

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Am alten Sportplatz – Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 26.11.2008

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Peter LINDER, Hohenwartstraße 49, 87616 Marktoberdorf

Umweltbericht / Grünordnungsplan:

Hofmann & Dietz, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Irsee

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplanausschnitt Nr. 8 „Am alten Sportplatz – Süd“

Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung ist Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und damit Bestandteil der Begründung. Der Untersuchungsbericht liegt in der Gemeindeverwaltung Lengenwang zur Einsichtnahme auf.

Schalltechnische Untersuchung „Zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz Süd“ der Gemeinde Lengenwang“. Bericht Nr. 08050.1/F vom 08.07.2008 der Fa. Tecum GmbH, Heisinger Straße 12, 87437 Kempten.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 206/2 und Teilflächen der Fl.-Nr. 211, 217/1, 219 und 209/2 der Gemarkung Lengenwang. Die 2. Bebauungsplanänderung und –erweiterung ändert und erweitert den am 15.03.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz – Süd“ sowie die am 21.04.1998 in Kraft getretene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hennenschwang westlich“ in Lengenwang.

2. Veranlassung und Bedarf

Die Fa. Ott&Jakob beabsichtigt, den bestehenden Betrieb in Lengenwang zu erweitern und damit zu expandieren. Zwischenzeitlich wurden hierfür auch die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Um auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu erweitern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Lengenwang hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz – Süd“ ist am 15.03.1999 durch Veröffentlichung in Kraft getreten. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hennenschwang westlich“ ist am 21.04.1998 durch Veröffentlichung in Kraft getreten.

4. Lage und Bestand

Die 2. Änderung liegt im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz – Süd“ und umfasst die Flur-Nr. 206/2 und Teilflächen der Fl.-Nr. 211, 217/1, 219 und 209/2. Derzeit wird das ausgewiesene Gewerbegebiet über die „Industriestraße“ von Westen erschlossen. Die Industriestraße mündet in die Straße „Hennenschwanger Weg“, die wiederum direkt an die Staatstraße St 2008 anbindet. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet künftig unmittelbar an die Staatstraße 2008 an. Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und wird entsprechend der bisher festgesetzten Gebietsnutzung als hofnahe landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

5. Planung

Die Fläche der 2. Änderung ist außerdem Bestandteil des bestehenden Flächennutzungsplanes, in dem die zu bearbeitende Fläche als GE dargestellt ist. Zur Abschirmung des sich im Norden befindlichen Wohngebietes zum Gewerbegebiet ist ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der nur grünordnerisch genutzt werden darf. Je nach Erfordernis kann dieser Bereich auch mit Lärmschutzeinrichtungen in Form eines bepflanzten Walles oder zusätzlicher Lärmschutzwand ausgebildet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen aus den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen, wobei die Wandhöhen im Erweiterungsgebiet von 10,0 auf 11,0 m erhöht wurden. Wegen des leicht geneigten Geländes werden die zulässigen Wandhöhen auf die bestehende fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe des Verwaltungsgebäudes an der Industriestraße bezogen. Damit eine mögliche geneigte Dachfläche auf dem Gebäude mit Büronutzung mit dem First nicht zu hoch wird, wird zusätzlich die Firsthöhe bei einem Gebäude mit Büronutzung auf max. 16,0 m beschränkt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnerisches Konzept

6. Anlass, Grundlagen

6.1 Anlass

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz Süd“ wird erforderlich, weil ein Erweiterungsbedarf besteht, der aus innerbetrieblichen Gründen nicht über die in der 1. Änderung ausgewiesenen Flächen abgedeckt werden kann. Da dies im Interesse der Förderung der örtlichen Wirtschaft und der Arbeitsplatzsicherung ist, hat die Gemeinde beschlossen, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

6.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet. Es liegt im Norden des Naturraums Lech-Vorberge und ist Bestandteil der landschaftsökologischen Raumeinheit „Moränenlandschaft“. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets gehen aus der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan mit Begründung hervor.

7. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens dient der Erweiterung eines ansässigen Betriebes. Ein ca. 0,7 ha großes Gewerbegebiet wird ausgewiesen. Die in den Vorgängerbebauungsplänen dargestellten Eingrünungen im Norden bzw. entlang der St 2008 werden entsprechend ergänzt.

8. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

8.1 Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde

UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben verbunden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

8.2 Landesplanerische Vorgaben (Regionalplan)

Laut Regionalplan liegt ein großer Teil des Lengenwanger Gemeindegebiets im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14, „Moore der Lechvorberge“. Der Ort Lengenwang und damit auch die Erweiterung der Baufläche wurde bei der Ausweisung jedoch ausgespart.

8.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Gemeinde Lengenwang liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Die Bebauungsplanerweiterung bewirkt keine Konflikte mit den Darstellungen des Landschaftsplans.

8.4 Arten- und Biotopschutzprogramm, Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich am Rand einer vorgeschlagenen Achse zum Aufbau bzw. zur Optimierung regionaler Mager- und Trockenverbundachsen, die jedoch durch das geplante Bauvorhaben nicht unterbrochen werden wird.

Schutzgebiete nach bayerischem oder europäischem Recht werden nicht tangiert.

9. Bewertung des Umweltzustandes

9.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei Aufstellung des Umweltberichts

Im Anschluss wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotenziale bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Verwendung des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003*“ (im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt). Die Ergebnisse werden ergänzt durch eine kurze textliche Beurteilung.

9.2 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung

9.2.1 Boden

Die Baufläche ist geologisch von den eiszeitlichen Ablagerungen der Würmeiszeit (Moränen aus Kies und Sand, z.T. schluffig) geprägt.

Laut der Bodenschätzkarte ist das Gebiet als Lehmboden mit dem für den Naturraum hohen Bodenwertzahl von 55 ausgewiesen.

Das Moorkataster weist hier keine außergewöhnlichen Bodentypen auf, auch sonst wurden keine Anzeichen für außergewöhnliche Bodenbildungen gefunden.

Die landwirtschaftliche Standortkarte klassifiziert das Gebiet als Ortsbereich. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen dargestellt, daher kann davon ausgegangen werden, dass dies auch für das Untersuchungsgebiet zutrifft.

Es ist davon auszugehen, dass die Wiesenflächen die Funktionen des Bodens (Ertragsfunktion, Filter und Puffer für Schadstoffe, Infiltration, Standort für seltene Vegetation) erfüllen. Da im Gebiet mit hoch anstehendem Grundwasser kaum zu rechnen ist, spielt hier die Filter- und Pufferfunktion der Bodenkrume keine herausragende Rolle.

Nach dem Leitfaden sind solche anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs als Gebiete mittlerer Bedeutung einzustufen (II, unterer Wert).

9.2.2 Wasser

Für das Areal des Bebauungsplans liegt kein Baugrundgutachten vor, daher fehlen auch die spezifischen Daten über die Grundwasserverhältnisse.

Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht anzutreffen.

Auch Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser wurden im Gelände nicht festgestellt, es wird von einem insgesamt hohen Grundwasser-Flurabstand ausgegangen.

Da jedoch die Grundwasserneubildung vollständig intakt ist, muss die Wiese laut Leitfaden als Gebiet mittlerer Bedeutung bewertet werden (II, unterer Wert)

9.2.3 Klima/Luft

Auf der Wiese ist mit Kaltluftbildung und einem geringen Kaltluftzufluss von Westen zu rechnen. Ein Abfluss der Frischluft kann nur bedingt nach Süden über das Umfeld der Staatsstraße erfolgen.

Das Kaltluftsystem des geplanten Gewerbegebiets spielt für das Kleinklima des restlichen Ortes eine untergeordnete Rolle.

Klimaausgleichende Strukturen sind nicht vorhanden, es erfolgt daher eine Einstufung als Gebiet geringer Bedeutung. (I, oberer Wert).

