

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 1752 und 1747/2 der Gemarkung Lenggenwang mit einer Größe von ca. 0,7 ha. Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand des Lenggenwanger Gemeindeteiles Ried. Die Abgrenzung ist dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

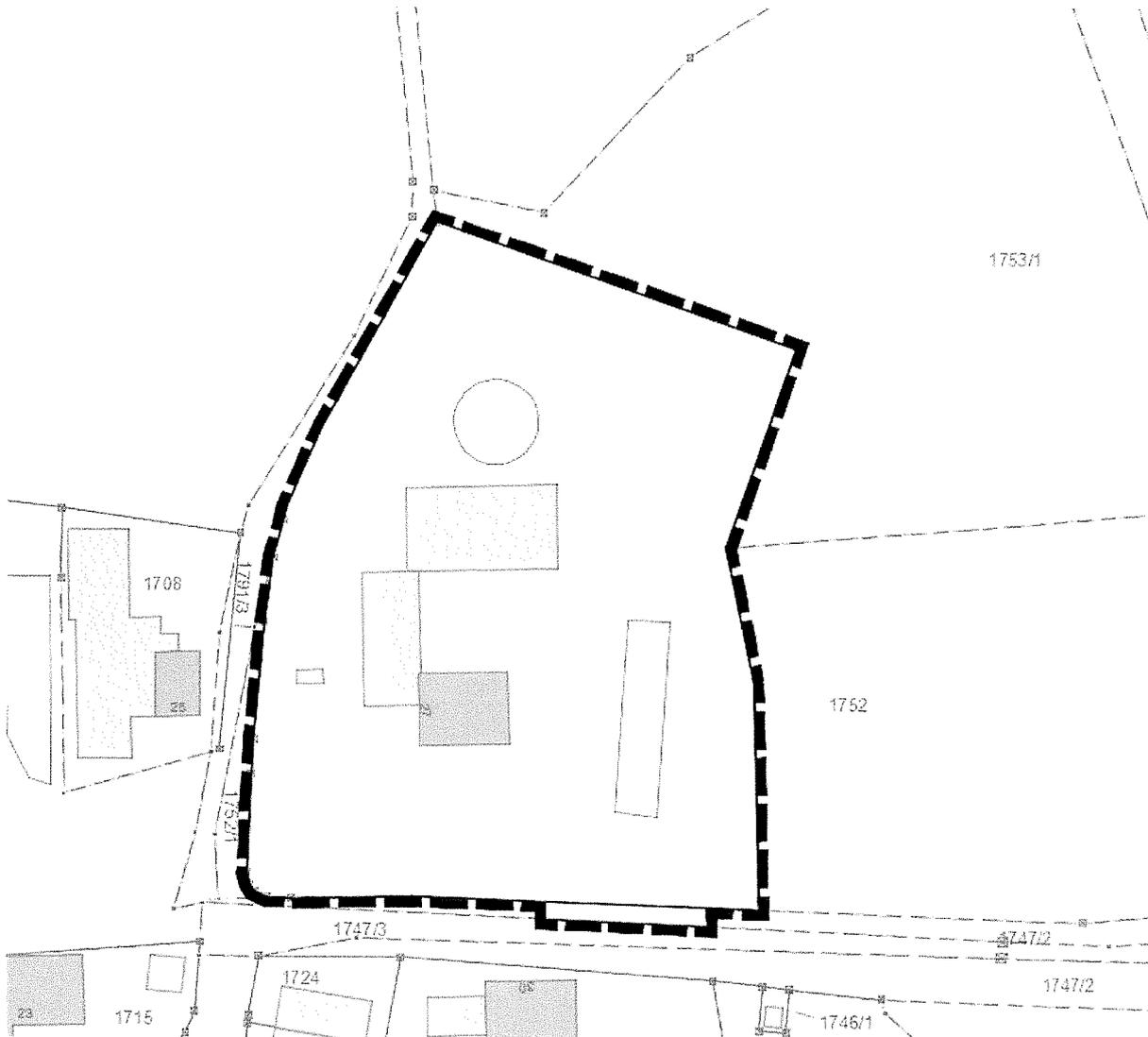


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass an der Stelle des Silos ein Wohnbauvorhaben errichtet werden kann. Die Zufahrt ist über die westlich des betroffenen Grundstücks mit der Fl. Nr. 1752 nach Norden verlaufende Straße „Ried“ bzw. über die südlich Ost-West verlaufende Straße Richtung Reuthe gegeben. Die vorgesehene Bebauung liegt im Außenbereich. Eine Bebauung ist derzeit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird. Zudem können durch die vorliegende Planung wertvolle Gehölzbestände im Bereich der Hofstelle gesichert werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan/ LEP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

Die Gemeinde Lengenwang gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Seeg. Die Gemeinde Lengenwang soll – auch ohne zentralörtliche Einstufung – im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner dieser Gemeinde gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken. Dabei ist ein arbeitsteiliges Zusammenwirken mit dem Mittelzentrum Marktoberdorf im Norden und Füssen im Süden anzustreben.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen oder eines Wasservorbehaltsgebietes. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lengenwang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Planungsgebiet noch keine Siedlungsfläche vor (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan entspricht hier nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 durchgeführt.

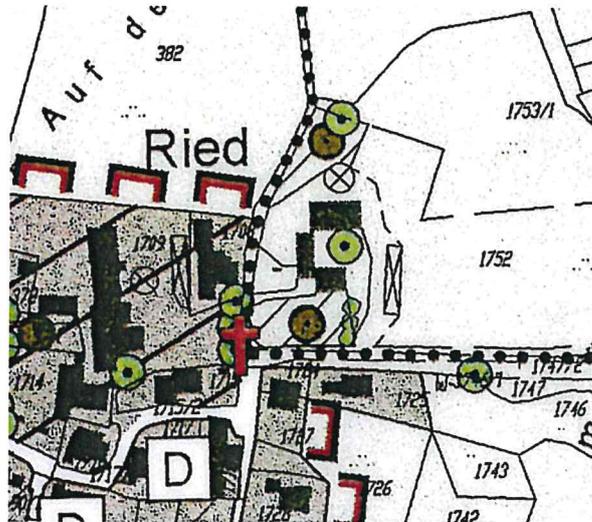


