# GEMEINDE LAMERDINGEN / VGem BUCHLOE

# **BEGRÜNDUNG**

zum

# Bebauungsplan Lamerdingen Dorfhaus - Hauptstraße

in der Fassung vom 05.10.2015



### Planfertiger:

stadtundland stadtplanung architektur

Architektin Silke Drexler Reichhof 1 86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31 Fax 08806 - 95 833 32 Mobil 0172 - 139 5372 drexler@silkedrexler.de www.silkedrexler.de

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in einen bebauten westlichen Bereich (Dorfhaus / Rathaus und Feuerwehr), einen zentralen Rathausgarten mit Wiese und Obstbäumen sowie eine östliche waldartige Bauminsel ("Wäldchen").

Die derzeitige Nutzung des westlichen Grundstücksbereichs soll künftig um einen Vereinsstadl als Lager für örtliche Vereine erweitert werden. Ferner ist im mittleren Bereich des Grundstücks eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Einfachturnhalle vorgesehen. Mit Beschluss des Gemeinderats Lamerdingen vom 03.08.2015 wurde deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans "Lamerdingen - Dorfhaus" beschlossen. Die "Dorfgebietsflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft" werden in "Fläche für Gemeinbedarf" umgewidmet.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem seit 29.11.1997 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, hat der Gemeinderat am 14.09.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese wird im Zuge eines Sammeländerungsverfahrens für den Bereich Lamerdingen in Kürze vorgenommen.

#### 2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Lamerdingen, ca. 6,5 km nördlich der Stadt Buchloe. Es liegt in der Region Allgäu (16) und ist laut Regionalplan als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen. Zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen u.a. die sozialen und kulturellen Verhältnisse als eigenständiger und gleichwertiger

Lebensraum bewahrt und weiterentwickelt werden. Dies soll zur Entlastung von Verdichtungsräumen beitragen.

Lamerdingen liegt als nördlichste Gemeinde der Region Allgäu in Mittelschwaben auf der von Buchloe über Schwabmünchen nach Augsburg führenden Entwicklungsachse und befindet sich südlich des Naturparks "Augsburg Westliche Wälder". Die Gemeinde gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Jengen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe (VGem), die am 01.05.1978 als Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden gegründet wurde.

Der heutige Landschaftsraum in der Region Buchloe wurde noch vor wenigen Jahrtausenden von den damals sehr breiten und wasserreichen Flüssen und Zuflüssen der heutigen Fließgewässer Lech und Wertach eingenommen. Daher ist der unmittelbare geologische Untergrund aus sog. Flussschottern, aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen aufgebaut. Aber auch kristalline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Brauerden. Die Gemeinde Lamerdingen liegt am Westhang des breit auslaufenden Wertachtals.

Mit oberflächennahem Grundwasser unter dem natürlichen Gelände ist zu rechnen. Aufgrund der geringen Deckschichtenmächtigkeit und der sehr flach gelagerten Grundwasservorkommen besteht eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers.

## 3. Planungsziele

Mehrfach wurde von Seiten der örtlichen Vereine der Wunsch an die Gemeinde Lamerdingen herangetragen, ein zentrales Lager für derzeit in diversen Privatgebäuden untergebrachte Utensilien zu erhalten. Diesem Wunsch will die Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechen. Zur Kostendämpfung wurde eine gut erhaltene alte Salzlagerhalle (Holzständerkonstruktion) der Stadt Landsberg gegen Übernahme der Abbaukosten erworben und als geeigneter Standort eine östliche Fläche im Bereich des Rathausgartens im Lamerdingen gewählt.

Als zweites Planungsziel soll das Baurecht für eine Turnhalle mit Rechtskraft des Bebauungsplans geschaffen werden, die Realisierung der Halle ist mittelfristig geplant. Für die Errichtung der Einfachturnhalle wird der Bereich zwischen Dorfhaus und neuem Vereinsstadl favorisiert.

Um dem Ziel "Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft" zu entsprechen (Regionalplan B V 1.3), sind die Neubauflächen in Anbindung an die bestehenden Gemeinbedarfsflächen (Rathaus / Feuerwehr) geplant. Darüber hinaus sollen die Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden (LEP B 1.5) bzw. soll auf das charakteristische Ort- und Landschaftsbild geachtet werden (LEP B 2.1). Diesen Zielen entspricht die Gemeinde, indem die geplanten Bauvorhaben westlich des vorhandenen Baumbestands errichtet werden sollen und so vom östlichen und südlichen Landschaftsraum kaum wahrgenommen werden. Ferner werden die Neubauten durch den umliegenden hohen Baumbestand und das westlich gelegene Dorfhaus im Ortsbild nicht in Erscheinung treten.

