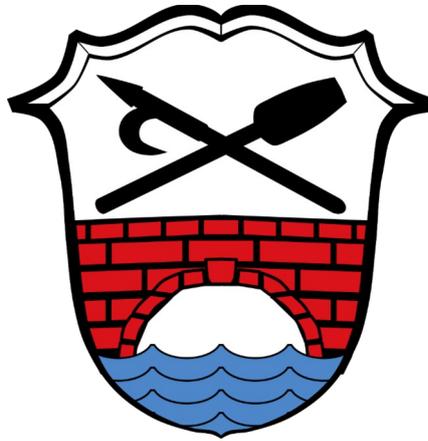


Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Oberer Lechsee“

Vorentwurf
i. d. F. vom 01.08.2023

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber Gemeinde Lechbruck am See Flößerstraße 1 86983 Lechbruck am See	Tel.: 08862.9878.0 E-Mail: rathaus@lechbruck.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Oberer Lechsee“, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lechbruck am See folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Lechbruck, am Rande des dortigen Campingplatzes, in Nähe des Seeufers des Oberen Lechsees. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1049/1, Gemarkung Lechbruck.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,86 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 01.08.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich hier um ein Sondergebiet Tourismus mit der Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze.
- 3.2 Zulässig sind ausschließlich:
- Wohnmobilstellplätze
 - Ein Funktionsgebäude für Wohnmobilstellplätze mit maximal 120 m² Grundfläche

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das im Plangebiet zulässige Funktionsgebäude für Wohnmobilstellplätze darf maximal 1 Geschoss haben.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§6 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 6.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.
- 6.2 Die Gestaltung von Stellplätzen und weiterer Verkehrs- oder Erschließungsflächen hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- 6.3 Die Zufahrten sind von Westen über die bestehende Via Claudia vorgesehen.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen.
- 7.2 Die einzelnen Wohnmobilstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste voneinander abzugrenzen und einzugrünen.

- 7.3 Am Rand des Plangebietes liegen private Grünflächen zu Eingrünung. Auf diesen soll auch der benötigte Ausgleich realisiert werden.
- 7.4 Kompensationskonzept:
 Gesamtfläche brutto: _____ ha
 Eingriffsfläche: _____ ha
 Kompensationsfaktor: ____
 rechnerischer Kompensationsbedarf: _____ ha x ____ = _____ ha
 Die Ausgleichsmaßnahmen werden noch im Verlauf des Verfahrens erarbeitet.
- 7.5 Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu gestalten:
 (noch zu erarbeiten)
- 7.6 Hecken sollen aus mehreren Gehölzarten bestehen und möglichst artenreich zusammengesetzt sein.
- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.8 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der den nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**“) ist zu beachten.

Gehölzliste: Bäume 2. Ordnung	Pflanzgröße bei Bäumen: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm (Baumschulqualität)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Pflanzliste: Sträucher für Hecken	Pflanzgröße bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm oder größer (Baumschulqualität)
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel (nicht die Sorte C. alba „Sibirica“!)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumalis	Blaugrüne Rose
Rosa majalis	Zimt Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Bauliche Gestaltung:
 Bei der Gestaltung des Funktionsgebäudes sind Satteldächer oder begrünte Flachdächer zu verwenden .
 Die Wände sind zu verputzen und mit weißen oder pastellfarbenen Tönen zu streichen. Holzverschalungen, naturbelassen oder in braunen Tönen gestrichen sind ebenfalls zulässig.
- 8.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Diese müssen für Kleintiere durchlässig (15 cm Bodenfreiheit, geeignete Öffnungen, etc.) gestaltet werden.

§9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um die Straße der römischen Kaiserzeit Via Claudia (Aktennummer D-7-8230-0028).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

9.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§10 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Oberer Lechsee“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 01.08.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den

