LANDKREIS OSTALLGÄU

GEMEINDE LAMERDINGEN /
VGem BUCHLOE

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan
Lamerdingen - Lindensteige

in der Fassung vom 17.07.2017
geändert am: 26.02.2018
geändert am: 16.04.2018
Satzungsbeschluss: 04.06.2018

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@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in bereits bebaute Dorfgebietsflächen mit landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen nördlich und südlich der "Lindensteige". Südlich angrenzend daran liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren südlichen Verlauf befinden sich ebenfalls baulich genutzte Dorfgebietsflächen.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan "Lamerdingen – Lindensteige" nicht aus dem seit 29.11.1997 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wurde eine 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans im Zuge eines Sammeländerungsverfahrens im Jahr 2016 vorgenommen.
Die im östlichen Bereich des Bebauungsplans liegenden Flächen für die Landwirtschaft sowie Teile der bisherigen Dorfgebietsflächen wurden entsprechend den geplanten Nutzungen umgewidmet.

Mit Beschluss des Gemeinderats Lamerdingen vom 14.09.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Lamerdingen - Lindensteige" beschlossen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,88 ha.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lamerdingen, ca. 6,5 km nördlich der Stadt Buchloe. Es befindet sich in der Region Allgäu (16) und ist laut Regionalplan als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen.

Zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen u.a. die wirtschaftlichen 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

Die Gemeinde Lamerdingen will durch den vorliegenden Bebauungsplan etlichen Bauwerberwünschen entsprechen und zudem Neubauflächen, angebunden an bestehende Siedlungsflächen ausweisen. Als Neubauflächen sind ein Misch-, ein Dorf- und ein Gewerbegebiet vorgesehen. Das Grundstück Fl.Nr. 93 wird Teil des Dorfgebiets.

Im östlichen Bereich der Fl.Nr. 93, ermöglicht eine Baugenehmigung vom 26. April 2016 den Neubau einer "Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte und Geräte" (Fa. Merk, Landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Agrardienste). Durch einen darüber hinaus sehr großzügigen Bauraum werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.
Südlich der "Lindensteige" im Bereich der Fl.Nr. 263/2 werden sowohl Dorfgebiets- als auch Mischgebietsflächen für ansiedlungswillige Bauwerber geschaffen. Die Dorfgebietsflächen werden bzgl. der Art der baulichen Nutzung nicht gegliedert (vgl. Nr. 4). Beim Teilbereich MD-I des Dorfgebietes wird auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewusst verzichtet, um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb flexible Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dem Strukturwandel Rechnung zu tragen. Im Teilbereich MD-II ist eine Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere mit den südlich angrenzenden Mischgebietsflächen gewährleistet ist. Das Mischgebiet wird ebenfalls bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gegliedert. Im MI-I sollen gewerbliche Nutzungen entstehen, deshalb wird hier eine größere Baudichte zugelassen.

Entgegen der ursprünglichen Planung, soll die überwiegende Fläche der Fl.Nr. 262 nicht für gewerbliche Nutzungen umgewidmet werden, sondern vorerst als "Fläche für die Landwirtschaft" von einer weiteren Bebauung freigehalten werden.

Lediglich kleine Teilflächen im Westen der Fl.Nr. 262 sowie der südlich angrenzenden Fl.Nr. 261 sollen künftig als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden.

Im überwiegenden Bereich der Fl.Nr. 261 soll statt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Geplant ist die Ansiedlung eines Betriebes der sich mit Erdbewegungen, Abbruch und Baustoffrecycling befasst. Die bisherigen Gebäude können und sollen umgenutzt werden.

Zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, insbesondere der mittelständischen Betriebsstruktur (Regionalplan B II 1), wird somit durch den Bebauungsplan der Fortbestand und die Erweiterung bestehender Betriebe sowie die Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglicht.
Als weiteres Ziel des Regionalplanes wird die Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor in der Region und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung angeführt (Regionalplan B II 2.4).
Der Bebauungsplan trägt diesen Zielen Rechnung, indem weiterhin Teilbereiche für landwirtschaftliche Vorhaben ausgewiesen werden (Dorfgebiet). Darüber hinaus sollen die "Flächen für die Landwirtschaft" auf Fl.Nr. 262 T erst in weiterer Zukunft in Bauflächen umgewidmet werden.

Um dem Ziel "Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft" zu entsprechen (Regionalplan B V 1.3), sind die Neubauflächen in Anbindung an die bestehenden Dorfgebietsflächen 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 mit ihren zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen an den Baubestand angepasst errichtet werden müssen. Zudem wird ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Maßnahme soll gewährleisten, dass die geplanten Neubauten nicht weithin in den angrenzenden Landschaftsraum hineinwirken.

4. Geplante / bestehende Nutzungen

Der 38.780 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland (gem. § 34 BauGB bereits bebaubar bzw. mit Baubestand bzw. genehmigte Eingabeplanung)	23.000 m²	(59,3 %)
–	Nettobauland (neues Baurecht)	6.115 m²	(15,8 %)
–	Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Feldweg)	3.000 m²	(7,7 %)
–	Private Zufahrten	505 m²	(1,3 %)
–	Flächen für die Landwirtschaft	6.160 m²	(15,9 %)
	Ausgleichsfläche / außerhalb des Geltungsbereichs (Flur-Nr. 1452, Gemarkung Lamerdingen)	946 m²	

Für das Baugebiet wird je nach bestehender bzw. geplanter Nutzung sowie aufgrund der Erkenntnisse des Schalltechnischen Gutachtens der Müller-BBM GmbH vom 07.07.15 (Nr. M121694/02) folgende **Art der Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:

- Fl.Nr. 93 **"Dorfgebiet" (MD-I)** sowie südlich der "Lindensteige"
  Teilflächen der Fl.Nr. 263/2 **"Dorfgebiet" (MD-II)**
  (vorgeschlagene Bauparzellen 1 – 3 sowie 4 und 5)
  gem. § 5 BauNVO

  Die Art der Nutzung ermöglicht den Fortbestand und künftige Erweiterungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (Fa. Merk, Landwirtschaft und Agrardienste).
  Die südlich der "Lindensteige" gelegenen möglichen Bauparzellen 1 bis 3 sowie 4 und 5 werden ebenfalls als Dorfgebietsflächen festgesetzt.
  Tankstellen und die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind im Bereich der Dorfgebietsflächen unzulässig, da sie als unverträglich mit dem umliegenden Dorfbereich angesehen werden.

- Teilflächen der Fl.Nr. 263/2 **"Mischgebiet" (MI-I)**
  (vorgeschlagene Bauparzellen 7 und 8) sowie
  Teilflächen der Fl.Nr. 263/2 **"Mischgebiet" (MI-II)**
  (vorgeschlagene Bauparzellen 6, 9 und 10) und
  die westlichen Teilflächen der Fl.Nr. 262 sowie der Fl.Nr. 261 **"Mischgebiet" (MI-II)**
  gem. § 6 BauNVO

  Die Mischgebietsflächen ermöglichen eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, die sich in den Dorfbereich verträglich einfügt (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewebes, sonstige Gewebebetriebe sowie ausnahmsweise Wohngebäude). Die übrigen, in § 6 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie als unverträglich für diesen Dorfbereich angesehen werden.
  Im Bereich des MI-I werden Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen, damit soll erreicht werden, dass sich in diesem Teilbereich des Mischgebietes gewerbliche Betriebe ansiedeln und die Mischung der Nutzungen Wohnen / Gewerbe im gesamten Mischgebiet erfolgt.
  Im Bereich des MI-II können Wohnnutzungen gleichberechtigt neben gewerblichen Nutzungen entstehen, sie werden als allgemein zulässig festgesetzt.
  Damit im Gegensatz zu den gewerblich genutzten Grundstücken und zum Dorfgebiet eine lockerere Bebauung entsteht, wird im MI-II eine reduzierte GRZ von 0,5 festgesetzt.

