



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet **“Lamerdingen – Lindensteige“**

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

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lamerdingen, ca. 6,5 km nördlich der Stadt Buchloe. Die Gemeinde Lamerdingen gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Jengen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Lamerdingen als “Allgemeiner ländlicher Raum” ausgewiesen. Die Gemeinde Lamerdingen will durch den vorliegenden Bebauungsplan etlichen gewerblichen Bauwerberwünschen entsprechen und zudem Neubauflächen, angebunden an bestehende Siedlungsflächen ausweisen. Als Neubauflächen sind Mischgebiets-, Dorfgebiets- und Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Das nördlich der “Lindensteige” gelegene Grundstück Fl.Nr. 93 wird Teil eines Dorfgebietes.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darin wird festgestellt, dass die Umweltbelange in geringem bis mittlerem Maße beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Baugebietes (3,878 ha) stellt sich als weitestgehend ebene Fläche dar. Als Höhe über Normal Null (NN) wird Lamerdingen mit 596 m angegeben.

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer bzw. Stillgewässer vorhanden. 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.

Flächen mit Altlasten sind nicht bekannt.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen Baubestand und Grünbestand, die Frischluftzufuhr von den angrenzenden Grünlandflächen wird kaum vermindert.

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge, soweit betriebstechnisch möglich und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers und sind geeignet den negativen Auswirkungen der Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten entgegen zu wirken.

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellen für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar. 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.

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.

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. 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 Genehmigungsverfahren (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen durch die Planung nicht aufgezeigt sind. Mit den 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.

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 22.09.2017 mit 13.10.2017 über die Planung informiert.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.03.2018 mit 12.04.2018.

Von Seiten der Bürger wurde darum gebeten, auf die südlich festgesetzte Ortsrandeinsgrünung auf Fl.Nr. 261 zugunsten der vorhandenen privaten Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb zu verzichten. Diesem Antrag wurde entsprochen. Ferner wurde um eine Formulierung bzgl. der Tierhaltung gebeten, die eine Vergrößerung des Rinderbestands ermögliche. Die Gemeinde führte dazu aus, dass durch eine künftige Einzelfallbeurteilung die Erweiterung des Tierbestandes möglich wäre.

Eine weitere Bürgeranfrage bezog sich auf nötige Ausweichstellen an der „Lindensteige“ zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Dem wurde im weiteren Verfahren durch Verbeiterung der „Lindensteige“ auf 6,0 m entsprochen.

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 20.09.2017 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 12.10.2017 aufgefordert.

Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 05.03.2018 mit 12.04.2018 mit der Planfassung vom 26.02.2018.

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

Von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) wurde der Planung nicht zugestimmt, da die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 93 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (insbesondere bzgl. Geruch) u.U. eingeschränkt werde. Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass der Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten hat (geplanter Neubau einer Lagerhalle, außerhalb der Hauptwindrichtung, sowie weiter östlich auf Fl.Nr. 99) und dass der überplante Bereich bereits heute als „Baulücke“ bebaubar wäre. Durch die Bauleitplanung wolle die Gemeinde eine künftige Bebauung steuern, abgestimmt auf das gesamte Umfeld.

Die Hinweise der Deutschen Telekom bzgl. der frühzeitigen Kontaktaufnahme, falls Umbauarbeiten an Telekommunikationsanlagen notwendig würden, nahm der Gemeinderat zu Kenntnis.

Die Handwerkskammer sowie die Industrie- und Handelskammer führten an, dass ein verträgliches Nebeneinander der einzelnen Nutzungen hinsichtlich möglicher Immissionen gewährleistet werden müsse, insbesondere bzgl. des Baustoffrecyclingbetriebes. Die Gemeinde verwies auf die vorliegenden schalltechnischen Beurteilungen, die aufzeigen, dass ein verträgliches Nebeneinander möglich ist. Zudem könne die Verträglichkeit ansiedlungswilliger Betriebe im Rahmen eines spezifischen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

Das Landratsamt Ostallgäu (Bauplanungsrecht/Städtebau) empfahl, im Interesse einer geordneten Ortsbildweiterentwicklung die Hauptfirstrichtung West-Ost festzusetzen sowie die Festsetzung zu den Fassadenfarben bestimmter zu formulieren. Um dem Straßendorfcharakter Rechnung zu tragen setzte die Gemeinde im westlichen Bereich des Baugebietes die Hauptfirstrichtung West-Ost fest. Ferner wurde die Farbskala der zulässigen Fassadenfarben auf den hellen und mittleren Bereich von weißen und erdigen Farbtönen beschränkt.

Das Landratsamt Ostallgäu (Kommunale Abfallwirtschaft) monierte den Durchmesser des östlichen Wendehammers (18 m statt 21 m). Um den Unfallverhütungsvorschriften zu entsprechen beschloss der Gemeinderat, zusätzlich zur befestigten Fahrbahnfläche (d=18 m) einen Seitenstreifen von 1,5 m zum Überstreifen von Fahrzeugüberhängen im Wendebereich festzusetzen. Zudem können Abfallbehältnisse an der verbreiterten „Lindensteige“ aufgestellt werden.

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 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Text ist im Satzungstext enthalten.

