelt, § 9/2 der Satzung begrenzt Geländemodellierungen weitgehend.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des B-Planes unter § 12/4 auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plangebiet wird in § 9/4 vorgeschrieben.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung. Durch die lockere Anordnung der Gebäude und die Dimensionierung der Bauflächen entsteht keine Behinderung von Frischluftkorridoren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Der Wald am nördlichen Rande des Plangebietes bleibt erhalten bzw. wird durch die vorgesehene Ausgleichsfläche, die als gestufter Waldrand ausgebildet werden soll, aufgewertet. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet steigt nach Norden, Südosten und Süden an. Die steileren Randzonen wurden nicht in die gewerbliche Baufläche einbezogen, sondern mit insgesamt 14.017 m² als Ausgleichsflächen gesichert. Dies dient nicht nur dem Ausgleich sondern auch der Ortsrandeingrünung. Auf den nördlichen Waldsaum wurde bereits hingewiesen.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen des Gewerbegebietes werden keinen Einfluss auf Siedlungsflächen haben. Das Plangebiet soll eine fußläufige Anbindung am südöstlichen Rande des Plangebietes nach Ried-Nord erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen**6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes innerhalb der Bauleitplanung kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

| | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere | |
|---|--|---|
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad |
| Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung | Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 51.214 m² großes Gewerbegebiet, Faktor 0,4 wegen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen | Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5 |
| Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung | Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0 | Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8 |

Wegen der Vorbelastung der Fläche durch Staatsstraße und Kläranlage, den geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe 5.) und der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit ebenfalls als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung wird mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird:

$51.214 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times 0,4 = 20.486 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$. Hiervon können 13.048 m^2 innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Fläche im Süden wird eine 20 m breite Streuobstwiese angelegt, die mit zwei Reihen Obstgehölzen in regionalen Sorten bepflanzt wird. Die Fläche wird mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) angesät.

Die Fläche erhält eine zweimalige Mahd je Jahr, Anfang Juli und Ende August, das Mähgut ist abzufahren, keine Düngung, keine Pestizide. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung durchgeführt werden, pro Jahr 2mal 3 Wochen mit 1,5 GV Besatz, im Herbst Nachmahd nach Bedarf.

Auf der Fläche zum Wald im Norden und Nordosten wird mit locker angeordneten Heckenabschnitten ein waldmantelartiger Gehölz-Offenlandkomplex angelegt, Strauchpflanzungen als dreireihige, freie Heckenabschnitte, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, Pflanzabstand mind. 1,5 m. Zusätzlich werden kleine Gruppen von Obstgehölzen eingefügt. Die Offenlandbereiche werden ebenfalls mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) eingesät und durch abschnittsweise Mahd, Umtrieb 5 Jahre, gehölzfrei gehalten. Dünger und Pestizideinsatz ist untersagt, das Mähgut ist abzufahren.

Die restliche Fläche von 7.438 m^2 wird aus dem gemeindlichen Ökokonto, Fl.Nr. 3349 Gemarkung Lenggenwang, ausgebucht. Auf dem Grundstück wurde eine extensive Feuchtwiese mit einer integrierten Seigenstruktur im Anschluß an den Lohbach hergestellt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal, das den örtlichen Bedarf an entsprechenden Flächen decken soll, wurde ein Grünlandbereich im Norden von Lengenwang, östlich der Staatsstraße 2008 und südöstlich des Wertstoffhofes gewählt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch ausführliche grünordnerische Maßnahmen, die Begrenzung von Bodenversiegelungen, die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände werden umfangreiche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|------------------------------------|---------------------------|
| Boden | gering (1) bis mittel (2) |
| Wasser | gering (1) |
| Klima/ Luft | gering (1) |
| Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt | gering (1) |
| Landschaft | mittel (2) |
| Mensch | gering (1) |
| Kultur- und Sachgüter | gering (1) |

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 2,05 ha, der teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise auf externen Flächen umgesetzt wird.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Februar 2015 durchgeführt. Das Ergebnis des frühzeitigen Verfahrens wurde am 22.07.2015 in öffentlicher Sitzung beraten und der Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Mit der Fertigstellung des Vorentwurfs der Erschließungsplanung und Vorstellung im Gemeinderat am 30.07.2015 wurde die öffentliche Auslegung für den Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats durchgeführt und zwar in der Zeit vom 17.08.2015 bis zum 22.09.2015. Die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden am 20.10.2015 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren, 20.10.2015

 Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Lengenwang
 3.3.2016

 Keller, Erster Bürgermeister