LANDKREIS OSTALLGÄU

GEMEINDE LAMERDINGEN /
VGem BUCHLOE

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für das Gebiet **"Lamerdingen West - Ettringer Straße"**

in der Fassung vom 02.08.2016

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 150 m westlich des Ortsrands von Lamerdingen und ca. 6 km nördlich der Stadt Buchloe. Die Gemeinde Lamerdingen gehört neben der Gemeinde Jengen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft (VGem) Buchloe. Die ca. 100 m östlich von Nord nach Süd verlaufende Bahnlinie Augsburg – Buchloe trennt das Planungsgebiet und den südlich davon liegenden Sportplatz vom bewohnten Teil des ursprünglichen "Pfarrdorfs Lamerdingen" ab.
Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Lamerdingen als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen, in welchem die Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die landeskulturelle Bedeutung erhalten werden soll. Zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen darüber hinaus regionale Versorgungs- und Wirtschaftsschwerpunkte entwickelt werden.

Die Hofstelle des Ackerbaubetriebs ohne Viehhaltung in der Ettringer Str. 3 / 5 in Lamerdingen wird zusätzlich durch einen Metallbearbeitungsbetrieb sowie einen gewerblichen Hebebühnenverleih genutzt. Für Erweiterungen des Hebebühnenbetriebes sind sowohl eine Gewerbehalle als auch ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus nötig.
Der Gemeinderat Lamerdingen beschloss deshalb am 19.01.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lamerdingen West – Ettringer Straße".
Vorhabenträger ist Herr Alfred Schmid, Ettringer Straße 3, 86862 Lamerdingen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine bzw. maximal mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Das Planungsgebiet liegt gemäß des Handbuchs zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Naturraum 47, der "Lech-Wertach-Ebene". Auf dem risseiszeitlichen Flachrücken um Lamerdingen herrschen Braunerden aus Lößlehm als schluffige Lehmböden vor, die intensiv als Ackerflächen genutzt werden.
Die geographische Höhe von Lamerdingen beträgt ca. 596 m üNN.

Die festgesetzte, weitest mögliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der neu zu errichtenden privaten Verkehrs- und Lagerflächen, verringert den Eingriff in die Böden. Die festgesetzte breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück unterstützt die Neubildungsrate des Grundwassers.

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Planungsgebiet stellten für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar. Die Festsetzung einer ca. 4.000 m² großen privaten Grünfläche im Bereich der bestehenden Wasserfläche im Nordosten (Löschteich mit ca. 675 m²) sowie Festsetzungen zu Einfriedungen (Bodendurchschlupf für Tiere) und zur Grünordnung sollen die Lebensräume von Flora und Fauna künftig bewahren und durch Strukturanreicherungen verbessern.

Die bestehenden Kubaturen des landwirtschaftlichen Betriebes wirken nach Westen deutlich in den Landschaftraum hinein (Wandhöhen z.T. über 10 m, Scheune in Bauraum C). Um künftig einen harmonischeren Übergang vom Planungsgebiet in den angrenzenden Landschaftsraum zu erhalten, wird am Nord- und Westrand im Bereich der neuen Gewerbehalle (Bauraum E) eine 7,00 m breite Ortsrandeingrünung aus Bäumen 1. Ordnung festgesetzt.
Das in Bauraum F geplante Betriebsleiter-Wohnhaus gliedert sich in seiner Baukörperstellung und Maßstäblichkeit gut an den Baubestand an. Östlich von einer Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) und südlich von einer bestehenden Baumreihe eingefasst wird sich das Wohnhaus gut in den Landschaftsraum einfügen.

Emissionen gehen zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend von den das Planungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus.
Die abgerückte Lage im Außenbereich, sowie die östlich verlaufende Bahnlinie Augsburg – Buchloe schirmen, ohnehin untergeordnete, Emissionen des Hebebühnen- bzw. landwirtschaftlichen Betriebes von bestehenden Wohnbebauungen ab.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Naherholungsfunktion (bestehender Sportplatzbetrieb im Süden) wird durch die nach Nordwesten abgerückte Lage der geplanten Gewerbehalle auch künftig nicht beeinträchtigt.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 07.08.2015 mit 07.09.2015 über die Planung informiert.
Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.06.2016 mit 18.07.2016.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen beider Beteiligungen keine Stellungnahmen zu den Inhalten der Planung vorgebracht.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 03.08.2015 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.09.2015 aufgefordert.
Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.06.2016 mit 18.07.2016 mit der Planfassung vom 06.06.2016.

Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Der Hinweis des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Bodenschutzbehörde), dass schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sei, wurde in die Hinweise des Satzungstextes aufgenommen.

Das Landratsamt Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde) sah in der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden eine größere Gefahr, als im Umweltbericht beschrieben. Durch die vorgesehenen Bebauungen und Versiegelungen sei zumindest eine "mittlere" Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers gegeben. Die Ausführungen wurden im Umweltbericht dementsprechend geändert.
Ferner wurde aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur südwestlich gelegenen "Wiesenbrüterkulisse 2010" empfohlen, keine Streuobstwiese (2.630 m²) auf der westlichen Ausgleichsfläche anzulegen. Stattdessen solle als Maßnahme die Extensivierung des Grünlands zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit zweimaliger Mahd festgesetzt werden. Diese Empfehlung wurde in Plan, Festsetzungen und Eingriffsregelung übernommen.
Die angeführte Feststellung, dass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickle, wurde dadurch geheilt, dass der Gemeinderat Lamerdingen in seiner Sitzung am 14.09.2015 eine Sammeländerung des Flächennutzungsplans beschloss, in welcher auch der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wird.

Der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, die allgemeine Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) in die Hinweise der Satzung zu übernehmen, wurde entsprochen.

Der Einwand des Wasserwirtschaftsamtes, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Blechdächern über die belebte Bodenzone nicht zulässig sei, wurde beachtet, indem im Satzungstext unbeschichtete Dacheindeckungen als unzulässig festgesetzt wurden.

Durch das Landratsamt Ostallgäu (Untere Wasserrechtsbehörde) wurde vorgebracht, die Erschließung des Planungsgebietes sei als nicht gesichert anzusehen.
Hinsichtlich der Wasserversorgung wurde in die Hinweise des Satzungstextes aufgenommen, dass Wasserentnahmen für Gewerbebetriebe aus dem vorhandenen Trinkwasserbrunnen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Ferner wurde im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass der Vorhabensträger selbst für die Wasserversorgung incl. Sicherstellung der Löschwasserversorgung verantwortlich sei und von ihm alle notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen seien.
Hinsichtlich der Wasserentsorgung wurde auf das Bestätigungsgutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (Hr. Dipl. Ing. PSW Michael Meier, Gutachten vom 21.07.2014) verwiesen. Darin wird die Auslegung der bestehenden Kleinkläranlage auch mit den geplanten Baumaßnahmen für ausreichend erachtet. Zusätzlich wurde im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass der Vorhabensträger bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Vorfeld klären müsse, ob die vorhandene Kleinkläranlage ausreichend dimensioniert sei. Ferner wurde im Durchführungsvertrag festgehalten, dass das im Vorhabensgebiet anfallende Schmutzwasser nicht von der Gemeinde Lamerdingen entsorgt werden könne.
Als weiterer Änderungspunkt wurde in den Hinweisen zum Satzungstext auf die Genehmigungsbedürftigkeit von Grundwasserabsenkungen hingewiesen.
Ferner wurde in den Festsetzungen unter Punkt 10. die Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK A 138 zur Versickerung von anfallendem Regenwasser eingefügt.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) wurde vorgebracht, dass die Angaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) beachtet werden sollen. Dazu diene eine Kennzeichnung der angegebenen Baumarten. Von der Verwendung der Baumart "Esche" werde wegen des Eschentriebsterbens derzeit abgeraten.
Die Gemeinde entsprach den genannten Vorgaben, indem die Pflanzliste in Festsetzung Ziffer 8 überarbeitet wurde.
Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) wurde angeführt, dass es zu möglichen Konflikten zwischen Landwirtschaft und Gewerbe im Planungsgebiet kommen könne. Ferner dürfe die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht behindert werden. Der Gemeinderat führt in seiner Abwägung dazu an, dass die geplante Aufteilung des Vorhabenträgers in Landwirtschaft und gewerblichen Hebebühnenverleih durch festgesetzte Nutzungen in den jeweiligen Bauräumen klar vollzogen werde. Ferner könne bei Bedarf dem landwirtschaftlichen Betrieb die Hallenfläche in Bauraum D zugeschlagen werden, da in Bauraum E eine ausreichend große Halle für den Hebebühnenverleih möglich sei.
Hinsichtlich der Beibehaltung des Ausgleichsfaktors von 0,4 wurde ausgeführt, dass für den reibungslosen Betriebsablauf beider Betriebe die geplanten Zufahrten erforderlich seien und in Bauraum E bis zu 2.900 m² Flächen durch Bebauung neu versiegelt werden können. Die Begründung wurde um die genannten Punkte ergänzt.