- Östliche Teilfläche der Fl.Nr. 262 **"Fläche für die Landwirtschaft"**
  gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

  Angepasst an die derzeitige Nachfrage von Bauwerbern soll diese Fläche nicht, wie ursprünglich geplant, als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, sondern vorerst weiterhin als landwirtschaftliche Fläche nutzbar sein.
  Um die bestehende landwirtschaftliche Halle über den östlichen Feldweg weiterhin

anfahren zu können, ist südlich der Halle eine Baum-Lücke in der Ortsrandeingrünung festgesetzt.

- Teilflächen der Fl.Nr. 261 **"Gewerbegebiet" (GE 4, GE 5, GE 6) gem. § 8 BauNVO**

  Die Art der Nutzung ermöglicht die gewerbliche Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude. Aufgrund der entlang der Hauptstraße bereits vorhandenen Wohngebäude wird die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 261 als Mischgebiet vorgesehen. Eine Wohnnutzung - wie im Umfeld - ist somit neben einer, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung, möglich. Die Regelungen zur Gestaltung der Gebäude im Bereich MI-II stellen sicher, dass hier nur eine ortsbildverträgliche Bebauung entsteht.

Nachdem die Bauräume im Planungsgebiet großzügig festgesetzt wurden, sind Garagen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Lamerdingen ist hinsichtlich der Ausführung von Stellplätzen und Garagen zu beachten.
Zur Verringerung der künftigen Versiegelung durch private Verkehrsflächen werden, soweit betriebstechnisch möglich, wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Das **Maß der Nutzung** ist im Planungsgebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die jeweils höchstzulässigen Nutzungsmaße sind:

Dorfgebiet (MD-II) :	GRZ 0,60	WH 6,50 m	FH 10,00 m
Mischgebiet (MI-I) :	GRZ 0,60	WH 6,50 m	FH 10,00 m
Mischgebiet (MI-II) :	GRZ 0,50	WH 6,50 m	FH 10,00 m
Gewerbegebiet (GE 4, GE 5, GE 6) :	GRZ 0,80	WH 6,50 m	FH 10,00 m

In den südlich der Lindensteige angeordneten Dorfgebietsflächen (MD-II / mögliche Baugrundstücke 1 bis 5) beträgt die maximal zulässige Grundfläche 2.470 m², wovon bereits rd. 900 m² durch bestehende Hauptanlagen versiegelt sind.
Im daran wiederum südlich angrenzenden Mischgebiet (MI-I / Baugrundstücke 7 und 8) ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.005 m² und im übrigen Mischgebiet (MI-II / Baugrundstücke 6, 9, und 10 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 262 bzw. 261) beträgt die höchstzulässige Grundfläche rd. 2.446 m².
Im Gewerbegebiet (GE 4, GE 5, GE 6) am südlichen Rand des Geltungsbereichs dürfen maximal rd. 3.840 m² durch Hauptanlagen sowie durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen versiegelt werden, wovon bereits rd. 1.030 m² durch Hauptanlagen versiegelt sind.
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind im Geltungsbereich bis 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Baukörper am Ortsrand von Lamerdingen zu gewährleisten, orientieren sich die festgesetzten Wand- und Firsthöhen am umliegenden Baubestand bzw. sind im Dorf- und Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässigen Dachformen variieren je nach Art der festgesetzten Nutzung. Im Dorfgebiet sind lediglich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zugelassen. Im Misch- und Gewerbegebiet sind neben Satteldächern mit einer Neigung von 20° bis 45° auch Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.
Lediglich Garagen und untergeordnete Nebengebäude dürfen mit Flachdächern errichtet werden, um den umliegenden dörflichen Charakter nicht zu stören. Diese Flachdächer sind jedoch begrünt auszuführen.

5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zu Garagen, zur Dachgestaltung, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenfarben sowie zu Geländeveränderungen 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 Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende "Lindensteige", wovon nach Süden eine private und eine öffentliche Stichstraße (incl. Wendehammer) errichtet wird. Für den nördlich der "Lindensteige" gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Fa. Merk) sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegende landwirtschaftliche Fläche kann weiterhin über den östlichen Feldweg erschlossen werden.
Die Zufahrt von der St 2035 (Hauptstraße) zur westlichen Teilfläche der Fl.Nr. 262 (MI-II) erfolgt zwischen den Fl.Nrn. 262/2 und 262/4.
Die westliche Teilfläche der Fl.Nr. 261 (MI-II) sowie die drei Teilgebiete des Gewebegebietes (GE 4, GE 5 und GE 6) können ebenfalls von Westen durch Anschluss an die bestehende Hauptstraße erschlossen werden.

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

8. Denkmalschutz

Ca. 450 m nördlich des Geltungsbereichs 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 o.g. Entfernung zwischen Baudenkmal und Planungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen möglicher Sichtachsen zu befürchten. Zudem erfolgt eine höhenmäßige Begrenzung geplanter Bauvorhaben, orientiert am umliegenden Baubestand, sodass sich keine Verschlechterungen des Ist-Zustandes ergeben werden.

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

9. 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. flächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.
In der nordöstlichen Ecke der Fl.Nr. 93 (Betrieb "Merk") verläuft eine 20 KV-Freileitung von Nordwest nach Südost. Am Mast A242K befindet sich ein Trafo. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft südöstlich ebenfalls eine 20 KV-Freileitung. Im westlichen Bereich der Fl.Nr. 93 verlaufen drei 1 KV-Freileitungen.
Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schutzzone der 20 KV-Freileitungen (beidseitig 5,0 m) keine baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen dürfen und Unterbauungen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig sind.

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 "Schall"

Das "Schalltechnische Gutachten" der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M121694/02) wurde im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Nutzungskonzept des Bebauungsplans "Lindensteige" für den südlichen Ortsrand von Lamerdingen im Jahr 2015 erstellt. Darin werden Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr der St 2035 untersucht sowie Emissionskontingente im vorgesehenen Gewerbegebiet vorgeschlagen.

Im Gegensatz zu den im Jahr 2015 geplanten Nutzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan auf weiten Teilen der Fl.Nr. 262 keine Flächen für Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1, GE 2 und GE 3), sondern landwirtschaftliche Flächen. Ferner sind, bis auf die westliche Teilfläche der Fl.Nr. 261, alle Fl.Nrn. östlich der St 2035 sowie die Fl.Nr. 94 aus dem Geltungsbereich des Planungsgebietes ausgeklammert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein hohes Verkehrsaufkommen auf der St 2035 zu verzeichnen ist (DTV 2025: 2.721 Kfz/24h). Daraus resultierend werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 65 dB(A) bzw. nachts 55 dB(A)) für das geplante Gewerbegebiet (GE 4 bis 6) eingehalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete / Mischgebiete (tags 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A)) werden hinsichtlich Emissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr in weiten Bereichen des Planungsgebietes ebenfalls eingehalten. Lediglich bis max. 32 m weit ins Baugebiet hinein treten tags bzw. nachts Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Hauptstraße (St 2035) auf.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete / Mischgebiete (tags 64 dB(A) bzw. nachts 54 dB(A)) werden im Nahbereich (5 – 15 m) der Hauptstraße um max. 2 dB(A) tags bzw. um max. 5 dB(A) nachts überschritten.