Werner Moll, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Lechbruck, am Rande des dortigen Campingplatzes, in Nähe des Seeufers des Oberen Lechsees. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1049/1, Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,86 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Lechbruck am See möchte angrenzend an ein bestehendes, weiträumiges Sondergebiet, welches touristischer Nutzung in verschiedenen Formen dient, ein weiteres Sondergebiet schaffen. Dieses soll als Sondergebiet Tourismus mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze ausgewiesen werden. In diesem Gebiet soll die Errichtung besagter Stellplätze sowie eines dazugehörigen Funktionsgebäudes ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt zwischen bestehenden, touristisch genutzten Flächen im Westen und dem Oberen Lechsee im Osten. Die touristischen Flächen dienen als Campingplatz sowie als Parkplatz. Am südlichen Rand des Plangebietes sowie östlich des Geltungsbereiches, zwischen Plangebiet und Seeufer, in abschüssiger Lage, liegen einige bestehende Gehölze. Deswegen werden die nicht für die Stellplätze benötigten Flächen als private Grünfläche bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt, letztere in Übereinstimmung mit dem bestehenden Flächennutzungsplan für dieses Gebiet. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Planung verträglich in die umgebende Natur einfügt und bestehende Gehölz- und Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Die Gemeinde Lechbruck am See liegt hinsichtlich der Gebietskategorie des LEP Ziffer 2.2.1 im Teilraum Allgemeiner ländlicher Raum, ist gemäß Regionalplan Allgäu als Kleinzentrum ausgewiesen und gehört zum Mittelzentrum Füssen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1-3 Landesplanungsgesetz soll das Landschaftsbild Bayern in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) ist dies als Grundsatz in Ziffer 8.4.1 Abs. 2 (G) bestätigt, wo es heißt: Heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten.

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; sollen erhalten und verbessert werden.
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Zu Ziffer 5.1 heißt es hierzu in der Begründung zum LEP:

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

In der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans ist das Plangebiet von dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ berührt, wobei das Plangebiet bis zum Lechsee und einiges Umland, vor allem im Bereich des bestehenden Campingsplatzes, ausgespart ist.

Weitere für die Planung relevante Ziele (Z) des Regionalplanes sind nachfolgend:

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten
- B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Die Gemeinde Lechbruck am See gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm zu einem Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus. Aufgrund der herausragenden Tourismusziele ist dies mit einem erheblichen Besucheraufkommen verbunden. Die Gemeinde ist nun daran interessiert, in ihrem Gemarkungsbereich dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung eine quantitative aber insbesondere auch eine qualitative Verbesserung in der Tourismuswirtschaft erreicht wird. Deswegen soll das vorhandene Campinangebot ausgebaut werden.

In Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus, in denen dem Tourismus bereits eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, ist das Schwergewicht künftiger Maßnahmen auf die qualitative Leistungssteigerung zu legen. Gleichzeitig sind auch die Voraussetzungen für eine Saisonverlängerung zu verbessern. In Gebieten mit entwicklungsfähigem Urlaubstourismus, die insbesondere aufgrund ihres Landschaftscharakters und ihrer klimatischen Gegebenheiten für eine touristische Entwicklung geeignet sind, sollen der weitere Ausbau vorhandener Einrichtungen und die Ergänzung durch neue Einrichtungen im Vordergrund stehen um zusätzliche Nachfragen zu wecken.

