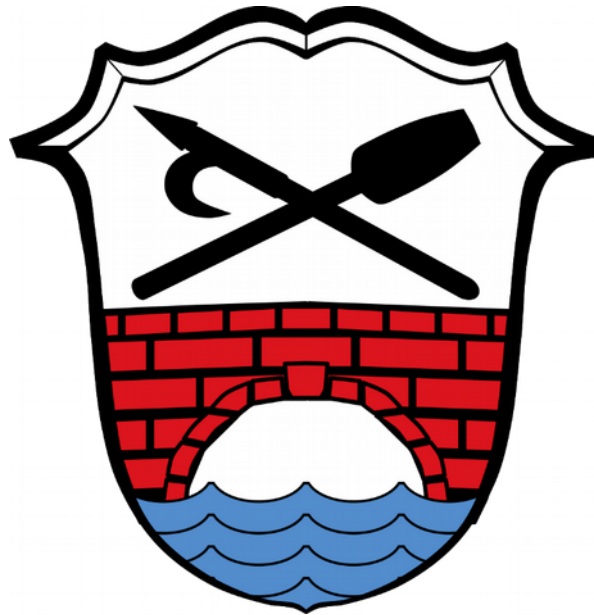


Gemeinde Lechbruck
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27
„Gewerbegebiet Nord – Schongauer Straße“

Entwurf
in der Fassung vom 28.11.2017

Inhalt

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam)

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (Univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Begründung

1. Veranlassung und Planungsziel

Die Gemeinde Lechbruck hat vor an der gegebenen Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierzu sollen Gewerbegebäude für Maschinen, Material und Büroräume sowie Stellplätze eingerichtet werden. Der Bereich entlang des Schwanbaches soll unter Beachtung und Wahrung des Biotopes und der Gehölze am Bach eine Sicherung und Aufwertung durch den Ersatz von Fichtenmonokulturen mit standortgerechten Gehölzen erfahren. Im Westen wird ein Lärmschutzwall errichtet. Für Parkplätze ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Nord - Schongauer Straße“ erstellt. Analog zum Bebauungsplan wird die vorliegende Flächennutzungsplanänderung parallel aufgestellt.

Bisher war diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, der Nordteil zusätzlich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Lücke zwischen der Kreisstraße OAL 8 und dem Schwanbach (mit Begleitgehölzen) soll durch ein Gewerbegebiet gefüllt werden. Die Lage des Erweiterungsgebietes ist für Erschließung und Infrastruktur günstig und rundet die Ortslage ab. Die durch die Straße vorbelastete landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand bietet sich hierfür im Besonderen an. Hinsichtlich des gegenüber der OAL 8 liegenden Wohngebietes ist eine Lärmverträglichkeit zu prüfen und ein entsprechender Immissionsschutz für das schutzbedürftige Wohnen im Bestand vorzusehen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Lechbruck, zwischen der Kreisstraße OAL 8 und dem Schwanbach. Westlich liegt der Bebauungsplan des Wohngebietes „Hinterm Wäldle“. Der Planbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1195/2, 1193 (TF) und 1194 (TF), Gemarkung Lechbruck. Er umfasst insgesamt ca. 2,7 ha.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