Basierend auf den Empfehlungen des o.g. Schalltechnischen Gutachtens wird im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt:
"Beim Neubau von Gebäuden und bei der Modernisierung von bestehenden Gebäuden sowie bei der Errichtung von Anbauten sind im Bereich der Mischgebietsfläche in einem 15 m breiten Streifen parallel zur Hauptstraße die nachfolgenden Festsetzungen a) und b) zu beachten:

a) Durch eine schalltechnisch günstige (Wohnungs-) Grundrissgestaltung sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln über 64 dB(A) tags bzw. über 54 dB(A) nachts soweit als möglich zu vermeiden.
b) Sofern die Festsetzung gemäß a) nicht überall möglich ist, ist bei Schlafräumen entweder ein verglaster Vorbau (Wintergartenkonstruktionen) vor dem zur Belüftung benötigten Fenster oder alternativ eine schalldämmende Lüftungseinrichtung je Schlafraum vorzusehen. Auf diese Schallschutzmaßnahmen kann dann verzichtet werden, wenn der Schlafraum ein weiteres Fenster in einem Fassadenbereich besitzt mit Beurteilungspegeln von maximal 45 dB(A) nachts.

Beim Neubau von Gebäuden und bei Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie bei der Errichtung von Anbauten ist im Bereich der Mischgebietsfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 261 und 262 der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu erbringen, wenn durch den öffentlichen Straßenverkehr in der Tagzeit nachfolgende Beurteilungspegel erreicht oder überschritten werden:

- 53 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 58 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 63 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen"

Für die im Planungsgebiet gelegenen Gewerbegebietsflächen (GE 4 – 6) wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" berechnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [5] können überall eingehalten werden."

Da aber entgegen des ursprünglichen Plankonzepts auf Fl.Nr. 262 keine gewerbliche Nutzung mehr vorgesehen ist (Fläche für die Landwirtschaft), sind Lärmkontingente frei geworden. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird auf die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsfläche (GE 4 bis GE 6) verzichtet.
Damit wird vermieden, dass der geplante Betrieb auf der Gewerbegebietsfläche (Fl.Nr. 261) unnötiger Weise eingeschränkt wird. In diesem Zug werden Lärmschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Von höheren Schallschutzeinrichtungen würde eine gebäudeähnliche Wirkung ausgehen, deshalb sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Damit die Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet ist, wird im Bereich der gewerblichen Baufläche das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeschlossen.

Hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

12. Immissionsschutz "Geruch"

Um die auf das Planungsgebiet einwirkenden Emissionen durch die umliegenden bzw. im Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln, wurde auf Grundlage des Nutzungskonzepts des Bebauungsplans "Lindensteige" aus dem Jahr 2015 eine "Geruchsimmissionsprognose" durch die Müller-BBM GmbH erstellt (Ergebnismitteilung Nr. M118643/01).

Es wurden unterschiedliche Varianten bzgl. der derzeitigen bzw. künftigen Tierhaltungen (Rinder, Milchkühe, Jungvieh, Pferde, Ferkel) untersucht.

Da auf dem Grundstück Fl.Nr. 261 keine Tierhaltung mehr stattfindet und auch nicht stattfinden wird (Gewerbe- und Mischgebietsflächen) und die Fahrsilos auf Grundstück Fl.Nr. 263/2 abgebrochen werden, kann die Variante 3 der Geruchsimmissionsprognose herangezogen werden.
Zu berücksichtigen ist, dass sich der gesamte Bereich im dörflichen Umfeld befindet und somit landwirtschaftliche Gerüche unvermeidbar sind. Im als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereich liegen die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über den Werten der GIRL. Neben dem landwirtschaftlichen Charakter des gesamten Ortsteils Lamerdingen ist auch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 261 (Viehhaltung) zu berücksichtigen. Auch für die Mischgebietsflächen liegen die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über den Werten der GIRL. Auch bei diesen Teilflächen ist das dörfliche Umfeld insgesamt zu berücksichtigen.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 261 und 263/2 haben bisher der Landwirtschaft gedient und sind noch mit landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen bebaut. Die Nutzbarmachung, dieser sonst brachliegenden Flächen, rechtfertigt die Planung, die im städtischen Bereich ggf. anders zu beurteilen wäre.

13. Grünordnung

Weite Teile des Dorfgebietes (MD-I) sind bereits heute durch bauliche Anlagen (Gebäude, Zufahrten und Lagerflächen) versiegelt. Auch im Bereich der Fl.Nr. 263/2 (Dorfgebiet MD-II bzw. Mischgebiet MI-I) sind große Flächen durch landwirtschaftliche Anlagen bereits heute versiegelt. Ferner sind im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes (Fl.Nr. 261) die überwiegenden Flächen bereits durch Gebäude bzw. Fahrsilos und Zufahrten überbaut.
Nach Möglichkeit sind neue Freiflächenbefestigungen wasserdurchlässig auszuführen. Soweit auf den neuen Baugrundstücken Flächen nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen benötigt werden, sind diese gärtnerisch zu gestalten.

Zur verträglichen Einbindung des Planungsgebiets in den Landschaftsraum ist am Ostrand eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung als privater Grünstreifen aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen gem. Festsetzung A.8.f) festgesetzt. Aufgrund der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss der Stammabstand der zu pflanzenden Bäume 4,0 m zur Westgrenze betragen.
Im Bereich der Randeingrünung des Dorfgebietes (MD-I) sind die Pflanzvorschriften aus der genehmigten Lagerhalle vom April 2016 übernommen worden (Festsetzung A.8.e).
Im Bereich des privaten Grünstreifens dürfen keine neuen Nebenanlagen errichtet werden, damit eine durchgängige und stabile Randeingrünung entstehen kann.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt unter Pkt. 15 der Begründung.

14. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht die Gemeinde Lamerdingen mehreren gewerblichen Bauwerberwünschen und kann künftig Neubauflächen, angebunden an bestehende Siedlungsflächen, ausweisen.

Entsprechend den bestehenden bzw. geplanten Nutzungen wird der Bebauungsplan in Dorf-, Misch- und Gewebegebiet untergliedert. Eine im ursprünglichen Nutzungskonzept als Gewerbegebiet überplante Fläche (Fl.Nr. 262 T) bleibt vorerst als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Zur besseren Eingliederung des Planungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild wird eine Ortsrandeingrünung am Ost- und in Teilen des Südrandes festgesetzt.

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.

<u>Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</u>

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der geplanten Dorf-, Misch- und Gewerbegebietsflächen.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

<u>Beschreibung</u>

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten.
Nachdem die Waldflächen im Gemeindegebiet mit ca. 9 % der Gesamtfläche nur geringfügig zur Frischluftproduktion beitragen, wird durch die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich (Fl.Nr. 262 T) eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. 12.000 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. 150 m westlicher Entfernung durchfließt die Gennach (Gewässer II. Ordnung) von Süd nach Nord den Dorfbereich von Lamerdingen. Östlich von Lamerdingen, rd. 300 m 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 von Lamerdingen angeschlossen.