3.2 Flächennutzungsplan

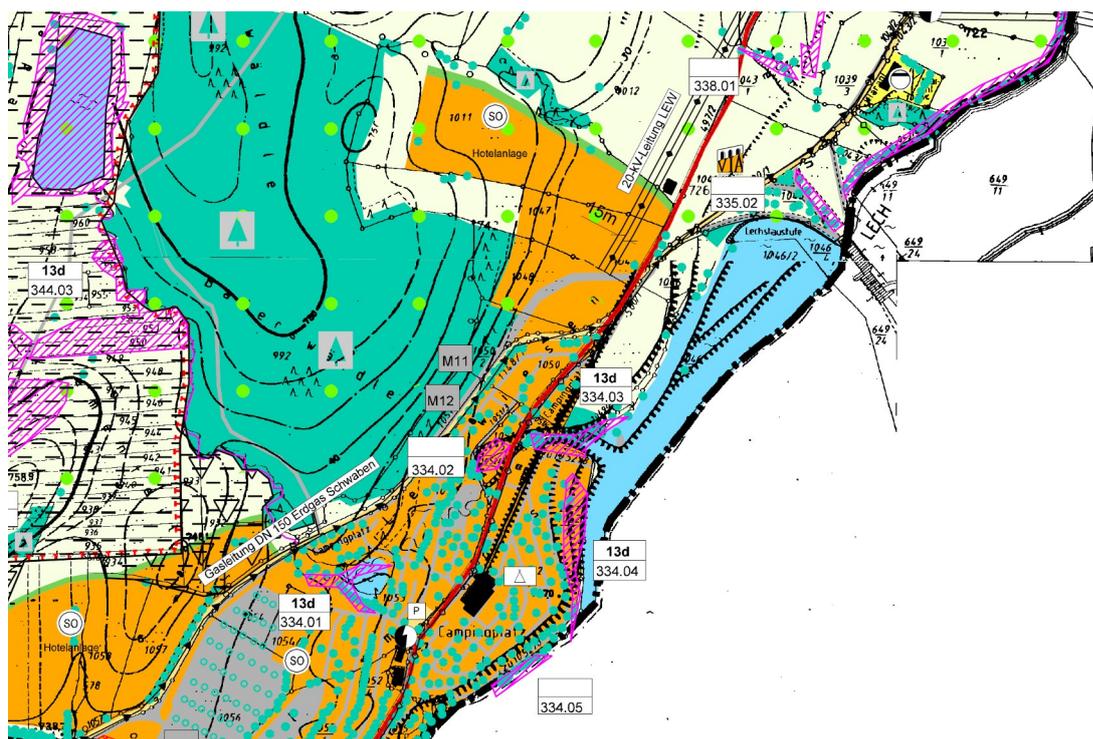


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

Die Gemeinde Lechbruck verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht bisher für das gegenständliche Plangebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zudem eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, vgl. obenstehende Abbildung 2. Am Ostrand und Südrand des Plangebietes sind zu erhaltende Bäume dargestellt. Diese liegen jedoch außerhalb der gegenständlich überplanten Flurnummer.

Um das gegenständliche Vorhaben zu realisieren, ist ein Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet festzusetzen. Dementsprechend muss auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die bisher dort dargestellte Fläche für die Forstwirtschaft bleibt erhalten. Die übrigen, nicht für die Wohnmobilstellplätze beanspruchten Flächen, werden als private Grünfläche dargestellt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Lechbruck, am Rande des dortigen Campingplatzes, in Nähe des Seeufers des Oberen Lechsees. Nördlich und westlich des Plangebietes liegen bestehende Anlagen des Campingplatzes, nordöstlich eine Grünfläche, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am Westrand des Plangebietes verläuft teils auch die Straße Via Claudia. Östlich und südlich des Plangebietes liegen Grünflächen, die überwiegend steil zum angrenzenden oberen Lechsee abfallen.

In geringer Entfernung zum Plangebiet, nordwestlich davon, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 "Feriensiedlung östlich Baderwäldle" und dessen 1. Änderung.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu verzeichnet in der Karte 2.1 Gewässer entlang des Lechs bzw. des Oberen Lechsees eine Fläche zur Erhaltung bzw. Optimierung des Lechs und Halblechs als landesweite Ausbreitungsachse für Fließgewässerarten. Dementsprechend findet sich im Plangebiet ein Hinweis auf Bereiche zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume. Da die Planung jedoch nicht in den Lech bzw. den See eingreift und die Stellplätze auf landschaftlich unbedeutender grüner Fläche errichtet werden, ist diesbezüglich kein Konflikt zu erwarten. Auch die Karte 2.2 Feuchtgebiete weist auf Flächen zur Erhaltung bzw. Optimierung der Lech- und Halblechaue als bayernweite Ausbreitungsachsen für Pflanzen- und Tierarten der Feuchtgebiete hin, doch hier aus denselben, oben genannten Gründen kein Konflikt zu erwarten. Dasselbe gilt für die Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume. Auch auf der Karte 2.4 Wäl-

der und Gehölze des ABSP sind keine Eintragungen verzeichnet, die Konflikte mit der gegenständlichen Planung vermuten lassen.

Relief:

Das Plangebiet fällt von ca. 726,6 m ü NN am Westrand des Plangebietes bis ca. 722,50 m ü NN am Süd- und Ostrand des Plangebietes ab.

Bodenverhältnisse:

Der Boden besteht laut Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000, aus „Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergeloder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte des Umweltatlas Bayern, M : 25.000, verzeichnet für die Böden im Plangebiet lehmige Sande guter Zustandsstufe mit mittleren Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte (HÜK250 BGR), M 1 : 250.000, des Umweltatlas Bayern besteht im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit (> 1E-3 – 1E-2).

4.2 Bodendenkmalfunde / Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um die Straße der römischen Kaiserzeit Via Claudia (Aktenummer D-7-8230-0028).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Zuwegung erfolgt von Westen über die bestehende Verkehrsfläche.

5.1.2 Stromnetz / Bestandsleitungen

Zum Verfahren wird die LEW Verteilnetz GmbH beteiligt.

5.2 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der Solaranlage wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es wird ein Sondergebiet Tourismus, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze, festgesetzt.

Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist, einen Abstellplatz für Wohnmobile zu schaffen. Besucher des Campingplatzes parken dort ihre Wohnmobile und verbringen auf dem Stellplatz ihren Urlaub. Das im Plangebiet zulässige Funktionsgebäude dient dem Betrieb der Stellplätze je nach Erfordernis.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die Höhe des Funktionsgebäudes ist durch die Reduzierung auf maximal ein Geschoss reduziert. Es sind Satteldächer zulässig, wie sie in der Umgebung häufig zu finden sind. Darüber hinaus sind als Alternative auch begrünte Flachdächer zulässig. Diese entsprechen zwar nicht der Umgebungsgestaltung, leisten aber einen Beitrag zu einer umweltfreundlichen Gestaltung und werden daher als vertretbar angesehen.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 8.602 m² gliedert sich folgendermaßen auf:

4.425 m² Sondergebiet

3.503 m² private Grünflächen

675 m² Fläche für Forstwirtschaft

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen der freien Feldflur bestehen aktuell aus Grünland und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Am Westen des Plangebietes schließt die Straße Via Claudia an das Plangebiet an, über welche auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Am Rand des Plangebietes, vor allem im Süden, aber auch im Osten, finden sich vereinzelt Gehölzstrukturen. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Rings um den Bereich der geplanten Solarmodule wird eine Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die auch als Ausgleichsfläche fungiert.

Die Ausgleichsflächen sollen wie folgt gestaltet werden:

(noch zu erarbeiten)

Durch diese Ausgleichsflächen, die zugleich als Eingrünungsmaßnahmen dienen, wird die Anlage in das Landschaftsbild integriert. Wie sich aus den nachfolgenden Darlegungen im Umweltbericht und den in Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragenen Sachverhalten ergibt, wird es durch das geplante Sondergebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft, den Naturhaushalt und die Bevölkerung geben.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Der genaue Eingriff sowie Ausgleichsflächenbedarf sind noch zu ermitteln. Es ist vorgesehen, den Ausgleich in den Grünflächen im Plangebiet zu erbringen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Lechbruck dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) (§. 31 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Fortschreibung von 2021).“

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt am Rand kartierter HQextrem-Flächen. Da an dieser Stelle das Gelände jedoch steil zum Oberen Lechsee hin abfällt, ist von einer Beeinträchtigung der geplanten Stellplätze durch Hochwasser nicht zu rechnen.

7.3 Immissionen

Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Felder können Lärm- oder Geruchsemissionen mit sich bringen, die auf das Gebiet wirken. Da der Abstand zwischen dem Plangebiet und den bewirtschafteten Feldern jedoch meist größer ist als zu anderen touristisch genutzten Arealen im Umland, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Ver- und Entsorgung

Sonstige Erschließungen mit Trinkwasser- und Abwasserleitungen erfolgt mittels Anschluss an das Ortsnets. Niederschlagswasser ist flächig auf dem Gelände zu versickern. Diesbezüglich sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Weiterhin wird auf eine Berücksichtigung des DWA Arbeitsblattes A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" hingewiesen.

8.2 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden am Verfahren beteiligt.

8.3 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf voraussichtlich keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Lechbruck am See zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Lechbruck am See möchte angrenzend an ein bestehendes, weiträumiges Sondergebiet, welches touristischer Nutzung in verschiedenen Formen dient, ein weiteres Sondergebiet schaffen. Dieses soll als Sondergebiet Tourismus mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze ausgewiesen werden. In diesem Gebiet soll die Errichtung besagter Stellplätze sowie eines dazugehörigen Funktionsgebäudes ermöglicht werden. Die bisher als Grünland dienenden Flächen werden dafür teils als Wohnmobilstellplätze genutzt, teils als Grünfläche vorgesehen, in der auch der Ausgleich realisiert werden soll. Die einzelnen Stellplätze sollen gemäß Grünordnung durch Bäume und Sträucher abgeteilt werden. Am Südrand des Plangebietes liegt ein kartiertes Biotop. Dort wird allerdings die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Forstwirtschaft beibehalten und durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unterstützt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden

Der Boden besteht laut Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000, aus „Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergeloder Schwemmsediment) über Carbonatandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte des Umweltatlas Bayern, M : 25.000, verzeichnet für die Böden im Plangebiet lehmige Sande guter Zustandsstufe mit mittleren Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte (HÜK250 BGR), M 1 : 250.000, des Umweltatlas Bayern besteht im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit ($> 1E-3 - 1E-2$).

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Diese dürften jedoch bei der Anlage von Stellplätzen ein überschaubares Ausmaß annehmen und lediglich bei der Anlage des geplanten Funktionsgebäudes mehr ins Gewicht fallen. Durch die Anlage der Stellplätze werden nur geringfügig Flächen versiegelt, da die Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwasserfrei, die angrenzenden kartierten HQextrem-Flächen reichen aufgrund der Lage der Stellplätze auf einem Höhenzug nicht an diese heran. Es besteht eine hohe Durchlässigkeit ($> 1E-3 - 1E-2$).