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen FNP bei Lengenwang (Ried)

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1. Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist am östlichen Ausgang des Ortsteils Ried. Gegenwärtig liegt im westlichen Bereich eine aktive Hofstelle mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und im östlichen Bereich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und ein Silo vor. Zudem befinden sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches im Süden und Norden grüne Flächen mit Gehölzbestand (ca. 0,17 ha).

Vorhaben haben sich in der Baugestaltung an der umgebenden Bebauung (MD-1) und den Festsetzungen dieser gegenständlichen Satzung zu richten. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht in einem Dorfgebiet, welches von Einzelhäusern und Hofstellen mit bis zu zwei Geschossen geprägt ist.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotop. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

#### 4.2. Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist als weitgehend eben anzusehen und liegt auf einer Höhe von ca. 800 m ü NN. Vorwiegend ist von Lehmböden mittlerer Erzeugungsqualität auszugehen, die den quartären eiszeitlichen Schottern aufliegen.

### 5. Planung

#### 5.1. Erschließung

Das Plangebiet wird über das Straßennetz in Ried von zwei Seiten, Westen und Süden, erschlossen.

#### 5.2. Kanal, Entwässerung, Stromversorgung

##### Kanal

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke versickerungsfähig auszubilden.

##### Abwasser:

Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude wird an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde und damit an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Mit diesem Anschluss ist eine, dem Stand der Technik entsprechende Reinigung der Schmutzwässer gewährleistet.

##### Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Dabei ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Andere Versickerungsformen sind in Verbindung mit Vorreinigungsanlagen nur in Ausnahmefällen möglich. Bei Bau und Bemessung der Anlagen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17. Dez. 2008), sowie grundsätzlich die DWA Merkblätter M 153 und A 138 maßgebend. Sollte sich das Vorhaben außerhalb der NWFreiV befinden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

##### Strom

Die elektrische Versorgung ist gesichert. Der vorgesehene Neubau erhält einen Kabelanschluss. Es befindet sich eine 1kV-Kabelleitung im Gebiet. Der Schutzstreifen beträgt 1 m.

##### Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

### 5.3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Es gliedert sich in zwei Teilgebiete MD-1 und MD-2. Das Teilgebiet MD-1 wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 und § 35 BauGB (einfacher Bebauungsplan) und das Teilgebiet MD-2 gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) gewertet.

Folgendes gilt für MD-2:

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert, wobei Stellplätze auch außerhalb dieser Grenzen unter Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften, und vor allem der Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, errichtet werden dürfen. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich vorwiegend bis zu zweistöckige Bauten mit typisch dörflichem Charakter. Wohnbebauung und Hofstellen mit roter bis rotbrauner Bedachung, hellem Anstrich und ähnlich ausgerichteten Gebäudeachsen. Die Bebauung soll sich demnach in diese Strukturen einfügen.

Für den Planbereich MD-2 wird demnach eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe entsprechend der Tabelle § 8 Ziffer 1 festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind sonstige Gebäude zur Wohnnutzung allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich für unzulässig erklärt worden.

Das Plangebiet ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

### 5.4. Garagen und Nebengebäude

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

### 5.5. Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

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

Die Vorhaben sind mit möglichst unmittelbar mit der Höhe des EG Fußbodens auf dem natürlichen Gelände zu errichten und Keller – soweit dies erforderlich wird - mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

## 6. Grünordnung / Ausgleichsflächenberechnung

### 6.1. Natürliche Grundlagen und Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Lenggenwang liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es handelt sich beim Eingriffsbereich des Plangebietes um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, teils mit landwirtschaftlicher Bestandsbebauung. Der Eingriff erfolgt lediglich auf den ca. 800 m<sup>2</sup> des Gebietes MD-2.

Im westlichen Bereich der Hofstelle bestehen ca. 0,17 ha an hochwertigem Gehölzbewuchs. Dieser wird durch Planzeichen und Festsetzungen gesichert.

Besondere schützenswerte Artenvorkommen sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan sieht vor, den östlichen Ortsrand mit einem 8 m breiten Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung mit Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die zwei Flächen mit Gehölzbestand werden grundbuchlich gesichert und als private Grünfläche mit besonderen Auflagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen.

Stellplätze und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, sandgebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und einen möglichst

ausgeglichenen Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks angestrebt werden. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

### 6.2. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

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

Die Gemeinde Lenggenwang wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 und geringer Versiegelung mit TYP B, Feld B I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,35 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche besteht im Gebietsteil MD-2 von gesamt 803 m<sup>2</sup>.

Ein Eingriffsfaktor von 0,35 ergibt ein Ausgleichsflächenbedarf von 280 m<sup>2</sup>; diese werden direkt östlich im Anschluss an die Eingriffsfläche eingerichtet. Diese Teilfläche des Grundstücks wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das vereinfachte Vorgehen nach dem Leitfaden ist nicht möglich, da es sich hier nicht um ein Wohngebiet nach § 3 oder § 4 BauNVO handelt.

### 6.3. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Teilfläche von Fl. Nr. 1752 soll eine Ausgleichsfläche entstehen.

Auf der künftigen Ausgleichsfläche werden 280 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Wiese zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese 3 - 4mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche mit einer Streuobstwiese (Birnen und Äpfel) gemäß Pflanzplan bepflanzt werden. Nach der Entwicklungspflege der Wiesenbereiche (s.u.) sind die Bereiche unter Beachtung des Baumbestandes zu striegeln, um offene Bodenanteile zu schaffen. Dann ist nachzusäen mit 2 g/m<sup>2</sup> Nachsaatmischung für Glatthaferwiesen (100% Blumen/ Kräuter, kein Gräseranteil) aus Produktionsraum 8 (z.B. Rieger-Hofmann GmbH Mischung 02).