Auswirkung

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.

Durch die geplanten Neubauten wird das Grundwasser nicht gefährdet. 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, B. 5.).

Ergebnis

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 weitestgehend ebene Fläche dar.
  Als Höhe über NN wird Lamerdingen 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 des nördlich der "Lindensteige" geplanten Dorfgebiets befinden sich derzeit nur einige wenige Bäume, die jedoch außerhalb der Baugrenzen liegen. Weite Teile dieses Dorfgebietes sind bereits mit landwirtschaftlichen Anlagen überbaut. Auch im südlich der "Lindensteige" gelegenen Dorf- und Mischgebiet sowie weiter südlich auf Fl.Nr. 261 befinden sich bauliche Anlagen (Landwirtschaftliche Hallen und Fahrsilos).

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

  Auswirkung

  Neben einem hohen Anteil an bereits überbauten Flächen werden durch den Bebauungsplan rd. 6.100 m² an Flächen mit neuem Baurecht geschaffen sowie rd. 365 m² für neue öffentliche Verkehrsflächen erforderlich.

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. 950 m²) werden die Verluste an möglichen Lebensräumen ausgeglichen.

Ergebnis

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

- Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt auf einem risseiszeitlichen Flachrücken, von Osten weithin sichtbar. Der bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 149 schirmt durch seine Bestandsgebäude die geplanten Neubauten südlich der "Lindensteige" zum Landschaftsraum hin ab. Lediglich auf eine Länge von 20 m im Bereich des Dorfgebiets (MD-I) sowie auf eine Länge von 20 m im Bereich des Mischgebiets (MI-I) bzw. 30 m im Bereich des Gewerbegebiets werden neue Baukörper von der östlichen freien Landschaft aus wahrgenommen werden.

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 des umliegenden Dorfbereichs unter. Von Osten werden die neuen Baukörper durch die bestehende Bebauung bzw. durch die festgesetzte Randeingrünung aus heimischen Laubbäumen vom Landschaftsraum kaum wahrgenommen werden. Zur besseren Einbindung wäre eine zusätzliche Fassadeneingrünung der Ostfassaden wünschenswert.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Emissionen auf die Bewohner / Beschäftigen im Planungsgebiet bzw. im Umfeld des Planungsgebietes ergeben sich durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen, den vorhandenen Verkehr, insbesondere auf der Staatsstraße 2035, die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe.

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

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere durch die neuen Bauflächen, ist aufgrund der Größe der Flächen sowie aufgrund der Vorbelastung als gering zu betrachten.

Auswirkung

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Nutzungskonzept des Bebauungsplans "Lindensteige" wurde für den südlichen Ortsrand von Lamerdingen im Jahr 2015 das "Schalltechnische Gutachten" der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M121694/02) erstellt. Darin werden Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr der St 2035 untersucht sowie Emissionskontingente im vorgesehenen Gewerbegebiet vorgeschlagen.

Im Gegensatz zu den im Jahr 2015 geplanten Nutzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan auf weiten Teilen der Fl.Nr. 262 keine Flächen für Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1, GE 2 und GE 3), sondern landwirtschaftliche Flächen. Ferner sind, bis auf die westliche Teilfläche der Fl.Nr. 261, alle Flurnummern östlich der St 2035 sowie die Fl.Nr. 94 aus dem Geltungsbereich des Planungsgebietes ausgenommen worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein hohes Verkehrsaufkommen auf der St 2035 zu verzeichnen ist (DTV 2025: 2.721 Kfz/24h). Daraus resultierend werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 65 dB(A) bzw. nachts 55 dB(A)) für das geplante Gewerbegebiet (GE 4 bis 6) eingehalten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- / Mischgebiete (tags 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A)) werden hinsichtlich Emissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr in weiten Bereichen des Planungsgebietes ebenfalls eingehalten. Lediglich bis max. 32 m weit ins Baugebiet hinein treten tags bzw. nachts Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Hauptstraße (St 2035) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete (tags 64 dB(A) bzw. nachts 54 dB(A)) werden im Nahbereich (5 – 15 m) der Hauptstraße um max. 2 dB(A) tags bzw. um max. 5 dB(A) nachts überschritten.

Basierend auf den Empfehlungen des o.g. Schalltechnischen Gutachtens wird im vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichende Schalldämmung beim Neubau, bei der Modernisierung sowie bei Anbauten an Gebäuden verlangt. Um einen gesunden Schlaf zu ermöglichen (Innenraumpegel 30 dB(A) wird geregelt, dass bei Schlafräumen entweder ein Fenster an einer Fassade mit max. 45 dB(A) oder eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorhanden sein muss.

Für die im Planungsgebiet gelegenen Gewerbegebietsflächen (GE 4 – 6) wurden in der Schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" berechnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [5] für Gewerbelärm können im geplanten Gewerbegebiet überall eingehalten werden.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Planungsgebiet (MD-I) sowie von landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Planungsgebietes gehen Emissionen in Form von Gerüchen aus. Aufgrund der Lage im insgesamt dörflich geprägten Ortsteil Lamerdingen müssen die Bewohner und Beschäftigten im Planungsgebiet mit landwirtschaftlichen Gerüchen rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass besonders störende landwirtschaftliche Gerüche (z.B. Schweinemast) nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Ergebnis

Es sind mittlere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

  Beschreibung

  Ca. 450 m nördlich des Planungsbereichs befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Martin, erbaut im 12./13. Jh. bzw. 14. Jh. umgebaut 1736/37 bzw. 1771 (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.

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

  Auswirkung

  Aufgrund der relativ weiten Entfernung zwischen Baudenkmal und Planungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen möglicher Sichtachsen zu befürchten. Außerdem erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine höhenmäßige Begrenzung geplanter Bauvorhaben, orientiert an umliegenden Baubestand, sodass sich keine Verschlechterungen des Ist-Zustandes ergeben werden.

  Ergebnis

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

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

  Die neuen Versiegelungen durch Bauvorhaben 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 fördert der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen die Grundwasserneubildung.

- Boden / Topographie

  Der Eingriff in die Böden im Bereich der geplanten neuen Gebäude und Erschließungsflächen 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.

- Landschaftsbild / Ortsbild

  Die geplanten Baukörper fügen sich durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung, am Bestand orientiert, verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.
  Eine am Ostrand des Bebauungsplans festgesetzte 5,0 m breite Randeingrünung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen wird die neuen Baumaßnahmen zum Landschaftraum hin abschirmen.

- Mensch

  Basierend auf den Empfehlungen des "Schalltechnischen Gutachten" der Müller-BBM GmbH wird im vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichende Schalldämmung beim Neubau, bei der Modernisierung sowie bei Anbauten an Gebäuden im Dorfgebiet vorgeschrieben.

  Für die im Planungsgebiet gelegenen Gewerbegebietsflächen (GE 4 – 6) können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (5) für Gewerbelärm überall eingehalten werden. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird auf die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsflächen verzichtet. Um den geplanten Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 261 nicht einzuschränken, werden Lärmschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Damit die Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet ist, wird im Bereich der gewerblichen Baufläche das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeschlossen.