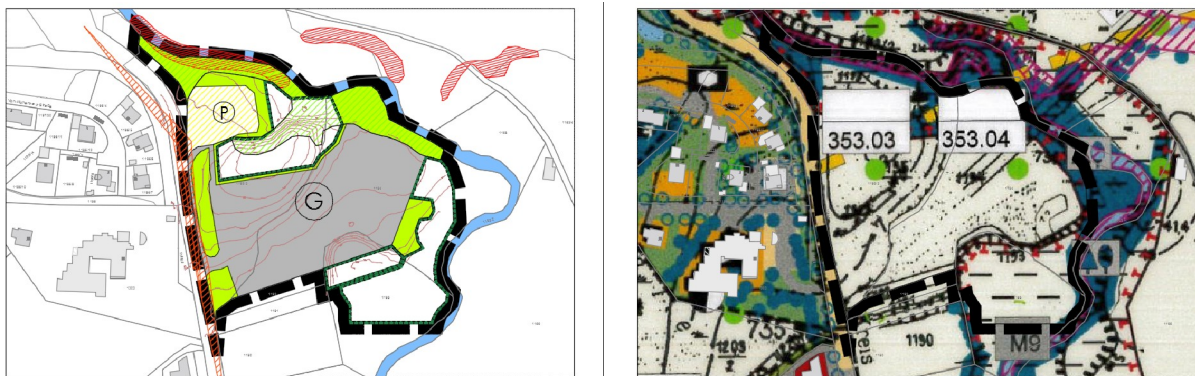


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Darstellungen (links) und gültigem FNP (2003, rechts)

Die Gemeinde Lechbruck besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Landschaftsökologie und Landschaftsgestaltung und dem Büro Lars consult erstellt. Der Flächennutzungsplan wurde durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 16.02.2003 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 20.02.2003 rechtsverbindlich. An anderen Stellen wurde dieser inzwischen bereits mehrfach geändert.

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit großteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich und nördlich liegt der Schwanbach (Gewässer der Klasse III) mit Auenbewuchs und Biotopflächen. Eine 20kV-Oberleitung der LEW führt von Osten in das Gebiet. Die nördliche Hälfte des Plangebietes ist noch Teil der

Darstellung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge". Die dargestellte Ost-West verlaufende Verkehrsanbindung ist bereits über den weiter nördlich gelegenen Kreisverkehr realisiert worden. Für Extensivierungs- oder Ausgleichbereiche, die in Anspruch genommen werden muss in der nachfolgenden Planungsebene Ersatz geleistet werden. Hierfür werden Flächen dargestellt.

Westlich des Plangebietes befinden sich dargestellte Wohnnutzungen im Wohngebiet des BBP Nr. 15 "Hinterm Wäldle" und des Sondergebietes für das Seniorenheim "Siebenbürgerheim". Südwestlich ist der BBP Nr. 10 "Steinhäubl" mit der 1. Änderung durch eine Wohnbaufläche vertreten, südlich durch die 2. Änderung mit der Mischbaufläche (aus Dorfgebiet und Mischgebiet). Ferner befindet sich im Osten der BBP Nr. 4 "Lechwiesenstraße" 2. Änderung, der Wohnbau zum Inhalt hat.

3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Allgäu 16

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) (2007) dargelegt.

Die Gemeinde Lechbruck gehört zur Planungsregion Allgäu im Regierungsbezirk Schwaben. Das Kleinzentrum Lechbruck liegt im Ausschlussgebiet für überörtlich raumbedeutsame Windkraftanlagen und ist somit zuständig für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.

Lechbruck liegt hinsichtlich der raumstrukturellen Entwicklung nach dem LEP 2013 im allgemeinen ländlichen Raum, siehe LEP Anhang 2. Hier sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegung zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Es ist hiernach Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u. a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit kann auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Die Gemeinde liegt abseits von überregionalen Entwicklungsachsen an der Westgrenze des Planungsbereiches Oberland.

Teile des Gebietes gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“:

"Standörtlich gesehen ist das Gebiet der südlichen Lechvorberge in besonders starkem Maß durch eine Vielzahl von kleinen und größeren Mooren gekennzeichnet. Hier liegen eingebettet in Moränensenken und in Bereichen verlandeter ehemaliger Seen floristisch und auch faunistisch sehr wertvolle Feuchtbiotope.