## 4. Geplante Nutzungen

Der 5.721 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland (Baubestand)
 2.480 m² (43 %)

Nettobauland (Neubauten)
 2.191 m² (38 %)

Waldflächen (östliche Baumgruppe)
 1.050 m² (19 %)

Ausgleichsfläche / ausserhalb des Geltungsbereichs 866 m²

Flur-Nr. 1452: 244 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 1545: 622 m<sup>2</sup>

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB "**Fläche für Gemeinbedarf**" festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung eines bestehenden Dorfhauses (Umbau 2008 bis 2010 eines landwirtschaftlichen Gebäudes) mit angebautem Feuerwehrhaus sowie den geplanten Nutzungen, Einfachturnhalle und Vereinsstadl (Materiallager). Im bestehenden Dorfhaus sind folgende Nutzungen untergebracht: Gemeindeverwaltung mit Sitzungssaal und Archiv, Proberäume des örtlichen Musikvereins, ein Gymnastikraum sowie ein Multifunktionsraum mit Küche und Nebenräumen. Die bestehenden Nutzungen sind nachrichtlich dargestellt.

Die geplanten Nutzungen, Turnhalle und Vereinsstadl, werden mittels überbaubaren Flächen (Bereiche A, B und C) festgesetzt und ergänzen die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Da die Errichtung der Turnhalle erst mittelfristig geplant ist, bleibt die bestehende Streuobstwiese vorerst erhalten und bereichert das Dorf als Grünfläche für Veranstaltungen und als Spielplatzfläche.

Die bestehenden Nutzungen (Gemeindeverwaltung, Musikverein, Gymnastikraum) und die geplanten Nutzungen (Turnhalle und Vereinsstadl) erfolgen zu verschiedenen Tages- bzw. Abendzeiten. Offene PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgesetzt, da zum einen auf der südlich angrenzenden Fl.Nr. 77 bereits Stellplätze für Rathaus und Friedhof vorhanden sind, die zeitversetzt mehrfach nutzbar sind. Zum anderen sind auf der nördlich gelegenen Fl.Nr. 1326 weitere Parkplatzflächen vorhanden, so dass bei Überschneidungen von Nutzungen bzw. größeren Veranstaltungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Übrigen sind offene Pkw-Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich allgemein zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lamerdingen ist hierfür zu beachten.

Der Vereinsstadl ist als zentrales Lager der örtlichen Vereine geplant und wird lediglich zur Einlagerung und Abholung angefahren werden. Stellplätze sind folglich nicht erforderlich. Die Zufahrt von der westlich gelegenen Hauptstraße nach Osten, entlang der bestehenden Friedhofsmauer, soll unverändert wasserdurchlässig bleiben.

Die bestehenden privaten Verkehrsflächen östlich und südlich des Dorfhauses wurden mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet (Kopfsteinpflaster bzw. sandverfugte Plattenbeläge). Nördlich des Dorfhauses bzw. östlich des Feuerwehrhauses wurde eine Teilfläche gekiest ausgeführt. Die übrigen Zufahrtsflächen im Bereich des Feuerwehrhauses mussten aus betriebstechnischen Gründen asphaltiert werden.

Neue private Verkehrs- und Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, um die Versiegelung auch künftig möglichst gering zu halten.

Das **Maß der Nutzung** ist im Planungsgebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die jeweils höchstzulässigen Grundflächen und Wandhöhen sind:

Im Bereich A: GR 600 m<sup>2</sup> WH 4,50 m (Vereinsstadl bzw. Nebenräume Turnhalle)

Im Bereich **B**: GR 500 m<sup>2</sup> WH 6,50 m (Turnhalle mit Nebenräumen) Im Bereich **C**: GR 70 m<sup>2</sup> WH 4,50 m (Nebenräume der Turnhalle)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind im Geltungsbereich innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Um eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Baukörper am Ortsrand zu gewährleisten, orientieren sich die festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen am Baubestand.

Im Anschluss an das Dorfhaus (WH ca. 6,70 m, DN 38°) ist im Bereich B des neuen Bauraums eine Wandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine lichte Turnhallenhöhe von 5,50 m und entspricht so den empfohlenen Vorgaben des Hallenbaus. Neben Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung von 18° bis 38° sind bei Errichtung einer Turnhalle auch begrünte Flachdächer zulässig, wodurch die Wirkung des Baukörpers in den anschließenden Landschaftsraum deutlich geringer ausfallen würde.