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

- Kultur- und Sachgüter

  Die Höhenbegrenzung und die gestalterischen Maßnahmen im Bebauungsplan orientieren sich an der umliegenden Bebauung, sodass neue Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen möglicher Sichtachsen nach sich ziehen werden.

c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan könnten die nachgefragten gewerblichen Flächen sowie Erweiterungswünsche bestehender Betriebe an diesem Standort nicht realisiert werden. Der Betriebserhalt der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben wird von der Gemeinde an diesem Standort angestrebt, um Arbeitsplätze zu erhalten, aber auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

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 zur ostseitigen Ortsrandeingrünung zu überprüfen.

15. 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

Der rd. 38.780 m² umfassende Geltungsbereich gliedert sich in 23.000 m² Nettobauland, das gem. § 34 BauGB bereits bebaubar ist, mit baulichen Anlagen überbaut ist, bzw. für welches eine genehmigte Eingabeplanung vorliegt.
Im Weiteren werden Bauflächen für Neubauvorhaben ausgewiesen (6.115 m²). Ferner werden Flächen für den öffentlichen Verkehr (3.000 m² incl. Feldweg) und für private Zufahrten (505 m²) festgesetzt sowie Flächen für die Landwirtschaft (6.160 m²).

Als Eingriffsflächen sind lediglich 6.115 m² (Flächen mit neuem Baurecht) zu werten sowie weitere 365 m² für neue Verkehrsflächen. In der Summe sind somit 6.480 m² an Eingriffsflächen auszugleichen. **(s. Anlage 1)**

Für die neuen privaten Erschließungsflächen sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

c) Ermittlung des Kompensationsfaktors

<u>Bedeutung des Planungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</u>

Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I)
Bisheriger Ortsrandbereich mit intensiv genutztem Grünland

<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u>

- Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers soweit dies versickerungstechnisch möglich ist
- Festsetzung einer östlichen Ortsrandeingrünung (privater Grünstreifen)

<u>Eingriffsschwere:</u>

Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ > 0,35)

<u>Wahl des Kompensationsfaktors:</u>

Aufgrund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor 0,40 herangezogen.

Gemäß Matrix (Abb. 7): Feld A I **0,40**

d) Berechnung der Eingriffsfläche

Flächen mit neuem Baurecht: 6.115 m² x 0,40 (Kompensationsfaktor) = 2.446 m²
Neue Verkehrsflächen: 365 m² x 0,40 (Kompensationsfaktor) = 146 m²
Summe der Eingriffsflächen: 6.480 m² x 0,40 (Kompensationsfaktor) = **2.592 m²**

e) Beschreibung der Ausgleichsflächen

In der Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Lamerdingen, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1452 T zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche 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 bis 2017 um 27% (dies entspricht 700 m²).

Reduzierter Ausgleichsflächenbedarf: 2.592 m² - 700 m² = 1.892 m²

Aufwertungsfaktor 2,0 begründet Ausgleichsfläche x 0,5: 1.892 m² : 2 = **946 m²**

Eingriffsbilanz / Ausgleichsflächenbedarf: 946 m² (s. Anlage 2)

Der um den Abschlag ("Ökologische Verzinsung") sowie den Aufwertungsfaktor 2,0 reduzierte Ausgleichsflächenbedarf (946 m²) wird wie folgt **zugeordnet**:

Rekultivierungsziel **Fl.Nr. 1452 T**, Gmk. Lamerdingen:

- Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland
- Anlage eines wechselfeuchten Tümpels
- Anlage einer Brachfläche entlang des Statzelbachs als Pufferstreifen und Aufweitung des Bachs
- Ökologische Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft durch Gehölzpflanzungen

Gestaltung, Bepflanzung und Pflege Fl.Nr. 1452 T, 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

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 07.06.2018

.....
Konrad Schulze
1. Bürgermeister

Anlagen:
- Ökokonto der Gemeinde Lamerdingen
- Übersichtsplan Ökokonto, Gemeinde Lamerdingen
- Anlage 1 – Kennzeichnung der Eingriffsflächen
- Anlage 2 - Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1452, Gmk. Lamerdingen

47

-Kopie-

ÖKOKONTO DER GEMEINDE LAMERDINGEN

Rekultivierungsziel, Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1451, 1452 und 1545, Gmk. Lamerdingen

INHALT:

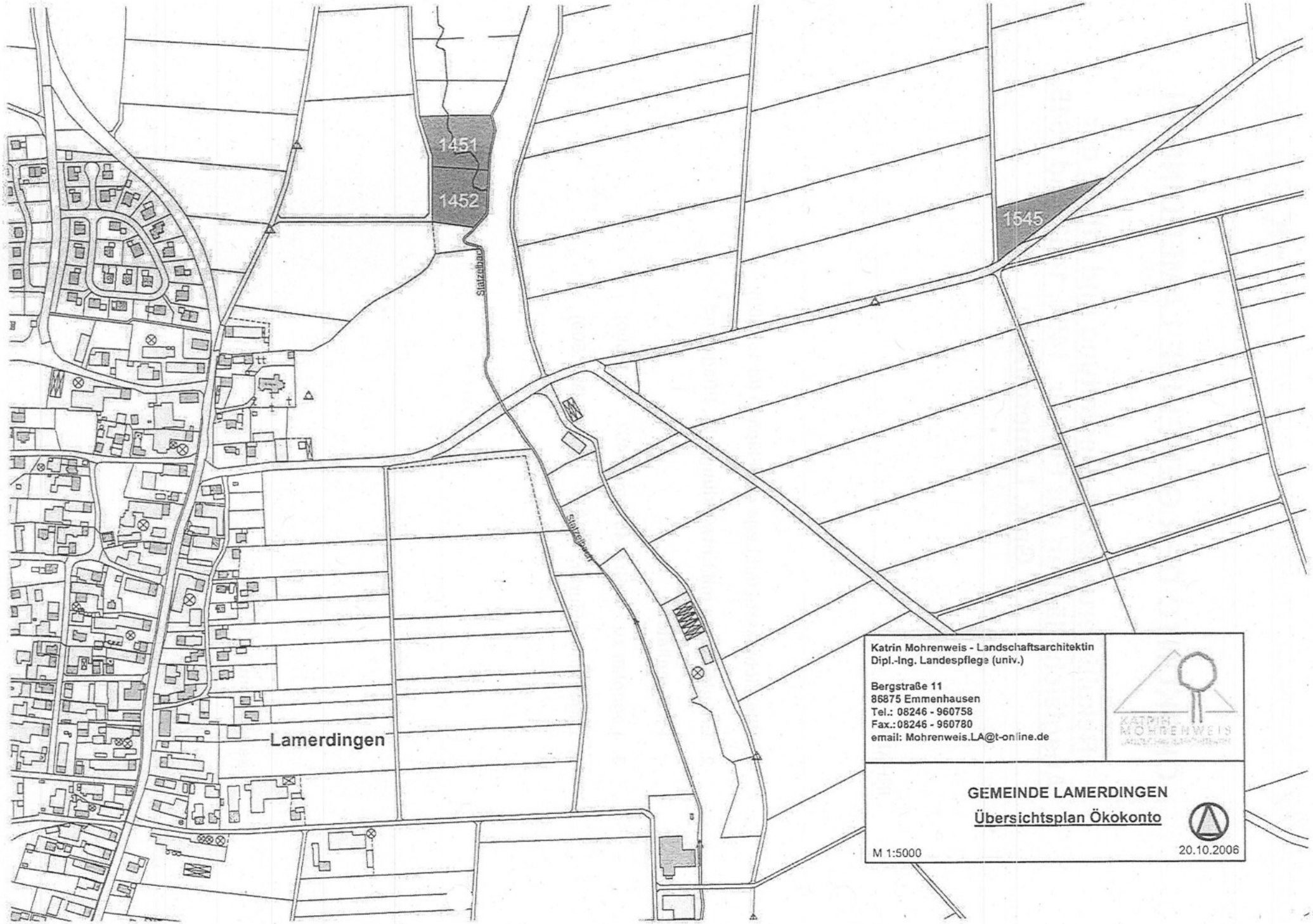
1. Übersichtskarte mit Lage der Flächen (M 1: 5000)
2. Erläuterungen mit Entwicklungsziel, Pflege und Pflanzenlisten
3. Lageplan zu FlurNr. 1451 und 1452 (M 1:500)
4. Lageplan zu FlurNr. 1545 (M 1:500)