Durch Festlegung von Pflegemaßnahmen soll die Ausgleichsfläche in Funktion und Qualität bewahrt werden:

Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Chemischer Pflanzenschutz ist zu unterlassen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf den Wiesenbereichen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz zu unterlassen, die Bereiche erhalten als Entwicklungspflege für 5 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung. Im letzten Jahr erfolgt nur der Frühjahrsschnitt, dieser aber besonders tief. Anschließend erfolgt die Nachsaat (s.o.). Danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist mindestens 1 Tag vor Ort zu belassen und dann abzutransportieren.

Die Nachsaat nach der Entwicklungspflege (s.o.) ist für eine Vegetationsperiode bei Bedarf zu wässern, je Wässergang mind. 10 l/ m<sup>2</sup>.

Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

Dem Bauantragsverfahren sind ein Pflanz- und Pflegeplan der Ausgleichsfläche beizufügen.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1. Immissionsschutz

Unter § 12 Ziffer 1 wird auf Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hingewiesen: Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie

insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

#### 7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

#### 7.3. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über altlastenverdächtige Ablagerungsflächen vor.

#### 7.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

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

### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

### 9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf vor.

Das Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Marktoberdorf hat mit Schreiben vom 16.08.2016 zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt:

*„Für den überwiegenden Teil des überplanten Gebiets liegt nur ein graphischer Grenznachweis aus der Zeit von 1810 - 1830 vor, der mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Diese Grenzen sind in der amtlichen Digitalen Flurkarte als lang gestrichelte Linien dargestellt. Dort wo diese Grenzen als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verwendet werden, ist die in den Planungshilfen geforderte widerspruchsfreie Übertragbarkeit der Planfestsetzungen in die Örtlichkeit nicht gegeben. Die Unsicherheiten des graphischen Grenznachweises bedeuten auch entsprechend unsichere Flächenangaben bei den davon betroffenen Flurstücken in Kataster und Grundbuch. Von besonderer Bedeutung ist dies, wenn, wie es hier auch vorkommt, die Flurstücksgrenzen zwischen Grundstücken verschiedener Eigentümer verlaufen. Wir empfehlen deshalb, diese Grenzen nach Absprache vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ermitteln zu lassen.“*

Da es sich bei der Planung um eine Bestandsituation handelt, die um ein Wohnhaus erweitert wird, und dies auf Flächen des selben Eigentümers geschieht, wurde es als ausreichend erachtet im Zuge der Baugenehmigung die Vermessungsarbeiten durchführen zu lassen.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Der Bebauungsplan „Ried Ost“ und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Ried Ost“ werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs 3 BauGB aufgestellt und der Umweltbericht für beide Verfahren gemeinsam verfasst.

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Lenggenwang möchte einen Bebauungsplan auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1752 im Ortsteil Ried aufstellen. Es wurde hierbei festgestellt, dass der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,7 ha auf, wobei die westliche Fläche Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und die östliche Fläche die eines qualifizierten Bebauungsplanes erfährt. Der Teil des einfachen Bebauungsplanes sichert im Wesentlichen die Bestandssituation während der qualifizierte Teil eine neue Bebauung ermöglicht und regelt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

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

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

Die Gemeinde hat mit der parallelen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bereits die Fläche als Mischbaufläche angepasst, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfüllt ist.

### 2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

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

#### 3.1. Schutzgut Boden

##### **Beschreibung**

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

##### **Auswirkungen**

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

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

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen. Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

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

### 3.2. Schutzgut Wasser

#### **Beschreibung Grundwasser**

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen.

#### **Beschreibung Oberflächenwasser**

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer.

#### **Auswirkungen**

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst flächig versickert werden, bzw. muss durch einen Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

### 3.3. Schutzgut Klima/ Luft

#### **Beschreibung**

Die in Anspruch genommene Fläche des Intensivgrünlandes ist klein und auf ebenem Gelände.

#### **Auswirkungen**

Durch ein zusätzliches Gebäude, entsteht eine marginale Beeinträchtigung, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension und der Lage nicht negativ auswirken dürfte.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als nicht vorhanden bis gering einzustufen.

### 3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Bestandflächen der Gehölze und die bestehende Hofstelle werden gesichert.

#### **Auswirkungen**

Geringwertige Grünlandfläche geht verloren. Hochwertige Flächen werden erhalten.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Im Vergleich zum Ist-Zustand sind keine bis geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

### 3.5. Schutzgut Landschaft

#### **Beschreibung**

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering empfindlich einzustufen. Bislang stand die Hofstelle offen zur Landschaft.

#### **Auswirkungen**

Die geplante Ausgleichsfläche dient gleichsam als Ortsrandeingrünung. Das Landschaftsbild wird verbessert.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 3.6. Schutzgut Mensch

#### **Beschreibung**

Das Areal besitzt eine geringe Erholungseignung. Die Fläche liegt im unmittelbaren Bereich einer Hofstelle und ist mit einem Silo bebaut.

#### **Auswirkungen**

Anstatt des Silos wird ein Gebäude und eine 8 m breite Ortsrandeingrünung entstehen.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **Beschreibung**

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

#### **Auswirkungen**

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

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Negative Auswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

### 3.8. Wechselwirkungen

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

## 4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die Flächen mit Gehölzbestand können zudem nicht gesichert werden.

## 5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### **Schutzgut Boden**

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt, -Geländemodellierungen weitgehend geregelt.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

Die vorhandenen Gehölze werden im Bestand gesichert, sodass deren klimagünstiger Einfluss langfristig erhalten bleibt.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

#### **Schutzgut Landschaft**

Eine private Grünfläche mit Festsetzungen zum Schutz des Gehölzbestandes nördlich und südlich fördern die Durchgrünung im westlichen Plangebiet. Die Ausgleichsfläche im Osten dient als Ortsrandeingrünung. Dadurch wird die Einfügung des Gebietes in die Landschaft verträglich gestaltet.

#### **Schutzgut Mensch**

Es werden keine signifikanten Änderungen an der Erholungsqualität vorgenommen.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## 6. Kompensationsmaßnahmen

### 6.1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Bebauungsplan wird unter 6.2 der Begründung der Ausgleich wie folgt dargelegt:

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

Die Gemeinde Lengenwang wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I. Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 und geringer Versiegelung mit TYP B, Feld B I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,35 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche besteht im Gebietsteil MD-2 von gesamt 803 m<sup>2</sup>. Ein Eingriffsfaktor von 0,35 ergibt ein Ausgleichsflächenbedarf von 280 m<sup>2</sup>; diese werden direkt östlich im Anschluss an die Eingriffsfläche eingerichtet. Diese Teilfläche des Grundstücks wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das vereinfachte Vorgehen nach dem Leitfaden ist nicht möglich, da es sich hier nicht um ein Wohngebiet nach § 3 oder § 4 BauNVO handelt.“

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

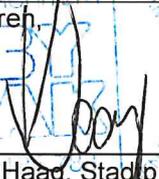
### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das ausgewiesene Areal, sind auf Grund der geringen Größe und der Maßnahmen der Grünordnung keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch ausführliche grünordnerische Maßnahmen, die Begrenzung von Bodenversiegelungen und die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände werden Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	gering (1)
Wasser	gering (1)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	keine (0)
Mensch	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben. Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Ausgleichsfläche ist mit 280 m<sup>2</sup> Teil des Geltungsbereichs. Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

Kaufbeuren  Thomas Haag, Stadtplaner	1.3.2017 Gemeinde Lengenwang,  Keller, Erster Bürgermeister
---	--