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird nicht nötig sein. Die geringe effektive Versiegelung wird die flächige Versickerung nur geringfügig beeinflussen. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnmobilstellplatz mit einem Funktionsgebäude unwahrscheinlich. Eine mögliche Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die bestehenden Grünflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten, allerdings aufgrund der nur begrenzt zulässigen Bebauung nur in untergeordnetem Maß. Durch die weitere Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen kaum Kaltluftentstehungsflächen verloren. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die bisher eher intensive Grünlandnutzung sind Flora und Fauna verarmt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die neu angelegten Ausgleichsflächen sowie die geplante Durchgrünung der vorgesehenen Stellplätze wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen werden in sehr geringem Anteil versiegelt und ansonsten in naturschutzfachlich höherwertige Flächen umgewandelt. Die Erheblichkeit ist als gering bis in der Bilanz nicht vorhanden einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet umfasst eine kleine Grünfläche von unter einem Hektar Größe direkt im Anschluss an bestehende Campingflächen. Der Bereich hat, wenn überhaupt, nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit des vorgesehenen Funktionsgebäudes ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Schädliche Auswirkungen von Lärm, die über den ohnehin schon vorhandenen Campingbetrieb hinausgehen, sind nach Inbetriebnahme der neuen Stellplatzflächen nicht zu erwarten. Durch die Errichtung der Stellplätze wird die bisher freie Landschaft zwar touristisch genutzt, aber nicht versiegelt, da das Areal wasserdurchlässig zu errichten ist. Die Anlage selber wird zudem durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen abgeschirmt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm eine geringe bis mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt direkt an die bestehenden Flächen des Campingplatzes an. Am Süd- und Ostrand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, liegen bestehende Gehölze. Nördlich grenzen weitere Grünflächen an, westlich die Flächen des bestehenden Campingplatzes. Angrenzend im Osten liegt der Obere Lechsee, von dessen Ufer aus eine gewisse Steigung zum Plangebiet verläuft.

Auswirkung: Während der Bauzeit des zulässigen Funktionsgebäudes sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Ausgleichsflächen, die Durchgrünung und Eingrünung eingerichtet sind, wird sich der Bereich ins Landschaftsbild einfügen. Die bisher freie Fläche wird dann allerdings touristisch als Wohnmobilstellplatz genutzt, allerdings von Eingrünung abgeschirmt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um die Straße der römischen Kaiserzeit Via Claudia (Aktenummer D-7-8230-0028).

Auswirkung: Eine Betroffenheit des Denkmals durch die Planung ist nicht auszuschließen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Wechselwirkungen vor.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der bisherigen Grünlandnutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden nicht geschaffen, die geplante Ausgleichsfläche im Plangebiet nicht realisiert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Es werden Festsetzungen getroffen, um die Versiegelung gering zu halten. Verkehrsflächen und Stellplätze werden nicht versiegelt. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie auf dem geplanten Funktionsgebäude und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisherigen Grünflächen, die auch aufgrund der Nähe zur bestehenden Campingplatzanlage wohl nur eine geringe Diversität aufweisen, werden durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Innerhalb des Gebietes werden die einzelnen geplanten Wohnmobilstellplätze durch Bäume und Sträucher abgegrenzt. Rings um die Stellplatzfläche werden Ausgleichsflächen und Grünflächen eingerichtet. Diese grünen Bereiche ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die gestalterischen Festsetzungen und die Grünordnung schaffen die Voraussetzungen für die harmonische Einfügung in die Landschaft. Die Höhe des einzigen zulässigen Gebäudes wird begrenzt und das gesamte Gebiet zur offenen Landschaft hin mit einer Ausgleichsfläche eingegrünt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Entwurfsstadium erarbeitet, der Umweltbericht entsprechend fortgeschrieben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die neuen Wohnmobilstellplätze sollen im Anschluss an das bestehende Campingplatzgelände geschaffen werden. Durch die Nähe zu bestehenden Stellplätzen und die wenig wertige Grünfläche im Plangebiet erweist sich der gewählte Standort als der geeignetste.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die naturschutzfachlich nur bedingt wertigen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Dieser Ausgleich soll durch gebietsinterne Flächen an den Rändern der geplanten Stellplatzflächen geschaffen werden. Der Ausgleichsbedarf ist noch zu ermitteln, der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering / keine	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	mittel	mittel
Lärm	gering	gering	mittel	gering
Landschaft	gering	gering	mittel	gering
Kultur- / Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft,
ABSP (Ostallgäu)

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lechbruck am See, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Werner Moll, Erster Bürgermeister