Fassung vom 11.11.2006

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail:Mohrenweis.LA @-online.de

KATRIN MOHRENWEIS LANDSCHAFTSARCHITEKTIN



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

KATRIN MOHRENWEIS

GEMEINDE LAMERDINGEN

Übersichtsplan Ökokonto

M 1:5000

20.10.2006

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA @-online.de

KATRIN MOHRENWEIS LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

ÖKOKONTO DER GEMEINDE LAMERDINGEN

Rekultivierungsziel, Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1451, 1452 und 1545, Gmk. Lamerdingen

Ausgangslage

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 21, Abs.1 BNatSchG sind Gemeinden gehalten, Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeiten zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich zielt dabei auf eine Kompensation des Eingriffs durch eine ökologische Aufwertung der zum Ausgleich vorgesehenen Flächen. In Bayern ist der Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch den im September 1999, 2.erw. Auflage Januar 2003, vom STMLU herausgegeben Leitfaden geregelt.
Die Gemeinde Lamerdingen hat hierzu beschlossen, ein „Ökokonto" von Ausgleichsflächen anzulegen, von dem sie die erforderlichen Ausgleichsflächen bei Bedarf „abbucht". Ausgangspunkt hierfür war die Aufstellung des Bebauungsplans in Dillishausen, aber die Gemeinde möchte auch für weitere Bebauungspläne Ausgleichsflächen „bevorraten".

Sie hat dazu eine Fläche im Talraum des Statzelbachs erworben (Flur Nr. 1451), eine direkt südlich gelegene Fläche soll als Ergänzung dazu erworben werden (Flur Nr. 1452) und eine weitere Fläche an der Straße nach Schwabmühlhausen (Flur Nr. 1545) befindet sich im Besitz der Gemeinde (Lage der Flächen vgl. Übersichtsplan M 1:5.000).

Die Gestaltung, Pflege und das damit vorgesehene Rekultivierungsziel für diese Flächen sollen im Folgenden beschrieben und in den beiliegenden Plänen dargestellt werden.

Flur Nr. 1451 und 1452 Gemarkung Lamerdingen

Die beiden Flurstücke werden derzeit als Grünland genutzt. Ein in der Flurkarte noch dargestellter Graben ist verlegt worden, der ehem. Verlauf ist vor Ort kaum noch erkennbar.
An der nördlichen Grundstücksgrenze sind noch Schilfflächen vorhanden, die nach Art. 13 d BayNatSchG geschützt sind. Die Extensivierung der südlich gelegenen Flächen ermöglicht hier einen Pufferstreifen als Übergang zu intensiv genutzten Flächen und bildet einen Baustein zu einer wünschenswerten Biotopvernetzung entlang des Statzelbachs. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lamerdingen sind beide Flurstücke ausgewiesen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Rekultivierungsziel:
- Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland
- Anlage zweier 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:
- Anlage von extensivem Grünland (Mahd 2x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 15. Juli, 2. Mahd im Herbst, Abtransport Mähgut, Verzicht auf Pflanzenschutz und jeglichen Dünger)

- Bestehendes Schilf erhalten, Anlage einer 10 Meter breiten Brache, um Ausbreitung des Schilfes zu ermöglichen
- Anlage einer 10 Meter breiten Brache 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 1,20m, an ehemaligen Grabenverlauf
- Pflanzung einzelner Bäume an Weststseite (Feldweg)
- Pflanzung von Erlengruppen am Statzelbach
- Pflanzung von Strauchgruppen im Nordwesten von Flur Nr. 1451
- Einbringung von Kies- bzw. Lesesteinhäufen und Altholzlegen oder Wurzelstöcke

Zeitrahmen

- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flur Nr. 1451 als 1. Bauabschnitt im Jahr der Erschließung des Baugebiets Dillishausens, auf Flur Nr. 1452 nach Erwerb

Die Gestaltung der Flächen kann beiliegendem Plan M 1:500 entnommen werden.

PFLANZENLISTE – Flur Nr. 1451

Gehölzgruppen im Nordwesten

Pflanzabstand 1,5m (versetzt); nur Sträucher

3	Stck.	Cornus sanguinea	Hartriegel
3	Stck.	Corylus avellana	Hasel
4	Stck.	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
4	Stck.	Prunus padus	Traubenkirsche
4	Stck.	Rosa canina	Wildrose
2	Stck.	Salix caprea	Kätzchenweide
3	Stck.	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
3	Stck.	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
26	**Stck.**	**SUMME**	

Einzelgehölze im Westen an Feldweg

5	Stck.	Prunus avium, Vogelkirsche, **oder**	Hochstamm, m.B., 3xv., 14/16
5	Stck.	Tilia cordata, Winterlinde	Hochstamm, m.B., 3xv., 14/16

Einzelgehölze Erlengruppe am Statzelbach

5	Stck.	Alnus glutinosa, Schwarzerle	Heister, o.B., 2xv., 150 - 200

PFLANZENLISTE – Flur Nr. 1452

Einzelgehölze im Westen an Feldweg

4	Stck.	Prunus avium, Vogelkirsche, **oder**	Hochstamm, m.B., 3xv., 14/16
4	Stck.	Tilia cordata, Winterlinde	Hochstamm, m.B., 3xv., 14/16

Einzelgehölze Erlengruppe am Statzelbach

2	Stck.	Alnus glutinosa, Schwarzerle	Heister, o.B., 2xv., 150 - 200

Gehölzgruppen im Südwesten und Südosten
Pflanzabstand 1,5m (versetzt); nur Sträucher

4	Stck.	Cornus sanguinea	Hartriegel
4	Stck.	Corylus avellana	Hasel
5	Stck.	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
5	Stck.	Prunus padus	Traubenkirsche
5	Stck.	Rosa canina	Wildrose
3	Stck.	Salix caprea	Kätzchenweide
4	Stck.	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
4	Stck.	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
34	**Stck.**	**SUMME**	

Flur Nr. 1545 Gemarkung Lamerdingen

Das Grundstück liegt östlich der vorher beschriebenen Flächen an der Straße nach Schwabmühlhausen auf einer risseiszeitlichen Hochterrasse in weitgehend ausgeräumter Kulturlandschaft. Es ist weitgehend von Ackerflächen umgeben. Hier soll ein Trittsteinbiotop entstehen, das Nahrungsangebot für vielerlei Arten bietet. Daher sollen hier auch umfangreiche Pflanzungen für eine später auch ortsbildprägende Gehölzgruppe erfolgen.