In den Bereichen A und C der überbaubaren Fläche beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 4,50 m. In Absprache mit den Vertretern der Vereine kann die Konstruktion des Vereinsstadls um ca. 0,50 m gekürzt werden, um so die Wandhöhe von 4,50 m einzuhalten. Für die Errichtung sämtlicher notwendiger Nebenräume der geplanten Turnhalle ist eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m vorgeschrieben. Somit birgt die Festsetzung von 4,50 m Wandhöhe in diesen Bereichen ausreichend Spielraum für die geplanten Nutzungen. Hinzu kommt, dass das natürliche Gelände des Rathausgartens von West nach Ost leicht abfällt, und somit der im östlichen Bereich (A) des neuen Bauraums vorgesehene Vereinsstadl noch weniger in den Landschaftsraum hineinwirkt. Zudem schirmt die vorhandene Baumgruppe den Stadl von Osten gesehen vollständig ab. Von Süden betrachtet, insbesondere auch vom Baudenkmal "St. Martin" aus, stellt die vorhandene ca. 4 m hohe Thujahecke und die vorhandene Fichtengruppe eine "Grüneinfassung" der geplanten Baukörper dar. Das Ortsbild und der Übergang zur freien Landschaft bleiben gewahrt.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenfarben sowie zu Einfriedungen getroffen.

#### 6. Infrastruktur

Im ca. 6 km entfernten Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums und möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist im naheliegenden Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) gegeben.

## 7. Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Dorfhaus und zu den geplanten Gebäuden liegt südwestlich des Geltungsbereichs, zwischen Fl.Nr. 77/3 und Fl.Nr. 76 an der Hauptstraße von Lamerdingen. Das bestehende Feuerwehrhaus wird nördlich über die Flurnummer 1328/2 erschlossen.

Südlich des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 77 liegen die bestehenden offenen PKW-Stellplätze für Besucher des Friedhofs, der kath. Pfarrkirche "St. Martin" sowie die Nutzer des Dorfhauses und der geplanten Nutzungen.

Das geplante Lager der örtlichen Vereine (Vereinsstadl) wird von Südwesten über den bestehenden Parkplatz auf Fl.Nr. 77 erschlossen.

Die geplante Turnhalle kann ebenso angefahren werden. Zusätzlich ist eine (untergeordnete) Erschließung der Halle über die Feuerwehrzufahrt von Westen möglich.

Vom Augsburg kommend führt die St 2035 ("Hochstraße") über das südlich ca. 4 km entfernte Dillishausen zur Stadt Buchloe, die unmittelbar an der BAB 96 (Lindau – München) liegt.

#### 8. Denkmalschutz

Ca. 30 m südlich des geplanten Bauraums liegt die katholische Pfarrkirche St. Martin, (Baudenkmal gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-7-77-145-1). Im umliegenden Friedhof wurden mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmal – D-7-7930-0065) seitens des Denkmalamtes festgeschrieben. Aufgrund der Nähe des o.g. Baudenkmals sowie der kartierten Bodendenkmäler ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in beabsichtigte Bauvorhaben einzubinden.

Die Sichtachse aus dem östlichen Landschaftsraum zur Pfarrkirche wird durch die geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt. Das Baudenkmal bleibt aus dieser Richtung weithin sichtbar. Von Norden betrachtet verhindern bereits heute die bestehende Fichtengruppe und die daran östlich anschließende ca. 4 m hohe Thujahecke einen freien Blick
auf das Baudenkmal. Im Süden und Westen ist die Kirche durch dörfliche Wohn- und
Wirtschaftsgebäude eingerahmt.

Nachdem der Grünbestand im Süden des Bauraums als Zäsur auch künftig erhalten bleiben soll und dadurch die optische Auswirkung der Neubauten auf das Baudenkmal ziemlich gering ist, wird die Planung als verträglich in Bezug auf das denkmalgeschützte Gebäude eingestuft.

Sofern bei der Errichtung der geplanten Gebäude Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Lamerdingen.
Anfallendes Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt.
Die Entwässerungssatzung – (BGS/EWS) der Gemeinde Lamerdingen vom 25.10.2010 ist zu beachten.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle gesammelt bzw. versickert werden.

Der südliche Zugangsbereich des Dorfhauses / Rathauses sowie der östliche Terrassenbereich und die nördlichen Flächen an der Aussentreppe (2. Rettungsweg) wurden mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt. Die Zufahrtsflächen zum Feuerwehrhaus sind, soweit notwendig, als asphaltierte Flächen ausgeführt worden bzw. östlich des Feuerwehrhauses als durchlässige Kiesflächen.

Der Anteil an neuen versiegelten Flächen im Bereich der privaten Erschließungsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Für die Zufahrt zum Vereinsstadl (ca. 70 m lang nördlich entlang der Friedhofsmauer) ist ein wasserdurchlässiger Belag geplant.

Da der Vereinsstadl nur als zentrales Lager für die örtlichen Vereine dienen soll, ist keine Heizungsanlage erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Verwirklichung der geplanten Einfachturnhalle ist mittelfristig geplant, der Bauraum soll lediglich die Möglichkeit einer solchen Baumaßnahme in diesem Bereich eröffnen. Folglich sind noch keine Überlegungen bzgl. einer erforderlichen Heizungsanlage veranlasst.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Die bestehenden Gebäude sind mit Telekommunikation versorgt. Ein Mehrbedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

#### 10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

#### 11. Immissionsschutz

Das "Schalltechnische Gutachten" der Müller-BBM GmbH vom 07.07.2015 (Bericht Nr. M121694/02) wurde im Rahmen des Bebauungsplans "Lindensteige" für den südlichen Ortsrand von Lamerdingen erstellt. Darin werden u.a. die Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr der St 2035 untersucht. Die Lage des dortigen Untersuchungsgebietes entspricht der innerörtlichen Lage des vorliegenden Bebauungsplans (50 km/h). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überall eingehalten werden, und die Werte für Dorfgebiete weitgehend auch. Unter zugrunde Legung der Grenzwerte der 16. BlmSchV für Dorfgebiete wurden lediglich im Nahbereich zur Hauptstraße (5 – 15 m) Überschreitungen gemessen. Nachdem der vorliegende Bebauungsplan als Art der Nutzung nur Flächen für Gemeinbedarf ausweist, sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume betroffen. Die geringen Lärmbelastungen des Planungsgebietes veranlassen keine Lärmschutzmaßnahmen.

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

#### 12. Grünordnung

Um den Arten- und Biotopschutz im Planungsgebiet auch künftig weitest möglich zu sichern, wurde die überbaubare Fläche mit dem Mindestmaß für die geplanten Nutzungen im zentralen Bereich der bestehenden Obstwiese angeordnet. Der Bauraum wahrt als Abstand zur östlich gelegenen, als erhaltenswert festgesetzten Eiche, den Kronendurchmesser des Baumes. Der die Eiche umgebende Baumbestand aus Fichten, Kiefern, Birken, Ahorn u.a. Bäumen wird durch die Planung nicht berührt und soll als "kleines Wäldchen" am Ortsrand erhalten bleiben. Er bildet ein markantes Gegengewicht zur südlich gelegenen Pfarrkirche St. Martin und wirkt in den Landschaftsraum hinein, bei Annäherung von Osten über die Kitzighofener Straße.

Die Fichtengruppe südwestlich des Bauraums muss durch die geplante Einfachturnhalle u.U. etwas verkleinert oder entfernt werden. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist vorstellbar, dass die Baumgruppe durch neue Laubbäume entlang der Friedhofsmauer ersetzt wird, und so auch künftig eine lineare grüne Zäsur zwischen Gemeinbedarfsnutzungen und Kirche erhalten bleibt.

Die östlich an die Fichtengruppe anschließende, rd. 4 m hohe Thujahecke soll auch weiterhin als abschirmende Begrünung zu Friedhof und Pfarrkirche erhalten bleiben. Lediglich am östlichen Rand muss die Hecke für die Zufahrt des Vereinsstadls um ca. 5 m verkürzt werden.

Entlang der gesamten Nordgrenze des Geltungsbereichs wurden Büsche in der Übergangszone zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bis zum östlichen Baumbestand angepflanzt. Zur besseren Einbindung der geplanten Baukörper in den Landschaftsraum ist eine Fassadenbegrünung der Nordfassaden vorstellbar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt unter Pkt. 14 der Begründung.

#### 13. Umweltbericht

Einleitung

#### a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die derzeit in diversen Privatgebäuden untergebrachten Utensilien der örtlichen Vereine sollen im Planungsgebiet ein zentrales Lager erhalten. Des Weiteren soll das Baurecht für eine Einfachturnhalle geschaffen werden, die Realisierung der Halle ist erst mittelfristig geplant.

Die bestehenden Gemeinbedarfs-Nutzungen (Dorfhaus und Feuerwehr) sollen durch die geplanten Nutzungen ergänzt werden.

Die Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen im Geltungsbereich sollen weitestgehend erhalten werden.

## b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind im vorliegenden Fall zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeits-Prüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

# Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Flächen für Gemeinbedarf.

- a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen
  - Klima, Luft

#### Beschreibung

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten.

Das östlich des geplanten Vereinsstadls gelegene kleine Wäldchen produziert, wenn auch in geringem Maße, Frischluft, und unterstützt so den Luftaustausch der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Nachdem die Waldflächen im Gemeindegebiet mit ca. 9 % der Gesamtfläche nur geringfügig zur Frischluftproduktion beitragen, ist der umfangreiche Baumbestand im Geltungsbereich möglichst zu erhalten.

Die nächstgelegene Klimastation in Landsberg a. L. gibt ein Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,4 °C und der Niederschläge von 923 mm an.

## Auswirkungen

Kleinklimatische Schutzfunktionen, wie die Frischluftzufuhrbahn, werden durch die Planung nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen Baubestand und Grünbestand, die Frischluftzufuhr von den angrenzenden Grünlandflächen wird kaum vermindert.