Die Regierung von Schwaben und auch der Regionale Planungsverband Allgäu kritisierten, dass das geplante Vorhaben nicht mit den LEP-Zielen 3.2 Satz 1 (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) und 3.3 Abs. 2 (Anbindungsgebot) vereinbar erscheine. Die Gemeinde führte dazu aus, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Betriebserweiterungen von bereits bestehenden Betrieben ermöglicht würden, dies aber keine neuen Siedlungsflächen darstellen würde. Eine Verlagerung der Betriebe würde wesentlich mehr neue Flächen beanspruchen und könne wiederum nur am Ortsrand aufgrund von Emissionen geschehen. Derartige Flächen seien jedoch im Siedlungsgefüge von Lamerdingen nicht vorhanden.
Ferner wurde in der Abwägung vorgebracht, dass trotz der Lage des Planungsgebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet bereits etliche Vorbelastungen bestünden (bestehende Gebäude, Sportgelände, Kreisstraße OAL 20, Bahnlinie). Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (rd. 3.600 m²), in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, trägt die Gemeinde den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung. Dies wurde in der Eingriffsreglung und im Plan festgeschrieben.

Die Anregung der Handwerkskammer Schwaben und der Kreishandwerkerschaft Kaufbeuren, zu prüfen, ob statt einer Unterteilung in Bauräume die einheitliche Festsetzung eines Dorfgebietes in Betracht käme, wurde nicht übernommen. Zum einen wurde aufgrund der wasser- und abwassertechnischen Erschließung ausschließlich über Eigenversorgungsanlagen die Festsetzung eines Gewerbegebietes ausgeschlossen. Ein Dorfgebiet als Art der Nutzung wurde aufgrund des metallverarbeitenden Betriebes und des flächenintensiven Hebebühnenverleihs ebenfalls nicht gewählt.

Dem Einwand der Kommunalen Abfallwirtschaft, dass im Bereich der Grundstückszufahrt Stellplätze für Abfallbehältnisse / sperrige Abfälle vorzusehen seien, wurde nicht entsprochen, da einerseits im Straßenrandbereich von Fl.Nr. 699 genügend derartige Stellflächen vorhanden seien. Zum anderen könne das Abfallsammelfahrzeug über einen öffentlichen Weg ohne Wenden, Rückwärtsfahren oder Halten auf der Kreisstraße abfahren.

Die Bedingungen und Auflagen des Landratsamts Ostallgäu (Kreisstraßenverwaltung) wurden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans beachtet.

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb Emissionen und Immissionen entstehen, wurde in die Hinweise zum Satzungstext übernommen.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lamerdingen West - Ettringer Straße" beabsichtigt die Gemeinde Lamerdingen den Betriebserhalt an diesem Standort, sowohl des landwirtschaftlichen Betriebes, als auch des Hebebühnenverleihs. Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben, die Schaffung neuer Arbeitsplätze soll ermöglicht werden.

Ohne die vorliegende Planung könnten die erforderlichen Betriebserweiterungen an diesem Standort, abgerückt von Wohngebieten, nicht realisiert werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie die Erhaltung,

Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Diesen öffentlichen Belangen trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 699 T (im Eigentum des Vorhabenträgers), Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Lamerdingen in einem Entwicklungszeitraum von 5 bis 15 Jahren nachgewiesen.
Auf einer Teilfläche von 940 m² zwischen den Bauräumen F, G und H sollen bisher intensiv genutzte Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden.
Auf einer zweiten Teilfläche mit 2.630 m² wird die Extensivierung einer Fläche in der Wiesenbrüterkulisse festgesetzt und zudem die Fassadenbegrünung an der Südseite eines Bauvorhabens in Bauraum E.
Die Maßnahmen zu Herstellung und Pflege der beiden Ausgleichsflächen sind in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans ist, beschrieben.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Naturschutzes und dem Interesse des Vorhabenträgers, sowohl den landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten, als auch die erforderlichen Betriebserweiterungen des bestehenden Hebebühnenbetriebs zu realisieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lamerdingen West - Ettringer Straße" einschließlich der Vorhabenspläne (Fassung 24.05.2016) und des Erschließungsplans (Fassung 21.07.2016) wurden am 01.08.2016 vom Gemeinderat Lamerdingen als Satzung beschlossen. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Lamerdingen, 08. SEP. 2016

.....
Konrad Schulze
1. Bürgermeister