Rekultivierungsziel:
- 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:
- Anlage einer 5-reihigen Hecke mit Heistern an der Nordseite (vgl. Plan und Pflanzenliste), Integrieren der bestehenden Gehölze mit evtl. Versetzung und Pflegeschnitt
- Anlage einer 3-reihigen Hecke mit Heistern an der West- und Südseite(vgl. Plan und Pflanzenliste)
- Pflege der drei vorhandenen Eichen entlang der Staatsstraße als Alleebäume, Ergänzung um drei 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 2x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 15. Juli, 2. Mahd im Herbst, Abtransport Mähgut, Verzicht auf Pflanzenschutz und jeglichen Dünger)

Zeitrahmen
- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Jahr 2007

Die Gestaltung der Flächen kann beiliegendem Plan M 1:500 entnommen werden.

PFLANZENLISTE – Flur Nr. 1545

Heckenpflanzungen im Dreieck auf dem Grundstück
Heister: I.Heister 1xv.o.B, 100-125
Sträucher: I.Sträucher 3 -5 Triebe
Reihen- und Pflanzabstand 1,5m (versetzt)
3-reihig, im Westen, 35 lfm, d.h. 70 Pflanzen,

3-reihig, im Süden, 75 lfm, d.h. 150 Pflanzen,
5-reihig, im Norden, 80 lfm, d.h. 250 Pflanzen,
insgesamt 470 Pflanzen,
Sträucher mit Heistern (20%), d.h. 94 Stück;

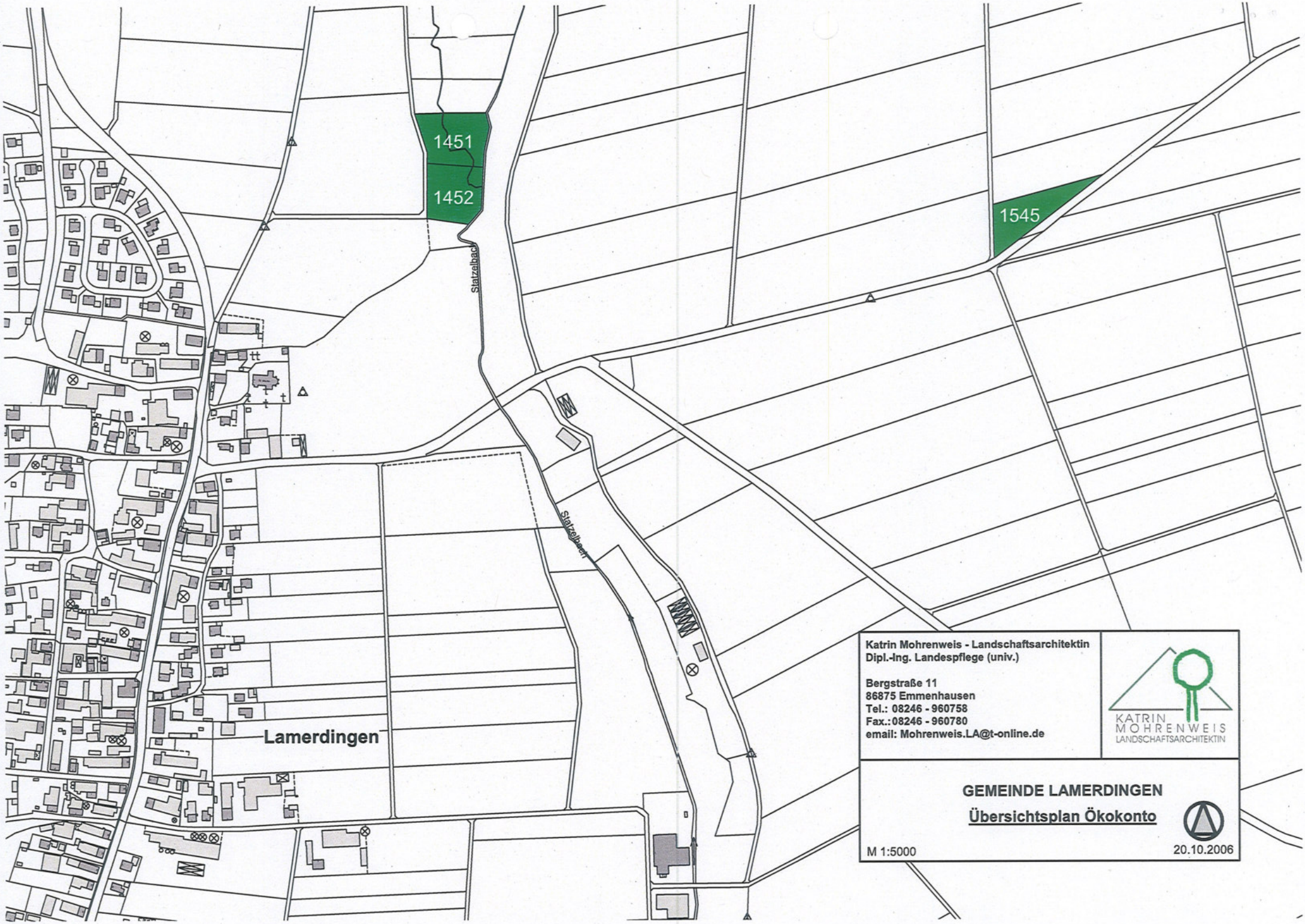
		Heister	
20	Stck.	Acer campestre	Feldahorn
20	Stck.	Carpinus betulus	Hainbuche
20	Stck.	Prunus avium	Vogelkirsche
16	Stck.	Quercus robur	Stieleiche
18	Stck.	Sorbus aucuparia	Eberesche
94	Stck.	Summe	
		Sträucher	
40	Stck.	Cornus sanguinea	Hartriegel
40	Stck.	Corylus avellana	Hasel
40	Stck.	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
35	Stck.	Lonicera xylostem	Rote Heckenkirsche
35	Stck.	Malus sylvestris	Wildapfel
40	Stck.	Prunus spinosa	Schlehe
40	Stck.	Rosa rubiginosa	Wildrose
40	Stck.	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
35	Stck.	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
35	Stck.	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
380	Stck.	Summe Sträucher	
474	**Stck.**	**SUMME**	

Ergänzung Eichen an der Straße

3	Stck.	Quercus robur, Stieleiche	Hochstamm, m.B., 3xv., 16/18

Die beschriebenen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu abgestimmt.
Abweichungen von den beschriebenen Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stand: 7.11.2006



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

KATRIN
MOHRENWEIS
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

GEMEINDE LAMERDINGEN

Übersichtsplan Ökokonto

M 1:5000

20.10.2006

20 40 60 80 m

Bestandsgebäude wurde abgebrochen
bebaubar gem. § 34 BauGB
keine Eingriffsfläche

Genehmigte Eingabeplanung
keine Eingriffsfläche

Lindensteige

Fläche mit landwirtschaftlichen Betriebs-
einrichtungen genutzt bzw. gem. § 34 BauGB
bebaubar - keine Eingriffsfläche

18 m²
Eingriffsfläche
Erschließung

347 m²
Eingriffsfläche
Erschließung

980 m²
Eingriffsfläche
neues Baurecht

5.135 m²
Eingriffsfläche
neues Baurecht

Fläche für die Landwirtschaft

Bebaubar gem.
§ 34 BauGB
keine Eingriffs-
fläche

Bereits baulich genutzte Fläche
jetzt Gewerbe davon Landwirtschaft
keine Eingriffsfläche

5.135 m² + 980 m² = 6.115 m² (neues Baurecht)
18 m² + 347 m² = 365 m² (neue Erschließung)