Zwar können durch die Planung bis zu ca. 1.200 m² zusätzliche Grundflächen versiegelt werden, Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden jedoch durch die großen, unversiegelten Flächen des ländlichen Umfeldes ausgeglichen werden.

## Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

Wasser

#### Beschreibung

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer bzw. Stillgewässer vorhanden.

In rd. 250 m westlicher Entfernung durchfließt die Gennach (Gewässer II. Ordnung) von Süd nach Nord den Dorfbereich von Lamerdingen. Östlich von Lamerdingen, rd. 100m entfernt vom Planungsgebiet, fließt der Statzelbach von Süd nach Nord und mündet südlich vor Westerringen In den Röthenbach (beide Gewässer III. Ordnung).

Der nächste Messpunkt des Grundwasserflurabstands liegt ca. 6 km nördlich des Planungsgebietes im Landkreis Augsburg (Messpkt. Gennach 979; 564,36 m üNN; 2,67 m unter Gelände).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Vergleich zur Gennach-Ebene mit etwas tiefer liegendem Grundwasser zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

#### <u>Auswirkung</u>

Die geplanten neuen Versiegelungen durch Gebäude und Zufahrten verringern die Neubildungsrate des Grundwassers, der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt und gleichzeitig das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit betriebstechnisch möglich, und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers.

Der geplante Vereinsstadl wird die Nährstoffanreicherung der Böden nicht erhöhen. Ebenso sind im Rahmen des Turnhallenbaus keine Gefährdungen des Grundwassers zu befürchten. Ein möglicher Eintrag ins Grundwasser ist nach wie vor nicht zu befürchten. Die Beachtung der Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten (Hinweise zum Bebauungsplan, Pkt. 4.).

## <u>Ergebnis</u>

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

### Boden / Topographie

## Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt gemäß des Handbuchs zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der Haupteinheit des Naturraums 47, den "Lech-Wertach-Ebenen", östlich angrenzend an die Terrassenkante zwischen Talboden der Gennach (Gennach-Ebene) und rißeiszeitlicher Hochterrasse.

Die Böden der Hochterrasse bestehen überwiegend aus Grundmoränenschotter mit teilweiser Lößbedeckung (äolische Deckschichten).

Der Geltungsbereich stellt sich als schräge Platte von West nach Ost leicht abfallend dar. Die Höhe über NN wird mit 596 m angegeben.

### Auswirkung

Die geplanten Neubauten greifen nur punktuell in die Deckschicht der Böden ein. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Böden im Bereich der neu zu errichtenden privaten Verkehrsflächen, verringert den Eingriff in die Böden.

#### Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen. Das Rückhaltevermögen der Böden im Bereich der geplanten Bauvorhaben wird in mittlerem Umfang beeinträchtigt.

#### Pflanzen / Tiere

#### Beschreibung

Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG Art.7 bis 12 nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile sowie Natura 2000-Gebiete sind bisher im Gemeindegebiet von Lamerdingen nicht ausgewiesen.

Im Planungsgebiet oder dessen Umgriff befinden sich keine Biotope oder Nachweise für Rote-Liste-Arten.

Im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen befindet sich derzeit eine Streuobstwiese mit südlicher Eingrünung (Fichtengruppe und Thujahecke). Eine naturnahe Vegetation ist östlich des Bauraums in Form von Büschen und Bäumen (kleines Wäldchen aus Laub- und Nadelbäumen) vorzufinden. Eine Ortsbild prägende Eiche wird als "zu erhaltend" im Bebauungsplan festgesetzt.

Die an den Geltungsbereich nördlich und östlich angrenzenden derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen bleiben auch künftig erhalten.

#### <u>Auswirkung</u>

Für die Errichtung des Vereinsstadls müssen 3 Obstbäume gefällt werden. Da die Turnhalle erst mittelfristig geplant ist, bleibt die Streuobstwiese in diesem Bereich vorerst erhalten.

Im Bereich der geplanten neuen Gebäude ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein. Die weitgehend ungestörte Entwicklung der angrenzenden Naturlebensräume bleibt sichergestellt.

Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen (rd. 870 m²) werden die Verluste an möglichen Lebensräumen ausgeglichen.

### **Ergebnis**

Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung lediglich im Bereich der Neubauten in mittlerem Maße beeinträchtigt.

## Landschaftsbild / Erholung

### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt auf einem risseiszeitlichen Flachrücken, von Norden und Osten weithin sichtbar. Nach Osten schirmt die bestehende Baumgruppe (kleines Wäldchen) die geplanten Neubauten vom Landschaftsraum ab. Von Südosten wirkt die vorhandene Thujahecke (ca. 4 m hoch) mit den anschließenden Fichten als grüne Abschirmung. Lediglich von Norden werden die beiden neuen Baukörper von der freien Landschaft aus wahrgenommen werden.

Die derzeit bestehende Streuobstwiese im Bereich der überbaubaren Flächen wird mitunter als Dorfgarten für Veranstaltungen genutzt. Nachdem die Errichtung der Turnhalle erst mittelfristig geplant ist, bleibt ein Großteil der Wiese bis auf weiteres für diese Nutzung erhalten.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen keine nennenswerte Bedeutung für Freizeit und Erholung.

## **Auswirkung**

Die Kubaturen der neuen Gebäude ordnen sich der Maßstäblichkeit der bereits vorhandenen Bebauung unter. Von Osten und Süden werden die neuen Baukörper durch die bestehende Eingrünung vom Landschaftsraum kaum wahrgenommen werden. Zur besseren Einbindung von Norden wäre eine Fassadeneingrünung wünschenswert.

## Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.

#### - Mensch

### Beschreibung

Emissionen gehen zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend von den das Planungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus.

Die Lage am nördlichen Ortsrand von Lamerdingen, sowie der das Gebiet teilweise einfassende Baumbestand schirmen, ohnehin untergeordnete, Emissionen der Flächen für Gemeinbedarf von seiner Umgebung ab.

Überörtlich Erholungssuchende oder Urlauber sind bis dato im gesamten Gemeindegebiet nicht zu verzeichnen.

Die Erschließung der Flächen für Gemeinbedarf erfolgt über die westlich verlaufende Hauptstraße und den südlich vorhandenen Parkplatz des Friedhofs.

#### Auswirkung

Für den Menschen ist die zusätzliche Nutzung der Flächen für Gemeinbedarf hinsichtlich der von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen als nicht gravierend zu bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Verkehrlich werden durch den geplanten Vereinsstadl nicht merkliche Verkehrs-Immissionen zu erwarten sein.

Mit der mittelfristig geplanten Errichtung einer Einfachturnhalle sind geringe Verkehrs-Immissionen zu erwarten.

Von der Staatsstraße 2035 ausgehender Verkehrslärm wirkt sich auf die geplanten Nutzungen nicht in relevanter Weise aus. Einfachturnhalle und Vereinsstadl sind von der St 2035 abgesetzt und werden durch das bestehende Dorfhaus abgeschirmt. Hinzu kommt, dass eine nur jeweils kurzzeitige Nutzung im Regelfall tagsüber erfolgen wird. Das ca. 8 m vom Fahrbahnrand entfernte bestehende Dorfhaus wird überwiegend während der Tagzeiten genutzt. Die längste Nutzungszeit (wochentags am Vormittag) findet in der Gemeindekanzlei statt, die sich im Erdgeschoss befindet. Es findet keine einer Wohnnutzung vergleichbare Nutzung statt. Dies ist auch durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan werden neben den heutigen Nutzungen im Dorfhaus weitere sportliche und kulturelle Nutzungen in sinnvoller Anbindung untergebracht werden können.

## **Ergebnis**

Es sind geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Südlich der geplanten Neubauten befindet sich die katholische Pfarrkirche "St. Martin", erbaut im 12./13. Jh. bzw. 14. Jh., umgebaut 1736/37 bzw. 1771 (eingetragenes Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB – D-7-77-145-1).

Im Bereich der kath. Pfarrkirche (Friedhof) sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde als Bodendenkmal eingetragen (D-7-7930-0065).

#### Auswirkung

Zur Schutz der katholischen Pfarrkirche sollen die Fichten und die Thujahecke nördlich der Friedhofsmauer weitest möglich als grüne Zäsur erhalten bleiben. Ferner sollen die Neubauten in Ihren Kubaturen an den Baubestand (Dorfhaus mit Feuerwehranbau) angepasst werden bzw. sich ihm unterordnen. Die Holzkonstruktion der wieder aufgebauten Salzhalle (künftiger Vereinsstadl)

Die Holzkonstruktion der wieder aufgebauten Salzhalle (kunftiger Vereinsstadt) lehnt sich optisch an ländliche Scheunen an. Zudem soll sie möglichst nah an das vorhandene kleine Wäldchen anschließen und so kaum merklich für den Betrachter aus dem östlichen Landschaftsraum und aus der Blickachse des Baudenkmals in Erscheinung treten.

Die mittelfristig geplante Einfachturnhalle wird hinter der Fichtengruppe von Süden her kaum wahrnehmbar sein. Falls die Fichten im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung durch linear angeordnete Laubbäume entlang der Friedhofsmauer erfolgen. Die festgesetzte Wandhöhe liegt leicht unter der des Dorfhauses. Bei Errichtung einer Halle mit begrüntem Flachdach wird sich der Baukörper somit verträglich in die Umgebung einfügen.

Für sämtliche Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 7 und 15 DSchG Ge-

nehmigungen zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Verfahren frühzeitig zu beteiligen.

#### Ergebnis

Es sind geringe Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### - Klima, Luft

Die zusätzlichen Versiegelungen durch die geplanten Neubauten werden durch die großen, unversiegelten Flächen des ländlichen Umfeldes ausgeglichen. Zudem werden weitest möglich wasserdurchlässige Beläge für Freiflächenbefestigungen festgesetzt.

Es wird trotz der geplanten Neuversiegelungen zu keiner spür- oder messbaren Erhöhung der lokalen Lufttemperatur kommen.

#### Wasser

Die anfallenden Niederschläge sind auf dem Gebiet breitflächig zu versickern und somit der Grundwasserneubildung zuzuführen. Ebenso fördern die Entsiegelung von Flächen und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen die Grundwasserneubildung.

## - Boden / Topographie

Der Eingriff in die Böden im Bereich der geplanten neuen Gebäude wird durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch Festsetzungen zu Versiegelungen werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten.

### Pflanzen / Tiere

Durch grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet wieder eine naturnahe Vegetation entstehen.

Der überwiegende Erhalt der bestehenden Bäume im Planungsgebiet sichert den vorhandenen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### Landschaftsbild / Ortsbild

Die geplanten Baukörper fügen sich durch die Lage des Bauraums und durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die sich am Bestand orientieren, verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dazu trägt wesentlich auch der Erhalt der bestehenden Bäume und Hecken bei, die auch weiterhin als Zäsur zum Baudenkmal bzw. Abschirmung zum Landschaftsraum fungieren.

#### - Mensch

Da nur mit geringen Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr aus den zusätzlichen Nutzungen zu rechnen ist bzw. keine einer Wohnnutzung vergleichbaren Nutzungen durch den Verkehr der St 2035 beeinträchtigt werden, werden keine Schallschutz-Maßnahmen getroffen.

Die Bündelung der Gemeinbedarfseinrichtungen am nördlichen Ortsrand von Lamerdingen erscheint der Gemeinde als sinnvoll, um unnötigen Ziel- / Quellverkehr zu vermeiden.

#### - Kultur- und Sachgüter

Die gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan zollen dem Baudenkmal "St. Martin" Respekt, das Kulturgut wird nicht beeinträchtigt. Die neu geplanten Baukörper wahren den nötigen Abstand zur Kirche und sind zusätzlich durch bestehende Bäume und Hecken vom Baudenkmal kaum sichtbar.

## c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan könnten die ergänzenden Gemeinbedarfsnutzungen an diesem Standort nicht realisiert werden. Für das dringend erforderliche zentrale Lager (Vereinsstadl) der örtlichen Vereine und die geplante Einfachturnhalle müssten alternative, wahrscheinlich unabhängige Standorte gefunden werden. Insbesondere die Errichtung des Vereinsstadls könnte nicht zeitnah erfolgen.

## d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist drei Jahre nach der Bebauung die Durchführung der Festsetzungen zu den wasserdurchlässigen Belägen und zu den wünschenswerten Fassadenbegrünungen der Nordseiten zu überprüfen.

#### 14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

a) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

b) Beschreibung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die bestehenden Gemeinbedarfs-Nutzungen (Dorfhaus mit Feuerwehranbau) werden durch einen Vereinsstadl (Lager) und eine Einfachturnhalle ergänzt. Zusätzliche Gebäude, die im Rahmen dieser neuen Nutzungen erforderlich sind, können bis zu 1.170 m² versiegeln. Das dazugehörige Bauland ist in der Berechnung des Ausgleichsbedarfs unter Pkt. d) aufgeführt.

Durch die geplanten Gebäude werden u.U. alle vorhandenen Obstbäume und einige Fichten im südlichen Bereich des Bauraumes gefällt werden müssen. Die bestehende 4 m hohe Thujahecke muss im Osten um ca. 5 m gekürzt werden, um die Zufahrt zum Vereinsstadl mit Anhängern zu ermöglichen.

Für die Erschließung der Gebäude sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

## c) Ermittlung des Kompensationsfaktors

Bedeutung des Planungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers soweit dies versickerungstechnisch möglich ist
- Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes (Eiche)

#### Eingriffsschwere:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ ≤ 0,35)

#### Wahl des Kompensationsfaktors:

Gemäß Matrix (Abb. 7): Feld B II 0,50

#### d) Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Geltungsbereich (Fl.Nr. 1330):	5.721 m <sup>2</sup>
abzüglich Bauland Baubestand (Dorfhaus / Feuerwehr):	2.480 m <sup>2</sup>
abzüglich östlicher Baumbestand (Wäldchen):	1.050 m <sup>2</sup>
auszugleichendes Nettobauland:	2.191 m <sup>2</sup>

Aufgrund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor 0,50 herangezogen.