Das Landratsamt Ostallgäu (Immissionsschutzbehörde) sprach Empfehlungen bzgl. des Gewerbelärms des Baustoffrecyclingbetriebs aus. Demzufolge könne auf die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan verzichtet werden. Stattdessen seien die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten bzw. unterliege die Recyclinganlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, somit sei die detaillierte Beurteilung innerhalb eines Genehmigungsverfahrens sichergestellt.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms verwies das Landratsamt auf den Grenzwert von 45 dB(A) (gemäß DIN 18005), bei dessen Überschreitung ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern nicht mehr möglich sei. Der Gemeinderat übernahm die angeregten Korrekturen zum Lärmschutz in den Satzungstext, wie auch den einzuarbeitenden Verweis auf das Lärmschutzgutachten der Müller-BBM GmbH.

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe wies auf die bestehende 1kV-Freileitung im Planungsbereich hin und bat um rechtzeitige Information, falls Umbauarbeiten notwendig seien. Dies sei auch hinsichtlich der Erweiterung der Straßenbeleuchtung und der Telekommunikationsanlagen zu beachten. Der Gemeinderat nahm die o.g. Hinweise, wie auch die allgemeinen Hinweise zur Kabelverlegung zur Kenntnis.

Die Regierung von Schwaben wies darauf hin, dass bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen auszuschließen sei, dass unzulässige Einzelhandelsagglomerationen entstehen könnten. Die Gemeinde sah aufgrund des Flächenzuschnittes, des Flächenpotentials sowie die Lage der Bauflächen keine Gefahr für die Entstehung von derartigen Ansiedlungen und hielt an ihrer Planung fest.

Das Staatliche Bauamt Kempten empfahl auf die Immissionen der St 2035 Rücksicht zu nehmen und Sichtdreiecke zur dauerhaften Freihaltung von allen sichtbehindernden Gegenständen an der westlichen Einmündung der „Lindensteige“ in den Plan aufzunehmen. Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung.

Den Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf „hohe Grundwasserstände“ nahm die Gemeinde in die Hinweise zum Satzungstext auf.

Im Rahmen der Offenlage wurden folgende weitere Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Ostallgäu (Bauplanungsrecht/Städtebau) wandte ein, dass die Festsetzung zum Klimaschutz (A.9. Leerrohre zur Nutzung von erneuerbaren Energien) nur nachrichtlich möglich sei. Die Gemeinde behielt diesen Punkt unter Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB als technische Maßnahme zum Klimaschutz in den Festsetzungen. Des Weiteren wurde eine Überdenkung der Grünordnung (Randeingrünung bzw. Pflanzabstand von landwirtschaftlichen Flächen) angeraten. Die Gemeinde führte dazu aus, dass die festgesetzten Pflanzungen einen ausreichenden Wuchsraum hätten und somit an der Festsetzung festgehalten würde.

Die Schwaben Netz GmbH wies darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im Planungsgebiet möglich sei bzw. dass sie vor Beginn von Bauarbeiten rechtzeitig in Kenntnis gesetzt werden möge. Die Gemeinde nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und sicherte die frühzeitige Einbeziehung der Schwaben Netz GmbH, insbesondere beim Bau der öffentlichen Stichstraße zu.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Lindensteige“ entspricht die Gemeinde etlichen Bauwerberwünschen und weist Neubauflächen, angebunden an bestehende Siedlungsflächen, aus. Die geplanten Bauvorhaben müssen mit ihren zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen an den Baubestand angepasst errichtet werden. Zudem wird ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs als Ortsrandeingrünung festgesetzt, um ein Hineinwirken der Neubauten in den angrenzenden Landschaftsraum so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus sollen im östlichen Bereich der Fl.Nr. 93 durch einen sehr großzügigen Bauraum weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fa. Merk) geschaffen werden. 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.

Zur Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur wird durch den Bebauungsplan der Fortbestand und die Erweiterung bestehender Betriebe sowie die Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglicht. Als weiteres Ziel soll durch die vorliegende Planung die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor in der Region gesichert bzw. gestärkt werden.

Der Bebauungsplan trägt somit den öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 8 a-c BauGB Rechnung.

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergab 6.480 m² an Eingriffsflächen. Reduziert mittels des Kompensationsfaktors von 0,40 sowie durch die ökologische Verzinsung (Herstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Jahr 2008 – Verbuchung im gemeindlichen Ökokonto) ergaben sich auszugleichende Eingriffsflächen in Höhe von 946 m². Als Rekultivierungsziel wurde auf der Fl.Nr. 1452 T (Gek. Lamerdingen) Intensivgrünland in extensives Grünland umgewandelt, ein wechselfeuchter Tümpel sowie Brachflächen entlang der Statzelbachs angelegt und Gehölze als ökologische Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft gepflanzt (Anlagen 1 u. 2 zur Begründung).

Der vorliegende Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Gemeinde, den Belangen der Wirtschaft, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie des Naturschutzes.

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Lamerdingen - Lindensteige" wurde am 04.06.2018 vom Gemeinderat Lamerdingen als Satzung beschlossen und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Lamerdingen, 03.12.2018



Konrad Schulze
1. Bürgermeister