Dieser besonders vielfältige Teilbereich des Ostallgäuer Alpenvorlandes ist ferner geprägt durch eine vielfältig gegliederte und gekammerte, harmonisch wirkende Landschaft mit weiten Wiesenflächen, vielfältig verzahnten Waldrändern, zahlreichen Kuppen der Moränenhügel, Drumlins, gewässerreicheren Talzügen, Streuwiesen, Moorflächen und Weihern. Die Seeger Seen und der Lengenwanger Mühlbach sind besonders eindrucksvolle Beispiele naturnaher Still- und Fließgewässer." (RP 16 B I 2.1 Nr. 14)

4 . Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem gegenständlichen Plangebiet geht es darum, dass Betriebe aus Lechbruck, die hier ihren Sitz haben, einen neuen Betriebsstandort benötigen. Hierfür stehen keine Flächen der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbebauflächen zur Verfügung.

Dieser Bedarf ist in Gewerbeflächen im innerörtlichen Bereich nicht zu realisieren. Die Gemeinde ist bei dieser Gewerbeflächendarstellung darauf angewiesen, dass bei der Realisierung auf der Ebene des Bebauungsplanes

und vor allem bei der Realisierung der vorgenannten Betriebserweiterung diese Fläche auch verfügbar ist. Einzelhandelsvorhaben sind im Bereich nicht vorzusehen. Südlich befindet sich bereits ein Discounter-Markt.

Am nordöstlichen Ortsrand wird eine Gewerbefläche vorgesehen, in der Gewerbebetriebe mitsamt deren Anforderungen an Infrastruktur und Umgebung untergebracht werden können. Ein begrünter Wall wird zum Schutz der Wohnbauflächen im Westen vor Lärmimmissionen ebenfalls in die Darstellung übernommen. Nördlich daran schließt eine Parkfläche für die Einrichtung der betrieblich benötigten Stellplätze an. Für die Umsetzung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung auf Ebene des Bebauungsplanes eingearbeitet. Der Bereich der Gehölze und des Baches soll mitsamt des Biotopes weiterhin bestandliche Sicherung erfahren und aufgewertet werden. Die Bachauen mit ihrem begleitenden Gehölzbestand sind naturschutzfachlich wie landschaftlich wichtige Bereiche deren Bestand, und Erhalt und Entwicklung auch weiterhin gewährleistet sein soll. Die erforderliche Kompensation wird im Geltungsbereich erbracht und soll so gleichzeitig zur besseren Eingrünung dienen.

Zur Vermeidung von Konflikten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen beschrieben, die auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden.

4.2 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale.

4.3 Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete, sonstige Schutzgebietskategorien).

Es liegt ein Biotop (Nr. 8230-0353) vor. Das Vorhaben befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 (s.o.).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu führt den Schwanbach und sein Umfeld als Gewässer und Feuchtgebiet von lokaler Bedeutsamkeit auf und empfiehlt eine Erhaltung und Optimierung der entsprechenden Lebensräume mit besonderem Augenmerk auf die Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinie zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises.

4.4 Gewerbefläche

Wie oben bereits ausgeführt worden ist, soll für einen örtlichen Bedarf eine Gewerbefläche ergänzt werden, damit über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes der gegebene Bedarf entwickelt werden kann. Es handelt sich somit um einen örtlichen Bedarf. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße / Schongauer Straße.

Es wird eine Gewerbefläche (G) dargestellt, aus der das im Bebauungsplan Nr. 27 geplante Gewerbegebiet weiterentwickelt wird. Es ist in nachfolgenden Planungsebenen darauf zu achten, dass keine Einzelhandelsagglomerationen entstehen.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebietes vorbeiführende Schongauer Straße erschlossen. Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot und der Genehmigungsvorbehalt zu beachten (BayStrWG Art 23 / 24; 15 m / 30 m). Die Kreisstraßenverwaltung ist hier an Verfahren zu beteiligen.

4.6 Strom und Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW Verteilnetz GmbH. Es besteht eine oberirdische 20 kV-Leitung.

Das Gebiet wird für die Telekommunikation mit Leitungen der Deutschen Telekom versorgt.

Die Versorger sind an Verfahren zu beteiligen. Im Bebauungsplan getroffene Schutzbestimmungen zu Bestandsleitungen etc. sind zu beachten.

5 . Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele der im Parallelverfahren laufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 behandelt. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

6 . Grünordnung / Landschaftspflege

Das Gemeindegebiet Lechbruck zählt zum übergeordneten Naturraum „Füssener Bucht“. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird teils durch Braunerden, am Hang durch Pararendzina und anmoorige Standorte in der Senke bestimmt. Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem Orchideen-Buchenwald, der im Hangbereich auf mageren Standorten mit Eiche durchsetzt wird und in der Senke von Esche, Pappel und Erle mitbestimmt würde. Das Gebiet ist heute großteils waldfrei und wird durch landwirtschaftliches Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität bestimmt. Entlang des Schwanbaches finden sich noch Waldstreifen.

Der Osten der Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet des Lechsees. Es liegt die Darstellung als Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorbere" vor. Das geplante Gewerbegebiet soll so umweltverträglich wie möglich in die Landschaft eingebunden werden. Der Schwerpunkt der Eingrünung wird sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Durchgrünung und den Gehölzbestand konzentrieren. Der stark mäandrierende Schanbach ist geprägt von Grauerlenwald und Hochstaudenfluren.

Der hier vorbereitete Eingriff ist auf der Ebene des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Bestimmungen des Bayerischen Leitfadens zu ermitteln. Der errechnete Ausgleichsbedarf ist in Abstimmung mit den Fachbehörden auszugleichen.

Niederschlagswasser ist möglichst über bewachsenen Oberboden flächig oder in Mulden zu versickern. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Gebiet vor. Weiter südlich (ca. 150 m) befindet sich die Altlast der ehemaligen Deponie am Schwanbach. Für Bauvorhaben wird ein Bodengutachten empfohlen.

7 . Alternativen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lechbruck stellt zwar im Südwesten eine Gewerbefläche dar, die prinzipiell für die vorliegende Entwicklung geeigneter wäre und auch bereits bevorzugt geprüft wurde. Bei dieser Prüfung wurde erkannt, dass im gesamten Bereich des Streifens entlang der *via claudia augusta* keine Bereitschaft zum Flächenverkauf besteht. Auch nach längerer Suche konnten hier keine Grundstücke aktiviert werden. Die Gemeinde prüft inzwischen, ob die hier vorgenommene Darstellung noch der künftigen Ortsentwicklung entsprechen kann, oder ob hierfür eine Änderung der Darstellung vorgenommen werden soll. Im Gewerbegebiet Bahnhofstraße sind ebenfalls keine weiteren Flächen verfügbar.

Auf Grund der Wohnnutzung im Ortsbereich entfallen für die Ausweisung von Gewerbeflächen große Teile des Gemeindegebiets. Somit verbleibt durch die benötigten Abstände und die günstige topografische Lage nur mehr das vorliegende Gebiet, um Gewerbeflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen zu schaffen. Der Standort ist somit der derzeit einzig mögliche, wo zur Sicherung von Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen eine gewerbliche Teilerweiterung eines ortsansässigen Betriebes stattfinden kann. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" wird randlich nur in einem kleinen Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches (Parkplatz) berührt. Es werden die künftigen Ausgleichsflächen, Parkflächen mit Eingrünung und der bachbegleitenden Gehölze im Bereich des Vorbehaltsgebietes dargestellt. Diese verträgliche Entwicklung in einem Randbereich führt zu keiner Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes.

8 . Immissionsschutz

Die Bauflächen sind durch die vorbeiführende Kreisstraße durch Verkehrslärm belastet.

Es sind Maßnahmen vorzusehen, die eine verträgliche Einfügung des Gewerbegebietes in die Nachbarschaft zum Wohngebiet erlaubt. Hierzu ist ein Bereich für einen Wall vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Realisierung eines Vorhabens sind entsprechende Nachweise zu führen.

9 . Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, __.__.2017

Gemeinde Lechbruck,

Thomas Haag, Stadtplaner

Angl, erster Bürgermeister