 $2.191 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.096 \text{ m}^2$ 

Ausgleichsflächenbedarf: 1.096 m²

## e) Beschreibung der Ausgleichsflächen

Die benötigten Ausgleichsflächen (1.096 m²) werden auf Flur-Nr. 1452 und Flur-Nr. 1545, Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Lamerdingen nachgewiesen.

Es handelt sich hierbei um zwei Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto. Die Herstellung erfolgte in 2008.

Die von der Gemeinde geleistete Vorleistung soll durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden ("Ökologische Verzinsung"). Als angemessen wird ein Abschlag in der Größenordnung von bis zu 3% pro Jahr erachtet. Demnach reduziert sich der Ausgleichsbedarf um 21% (230 m²).

## Reduzierter Ausgleichsflächenbedarf: 1.096 m² - 230 m² = 866 m²

Der um den Abschlag ("Ökologische Verzinsung") reduzierte Ausgleichsflächenbedarf (866 m²) wird wie folgt **zugeordnet**:

Flur-Nr. 1452:

244 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 1545:

622 m<sup>2</sup>

## Rekultivierungsziel Flur-Nr. 1451 und 1452, Gmk. Lamerdingen:

- Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland
- Anlage zweier wechselfeuchter Tümpel
- Anlage einer Brachfläche entlang des Statzelbachs als Pufferstreifen und Aufweitung des Bachs an zwei Stellen
- Ökologische Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft durch Gehölzpflanzungen, Altholzlegen und Lesesteinen

## Gestaltung, Bepflanzung und Pflege Flur-Nr. 1451 und 1452, Gmk. Lamerdingen:

- Anlage von extensivem Grünland (Mahd 1-2x pro Jahr, nicht vor 15. Juli, Abtransport Mähgut, Verzicht auf Pflanzenschutz und jeglichen Dünger)
- Bestehendes Schilf erhalten, Anlage einer 5 m breiten Brache zum Statzelbach
- Anlage eines 10 m breiten Uferschutzstreifens entlang des Statzelbachs, nur gelegentliche, abschnittsweise Mahd zur Vermeidung von Verbuschung
- Uferaufweitung an jeweils einer Stelle mit Uferabflachung
- Anlage jeweils eines wechselfeuchten Tümpels, Tiefe bis 1,20 m, am ehemaligen Grabenverlauf
- Pflanzung einzelner Bäume an Westseite (Feldweg)
- Pflanzung von Erlengruppen am Statzelbach
- Pflanzung von Strauchgruppen im Nordwesten von Flur Nr. 1451
- Einbringung von Kies- bzw. Lesesteinhäufen und Altholzlegen oder Wurzelstöcke

#### Rekultivierungsziel Flur-Nr. 1545, Gmk. Lamerdingen:

- Schaffung eines Trittsteinbiotops in ausgeräumter Kulturlandschaft
- Pflanzung von mehrreihigen Hecken und Einzelbäumen
- Anlage eines Blütensaums als Nahrungsquelle

 Ökologische Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft durch Gehölzpflanzungen und Lesesteinen

## Gestaltung, Bepflanzung und Pflege Flur-Nr. 1545, Gmk. Lamerdingen:

- Anlage einer 5-reihigen Hecke mit zwei Gehölzreihen an den Rändern an der Nordseite (vgl. Plan und Pflanzenliste), Integrieren der bestehenden Gehölze mit evtl. Versetzung und Pflegeschnitt
- Anlage einer 3-reihigen Hecke an der West- und Südseite(vgl. Plan und Pflanzenliste)
- Pflege der drei vorhandenen Eichen entlang der Staatsstraße als Alleebäume,
   Ergänzung um zwei weitere Bäume im Osten
- Einbringung von Lesesteinhäufen an der Nordseite als Bewirtschaftungshindernis
- Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums auf der Westseite und Nordseite der Hecken, Mahd erst im Frühjahr
- Anlage von extensivem Grünland (Mahd 1-2x pro Jahr, nicht vor 15. Juli, Abtransport Mähgut, Verzicht auf Pflanzenschutz und jeglichen Dünger)

## **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Mit den dargestellten Maßnahmen zur Ausgleichsregelung kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt, der durch die Baumaßnahmen ausgelöst wird, kompensiert und ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht werden.

Lamerdingen, den 22.02.2016

Konrad Schulze

1. Bürgermeister

Anlagen:

- Ökokonto der Gemeinde Lamerdingen
- Übersichtsplan Ökokonto, Gemeinde Lamerdingen
- Anlage Ökokonto auf Flur-Nr. 1451 u. 1452, Gmk. Lamerdingen
- Anlage Ökokonto auf Flur-Nr. 1545, Gmk. Lamerdingen