Summe der Eingriffsflächen: 6.480 m²

N

Gemeinde Lamerdingen

Bebauungsplan Lindensteige

ANLAGE 1

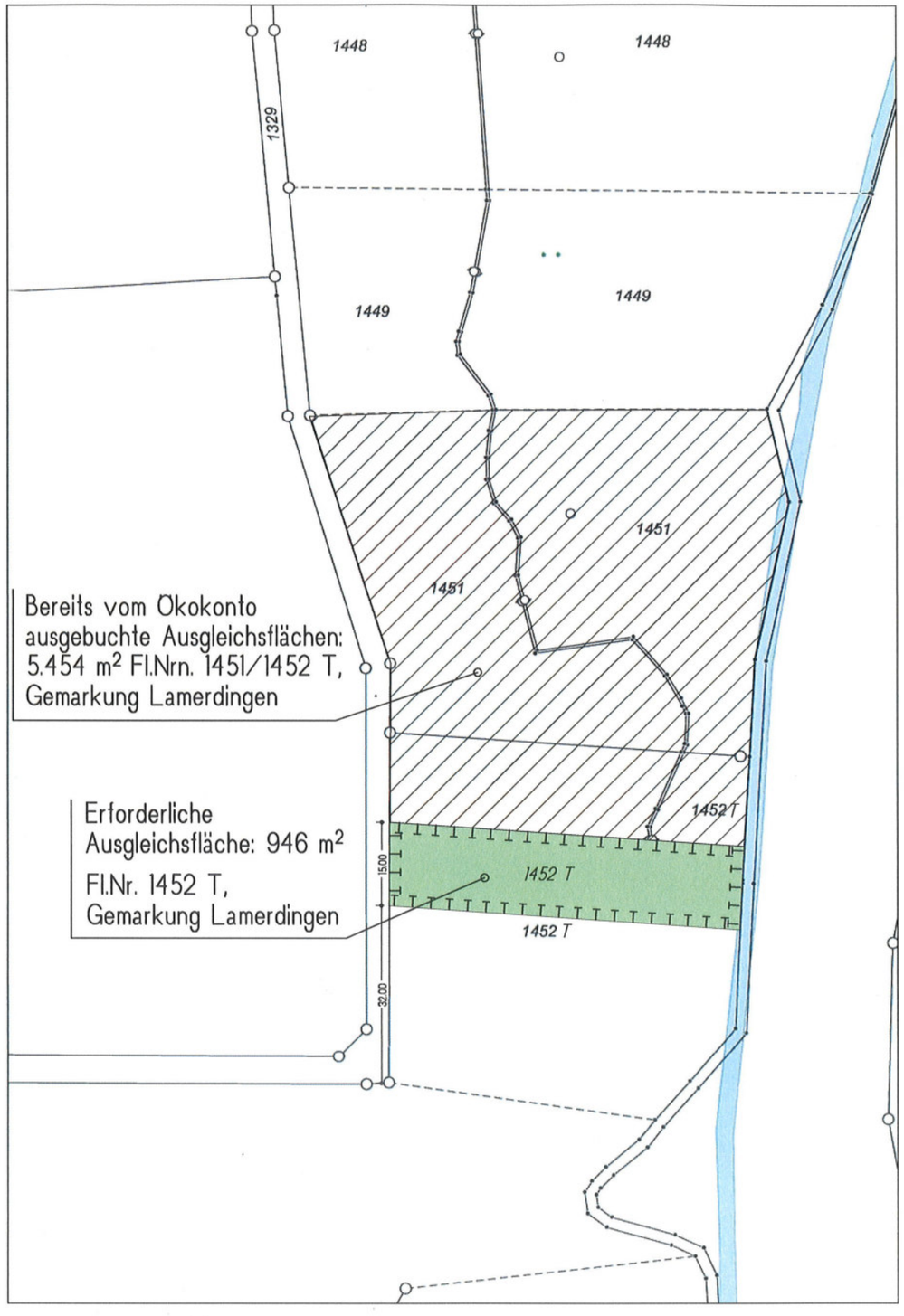
Kennzeichnung der Eingriffsflächen

Maßstab 1 : 1000
Utting 16.04.2018
Satzungsbeschluss: 04.06.2018

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

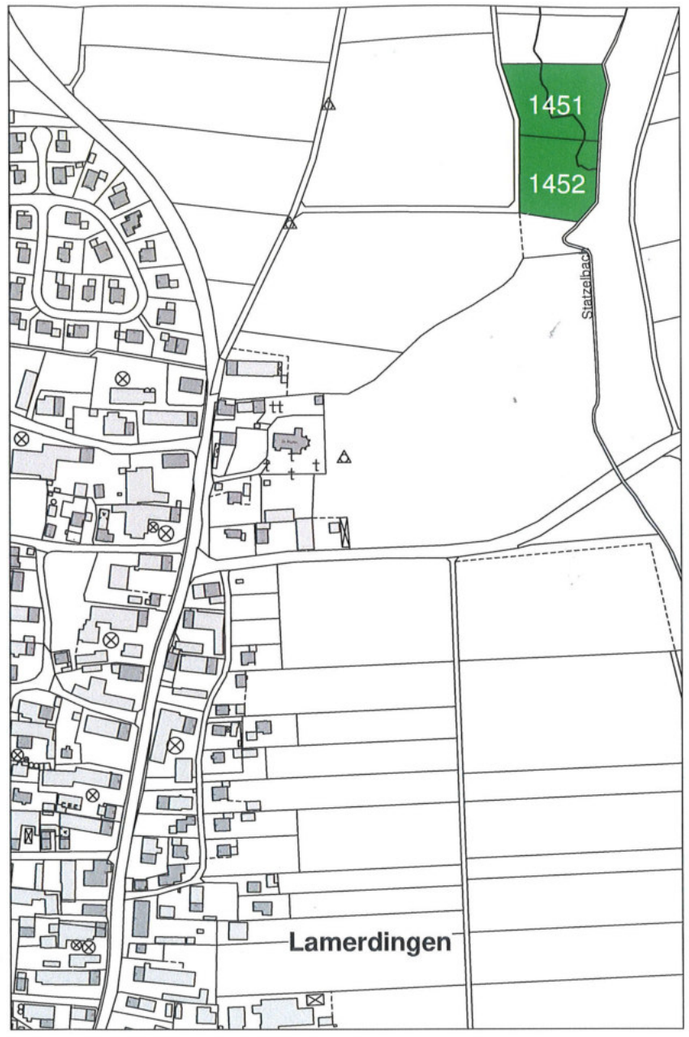
Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern



NORDEN

Bebauungsplan
„Lamerdingen - Lindensteige“

Anlage 2
Lageplan M = 1 : 1 000



NORDEN

Bebauungsplan
„Lamerdingen - Lindensteige“

Anlage 2
Übersicht M = 1 : 5 000

Bereits ausgebuchte Flächen aus Ökokataster

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel:
Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland, Anlage eines wechselfeuchten Tümpels, Aufweitung des Statzelbachs in Teilbereichen, Gehölzpflanzungen als ökologische Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft

Anlage 2

Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 1452 T, Gemarkung Lamerdingen

zu Punkt 11. der Festsetzungen des Bebauungsplans
„Lamerdingen - Lindensteige"
Gemarkung Lamerdingen

Fassung vom: 16.04.2018
Satzungsbeschluss: 04.06.2018

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@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern