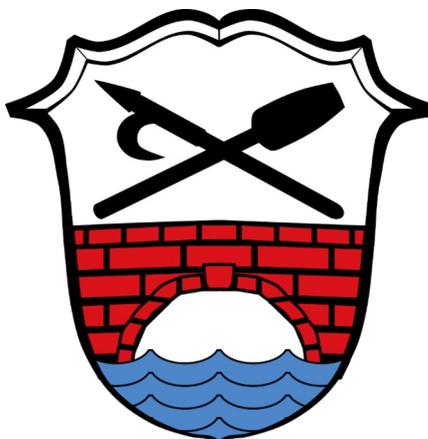


Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz Oberer Lechsee“

Vorentwurf
i. d. F. vom 01.08.2023

Inhalt:

- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken M = 1 : 5.000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan)

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

Begründung

1. Lage und 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 Flächennutzungsplanzeichnung zu entnehmen.

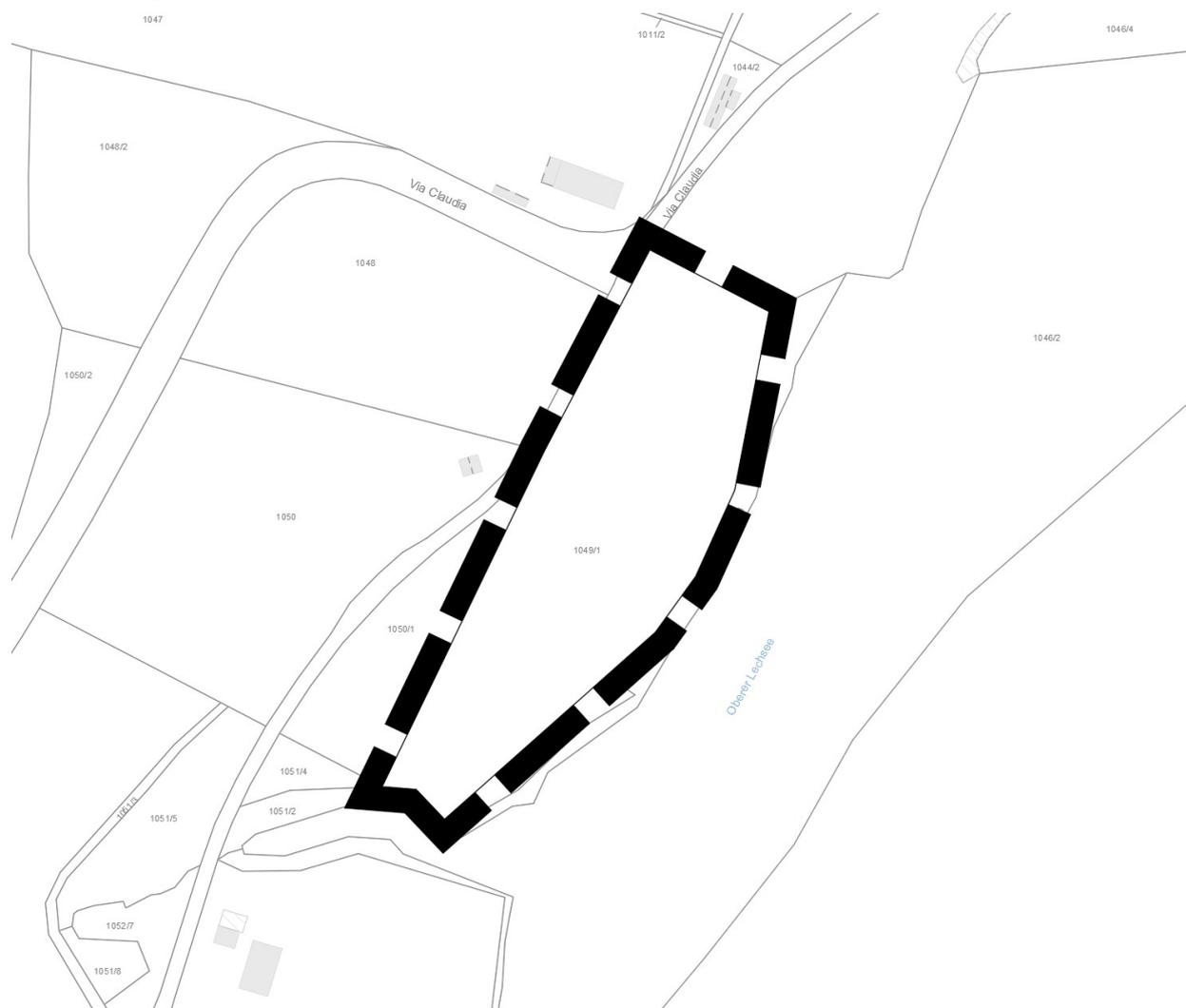


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

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.

Für die Errichtung der geplanten Stellflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist dabei die Umweltprüfung eingeschlossen. Es wird ein Umweltbericht erstellt. Der Bebauungsplan sieht ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 1 BauNVO vor.

Parallel dazu wird nach § 8 Abs. 3 BauGB diese Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der bisherig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich ist zu einer Darstellung teils als Sonderbaufläche, teils als private Grünfläche zu ändern. Der für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht ist auch für die im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplanänderung gültig.

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 Neubauf Flächen 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

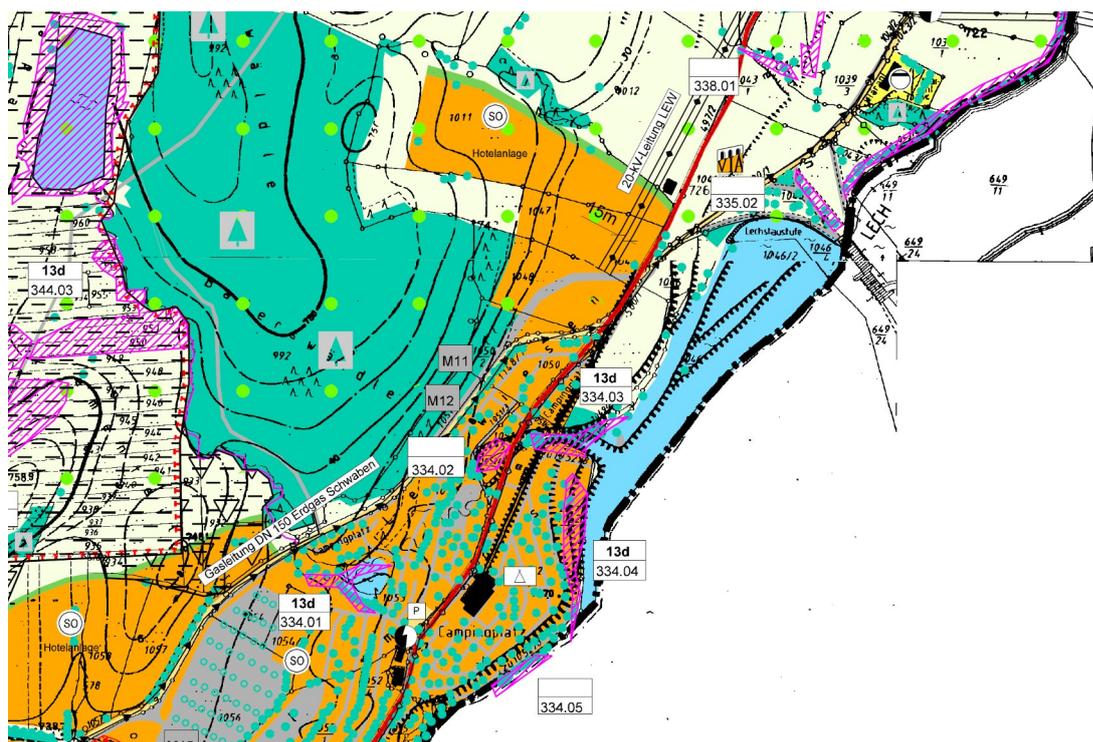


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

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 zum Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die bisher dargestellte Fläche für die Forstwirtschaft bleibt erhalten. Die übrigen, nicht für die Wohnmobilstellplätze beanspruchten Flächen, werden als private Grünfläche dargestellt.

4. Planungskonzeption

4.1 Bauleitplanerisches Konzept

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Schaffung neuer Wohnmobilstellplätze angrenzend an die weitläufige Campinganlage an Nordrand des Oberen Lechsees geschaffen werden. Dies dient der Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie des Tourismus. Es wurde eine Fläche gewählt, die direkt an das bestehende Gelände des Campingplatzes bzw. an schon vorhandene Stellplatzflächen angrenzt.

Zersiedelung ist zu vermeiden und auf besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, und Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll sind oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke dienen, zu achten. Dem wird Rechnung getragen durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mittels Grünordnung sowie der vorgesehenen Ausgleichsfläche.

4.2 Flächenauswahl und Alternativen

Die gegenständliche Planung dient der Erweiterung einer bestehenden Campingplatzanlage. Insofern haben sich keine geeigneten alternativen Standorte ergeben, zumal direkt angrenzend bereits weitere vergleichbare Stellplätze liegen.

Bei der Entwicklung des Bereiches als Sonderbaufläche für touristische Nutzung stehen die Flächen der Landwirtschaft zwar vorübergehend nicht mehr zur Verfügung, doch ist in der Gesamtbetrachtung der gegenständliche Ort als geeignete Lage zu bewerten.

5. Schutzgüter, Natur und Umwelt

5.1 Umweltprüfung

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 des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Verfahren – Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan – gemeinsam erstellt.

5.2 Grünordnung und Ausgleich

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 Darlegungen im Umweltbericht ergibt, wird es durch das geplante Sondergebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft, den Naturhaushalt und die Bevölkerung geben.

5.3 Anwendung der n

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.

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

5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

6. Technische Infrastruktur / Erschließung

6.1 Verkehr

Die Zuwegung erfolgt von Westen über die bestehende Verkehrsfläche.

6.2 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 Sonderbaufläche durch Hochwasser nicht zu rechnen.

6.3 Stromnetz / Bestandsleitungen

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

6.4 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. Bodenordnende Maßnahmen

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

8. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lechbruck am See,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Werner Moll,
Erster Bürgermeister