9.2.4 Landschaftsbild, Erholungsfunktionen, Kulturgüter, Mensch

Die Lage ist durch die bestehenden Bauflächen von Lengenwang und die vorgesehenen Gewerbebauten bereits optisch einer gewissen Vorbelastung unterworfen, die nicht zuletzt von der Staatsstraße 2008 aus (Hauptverbindung nach Seeg) feststellbar ist.

Laut der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (Bericht Nr. 03069.1/F, Schalltechnische Untersuchung „Erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Am Alten Sportplatz Süd“ der Gemeinde Lengenwang“, Tecum GmbH Kempten 2003) wird durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln erreicht, dass im Umfeld der Gewerbegebiete keine Grenzwert überschreitende Lärmbelastung auftritt.

Ansonsten ist eine besondere Erholungsfunktion nicht erkennbar. Das Gesamtareal wird deshalb als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft (I, oberer Wert).

9.2.5 Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich (Tiere und Pflanzen)

Die geplante Bau- und Verkehrsfläche, die den überwiegenden Bereich des Bebauungsplans einnimmt, stellt sich derzeit fast vollständig als intensiv genutzte Wiese dar.

Nach dem Leitfaden sind solchermaßen genutzte Bereiche in Bezug auf das Schutzgut Lebensgemeinschaften als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen (I, oberer Wert).

9.3 Gesamteinstufung der Naturelemente

Die Gesamteinstufung der Bedeutung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der Bewertung der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle.

Die Gesamtbewertung erfolgt dreistufig.

\Schutzgut Bestand	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft, Mensch, Kulturgüter	Lebensgemeinschaften	Gesamt-Bedeutung
Landwirtschaft, intensiv	II, unt. W.	II, unt. W.	I, ob. W.	I, ob. W.	I, ob. W.	gering

Bewertung der Landschaftselemente

10. Eingriffsbeurteilung

10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Minimierungsmaßnahmen

10.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

Die geplante Erweiterung verstärkt die Auswirkungen auf Boden und Wasser infolge der Flächenversiegelungen im Bereich von Gebäuden und neuen Erschließungswegen. Damit werden die vorne genannten Bodenfunktionen hier außer Kraft gesetzt. Auf frei bleibenden Restflächen und ausgewiesenen Grünstreifen kann die Infiltrationsfunktion und bedingt auch die Filterfunktion nach Abschluss der Bauarbeiten zwar noch erfüllt werden, jedoch fallen auch diese Standorte für die Nahrungsmittelerzeugung oder für seltene Vegetation in Zukunft aus.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sollen durch nachfolgende Festsetzungen gering gehalten werden:

- Die Kfz-Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Breitflächige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers aus Straßen und Dachflächen. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, ist eine Zisterne mit Anschluss des Überlaufs an die Kanalisation zu empfehlen.

10.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft bezüglich festgelegter Immissionsschutzgrenzwerte vorliegen, werden nicht tangiert.

Im unmittelbaren Umgriff der Gebäude wird sich bei entsprechenden Wetterlagen eine deutliche Aufheizung feststellen lassen, die sich aber bereits mit geringem Abstand zum Baugebiet wieder verliert.

Diese Änderung des Kleinklimas durch Aufheizung soll durch die Festsetzung von Pflanzungen teilweise ausgeglichen werden.

Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen.

10.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Lage zwischen den bestehenden Bauflächen von Lengenwang und dem Ortsteil Hennenschwang hat zur Folge, dass die vorgesehenen Gewerbebauten von Norden und Süden großräumig kaum sichtbar sein werden. Der unmittelbare Anschluss der Erweiterungsfläche an bereits bebaute Flächen bewirkt die bestmögliche Einbindung des Gewerbegebiets.

Dagegen wird von den östlich liegenden Hügeln die Einsicht ungehindert möglich sein; dies trifft auch für den nach Westen anschließenden Drumlinausläufer zu. Gleichzeitig vermindern die genannten Hügel aber die optische Fernwirkung des Gewerbegebiets.

Vor allem die Festsetzung zu pflanzender Bäume entlang der Staatsstraße aber auch die Eingrünung am Nordrand bewirkt die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Angliederung an die bestehenden Gewerbegebiete.

Dies wird unterstützt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gestaltung der Baukörper (s. Satzung).

10.1.4 Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Schalleinwirkung aus den geplanten Bauflächen

Die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), erstellte im Auftrag der Gemeinde Lengenwang ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Der Bericht Nr. 08050.1/F vom 08.07.2008 ist Bestandteil dieser Begründung. Die Untersuchung befasst sich mit der Verträglichkeit der vorgesehenen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit der im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets vorhandenen und möglichen Wohnbebauung.

Da am Immissionsort I2 der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Mai 1987) für Misch- bzw. Dorfgebiete von 45 dB(A) nachts bereits durch die Vorbelastung, die von der mit Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 16.05.2000, Az. 501-10781/99, genehmigten gewerblichen Nutzung der Fa. Ott-Jakob, sowie durch die zulässige Nutzung der Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 des Planungsgebietes ausgehen darf, erreicht werden kann, sind gegenüber dem Vorschlag des o.g. schalltechnischen Gutachtens die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die Nachtzeit mit dem Richtungsbezug Nord und West für die Teilflächen GE 3 und GE 4 um je 2 dB(A) zu reduzieren. Somit kann es nicht zu einer Überschreitung des Orientierungswertes durch die Gesamtbelastung, der auch die Lärmimmissionen der Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 zuzurechnen sind, kommen. Bei Festsetzung dieser reduzierten IFSP sowie der ansonsten im Tecum-Bericht genannten IFSP ist sichergestellt, dass die Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes auf das zulässige Maß beschränkt werden.

Die für den Nachtzeitraum festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² und weniger bedeuten, dass bei nicht Vorhandensein von abschirmenden Hindernissen (z.B. Betriebsgebäude) nachts im Freien ohne besondere Schutzvorkehrungen keine geräuschintensiven Arbeiten/Vorgänge/Ereignisse stattfinden können (Fahrverkehr mit umfangreichen Staplerverladungen eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden gewisse Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

10.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Baubereich sind keine Kultur- bzw. Sachgüter bekannt.

10.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Errichtung der Baukörper kommt es zu einem Verlust des Lebensraums Wiese. Es werden jedoch keine höherwertigen Lebensräume tangiert. Auch über das Gebiet hinausgehende Auswirkungen, etwa durch neue Zerschneidungen sind nicht erkennbar.

10.1.7 Fazit, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind unerheblich und daher vernachlässigbar, da sich die Planungsvoraussetzungen durch die Bebauungsplanänderung nur geringfügig verändert haben.

10.2 Eingriffsschwere, Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandwert und Eingriffsschwere lässt sich der Ausgleichsfaktor ableiten:

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Gewerbegebiet (Gebäude sowie gebietsinterne Erschließung) im Gebiet geringer Bedeutung	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A	0,4

Ausgleichsfaktoren

Nach dem Leitfaden bedingt ein Eingriff nach dem Typ A in ein Gebiet geringer Bedeutung einen Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, sickerfähige Beläge) und der gut eingebundenen Lage kann der Ausgleichsfächenfaktor mit 0,4 im unteren Bereich der möglichen Spanne angesetzt werden.

10.3 Ausgleichsflächenbedarf

Aus der folgenden Berechnung ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans:

Gewerbeflächen im erweiterten Geltungsbereich = 6.550 m²
multipliziert mit Ausgleichsfaktor 0,4 = Ausgleichsflächenbedarf

Nach der vorliegenden Berechnung entsteht durch die Änderung des Bebauungsplans ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **2.620 m²**.

10.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Setzt man die Fortführung der derzeitigen Landwirtschaft voraus, sind bei Nichtdurchführung der Planung keine umweltbezogenen Änderungen für das Gebiet zu erwarten.

10.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ist aus der betrieblichen Entwicklung der ansässigen Firmen bzw. aus dem sich daraus ergebenden Bebauungskonzept erwachsen. Insofern ist die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten an dieser Stelle nicht relevant. Zudem hat die Prüfung der Standorte im Rahmen der erst 2006 erfolgten Aufstellung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des vorliegenden Standortes als Gewerbefläche geführt.

11. Maßnahmen

11.1 Ausgleichsmaßnahmen im Federspielmoos

11.1.1 Lage, aktueller Bestand

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Federspielmoos im Osten des Gemeindegebiets durchgeführt, das zumindest in den Kernbereichen noch als Spirken-Hochmoor anzusprechen ist. Es ist jedoch eine starke Tendenz zur geschlossenen Bewaldung mit der Fichte ablesbar. Ein waldfreier Hochmoor-Kern ist nur noch in sehr geringer Ausdehnung erkennbar. Der waldfreie Streifen im südlichen Drittel des Moores wurde bis vor einigen Jahren durch Mahd freigehalten. Allerdings ist auch diese Fläche im Begriff, wieder zu verbuschen. Am nördlichen Rand des Moorwaldes finden sich einige kleine, verbrachte Streuwiesenreste.

Das Federspielmoos ist amtlich kartiertes Biotop. Da es auf der Grenze zweier Blätter der topographischen Karte liegt, wird es unter zwei Nummern geführt: 8229-177 (Blatt Marktoberdorf) und 8329-37 (Blatt Nesselwang Ost). Beide Erhebungen weisen eine Vielzahl an gefährdeten Arten aus (14 bzw. 32); beide schlagen es als Schutzgebiet vor (NSG bzw. LB). Im ABSP wurde dem Moor eine landesweite Bedeutsamkeit zugewiesen.

Aktuell unterliegen die zum Ausgleich vorgeschlagenen Flächen mehreren naturschutzrechtlichen Schutzstaten:

- Teil des Landschaftsschutzgebiets „Sulzschneider Moore“ (VO vom 1.7. 1980)
- Teil des FFH-Gebiets Nr. 8329-303 „Sulzschneider Moore“
- Schutz nach § 13d BayNatSchG

Zudem liegt für die Sulzschneider Moore eine Zustandserfassung (Zustandserfassung für das geplante Naturschutzgebiet Sulzschneider Moore und Lobachtal, AGL Schwaben, Egling an der Paar, 1997, unveröffentlicht) mit folgenden Entwicklungsvorschlägen vor:

- Extensivierung der Intensiv-Wiesen im Federspielmoos
- Schließen bzw. Zuschütten von Gräben

Als Störung stellt auch die vorliegende Zustandserfassung für das Federspielmoos die vorhandenen Gräben sowie die fortlaufende Sukzession mit Fichten statt Spirken fest.

Der Wald funktionsplan für die Region Allgäu stellt das Federspielmoos als Wald mit besonderer Bedeutung als Biotop dar.

Im Landschaftsplan der Gemeinde werden die Ausdehnung der Biotopteile auskartiert, die oben angeführten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt und um eigene Vorschläge ergänzt.

11.1.2 Pflegemaßnahmen

Die Würdigung des Federspielmooses in der oben genannten Vielzahl der Untersuchungen spiegelt die aktuell schon hohe naturschutzfachliche Bedeutung des Bestands wider. Dennoch sind gerade an dieser Stelle Verbesserungsmaßnahmen zur Ausnutzung der Potenziale möglich und aus ökologischer Sicht aus folgenden Gründen erforderlich:

- Das Zuwachsen des Moores mit Fichten verdrängt die Pflanzenarten der offenen Hochmoore und schränkt die Lebensmöglichkeiten der spezifischen Fauna ein (z.B. Hochmoor-Gelbling, Hochmoor-Perlmutterfalter)
- Die Entwässerungsgräben lassen die Ausschöpfung des Rückhaltepotenzials der Feuchthfläche als Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu.

Damit ist die für eine ökologische Ausgleichsfläche geforderte Möglichkeit zur Aufwertung durch die nachfolgenden Maßnahmen trotz der schon bestehenden Hochwertigkeit voll gegeben.

Herausnahme der Gehölze

Bei der Auflichtung des Moores liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Zurückdrängen der Fichte, insbesondere auf den Hochmoorstandorten (Spirkenfilz), weniger im Bereich des Randlaggs und auf mineralischem Boden. Das Holz wird abtransportiert.

Zur freien Feldflur nach Westen wird lediglich eine vorsichtige Durchforstung des Fichtenbestandes auf dem Randlagg durchgeführt, da die Fichte hier die standortgerechte Hauptbaumart darstellt und um die Abschirmungswirkung des Waldstreifens zu erhalten.

Da in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Samenbäume vorhanden sind, ist zu erwarten, dass sich nach der Maßnahmendurchführung ein dichter Jungwuchs einstellen wird. Daher sollen alle zwei bis drei Jahre Entbuschungen durchgeführt werden. Das Ausgraben der Wurzelteller ist zu vermeiden, da hierdurch in das empfindliche Gefüge der Moorböden eingegriffen würde. Eine Begleitung der Maßnahmen durch die zuständige Forstdienststelle wird angestrebt.

Wiederaufnahme der Mahd

Ein großer Teil der Ausgleichsfläche besteht aus schon seit längerer Zeit verbrachten Moorwiese, die zum Teil schon stärker verbultet und im Westen mit Fichten verbuscht ist. Nach Entfernen des Gehölzaufwuchses wird zukünftig alle drei Jahre im September gemäht. Das Mähgut wird entfernt. Ein Von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger erfolgt nicht.

11.1.3 Grundstücke, Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, Flächengrößen,

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den gemeindeeigenen Grundstücken 1909 und 1910 (ca. 4.400 m²) durchgeführt, die im Übergang von verbuschter Moorwiese zu dichtem Spirkenfilz liegen.

Sie ergänzen die Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes die bereits auf den nördlich angrenzenden Flurstücken (Nr. 1906, 1907 und 1908) durchgeführt werden (Ausgleich der Bebauungspläne „Schützenstraße Nord“ Nr. 13 und 14).

Bestimmungszweck	Fläche (ha)
Ausgleichsflächen im Federspielmoos (Fl.-St. 1909, 1910)	0,4400
abzgl. Ausgleichserfordernis Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz Süd" 2. Änderung	0,2620
Flächenüberschuss	0,1780

Bilanzierung Ausgleichsflächen

Der Flächenüberschuss wird einer langfristig möglichen 3. Änderung und Erweiterung vorbehalten.

11.2 Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen

11.2.1 Private Grünfläche/Eingrünung

Nördlich des Gewerbegebiets wird ein 10m breiter bepflanzter Streifen als Eingrünung ausgewiesen. Die Fläche stellt gleichzeitig einen auch lärmschutztechnisch erforderlichen Abstand zu den bestehenden Immissionsorten bzw. zur im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche her.

11.2.2 Pflanzung von Bäumen auf privater Grünfläche

U.a. zur Minimierung der landschaftlichen und klimatischen Auswirkungen setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen fest. Die Pflanzqualität soll mindestens sein: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3x verpflanzt. Es können folgende Laubbaumarten verwendet werden:

Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*

Winter-Linde – *Tilia cordata*

Esche – *Fraxinus excelsior*

Stiel-Eiche – *Quercus robur*

Vogel-Kirsche – *Prunus avium*

Für jeden Baum sollte eine ausreichend große Baumscheibe vorgesehen werden. Die Baumscheibe ist offen zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden.

Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nachzupflanzen.

Zusätzlich können an Stelle der oben genannten Großbaumarten auch folgende kleinkronige Bäume verwendet werden, der Anteil der großkronigen Arten muss aber mindestens 50 % betragen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

11.2.3 Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche

Für Gehölzpflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden.

Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Heister, 2x verpflanzt, 250 bis 300

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

11.2.4 Oberboden

Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

11.2.5 Beläge, Entwässerung, Regenrückhalt

Die Bodenbeläge der Freiflächen sind vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Wo dies nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht sinnvoll ist, ist die breitflächige Versickerung auf den Grünflächen und der Anschluss an im Süden geplante Sicker- bzw. Rückhaltemulden anzustreben.

Als weitere Möglichkeit zum Rückhalt des Regenwassers sollen die Möglichkeiten zur Anlage von Dachbegrünungen ausgeschöpft werden.

11.2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen eine Höhe von 1,80 nicht überschreiten.

Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Strauchpflanzungen landschaftlich einzubinden (Arten siehe obige Liste). Wo dies nicht möglich ist, können zur Begrünung auch Kletterpflanzen verwendet werden.

Einfriedungen in Form von Mauern sollen nicht verwendet werden.

11.2.7 Lärmschutzeinrichtungen

Da nördlich der Gewerbefläche laut Flächennutzungsplan ein Mischgebiet angrenzt, können Lärmschutzeinrichtungen in Zukunft nicht vollständig ausgeschlossen werden. Inwieweit diese als reiner Erdwall oder als Kombination aus Aufschüttung und technischem Bauwerk ausgeführt werden müssen, wird im Bedarfsfall geklärt.

Um die Wirkung als Fremdkörper in der Lengenwanger Erholungslandschaft möglichst weitgehend zu vermeiden, ist ein erforderlicher Erdwall geschwungen in die bauliche Situation einzupassen. Der Wall ist gemäß obigen Vorgaben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bauliche Lärmschutzeinrichtungen sind durch eine Gliederung in Verlauf und Höhenabwicklung optisch ansprechend zu gestalten. Die zusätzliche Begrünung mit Kletterpflanzen wird dringend empfohlen.

11.2.8 Extensivnutzung der Grünflächen im Gewerbegebiet

Um die nach der Bebauung verbleibenden Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufzuwerten, ist eine möglichst extensive Pflege anzuraten, dies bedeutet im Einzelnen:

- Nährstoffarme Gestaltung der Rasenflächen, hier Andeckung von nicht mehr als 10 cm Oberboden.
- Keine Düngung der Rasenflächen
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Reduktion der Mahdhäufigkeit auf den Rasenflächen auf 3-4mal pro Jahr (dies führt bei entsprechender Magerkeit des Bodens und Düngungsverzicht nicht zu einem „unordentlichen Aussehen“).

11.2.9 Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in einem Freiflächengestaltungsplan fachgerecht darzustellen

11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll nach zwei Jahren eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden.

11.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, sparsamer Umgang mit Energie

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die Nutzung des landkreisweiten Entsorgungssystems gewährleistet. Die Abwässer werden über das gemeindliche Kanalsystem entsorgt.

Der sparsame Umgang mit Energie wird durch die Einhaltung der Energieeinsparungsverordnung gewährleistet.

12. Zusammenfassung

Um die Erweiterung einer ortsansässigen Firma im Lengenwanger Gewerbegebiet „Am Alten Sportplatz Süd“ zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan in seiner 2. Änderung flächennutzungsplankonform nach Osten erweitert.

Damit werden die Auswirkungen der bereits umgesetzten Bebauung in Form von zusätzlichen Versiegelungen verstärkt.

Bedeutende Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden. Es wird auf intensiv genutzte Wiesen zurückgegriffen. Die Planerweiterung bewegt sich im weitgehend ebenen Gelände und weist aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. eines Drumlins im Osten eine gute Einbindung auf. Zudem wird die Erweiterung mit einem 10,0 m breiten Streifen im Norden eingegrünt.

Der verbleibende Eingriff wird durch Lebensraum optimierende Pflegemaßnahmen im Federspielmoos (Flur-Nr. 1909 und 1910) ausgeglichen. Hierbei sind die Mahd von verbuschten Moorwiesen und die Entfernung von Fichten-Aufwuchs aus dem Spirkenfilz geplant.

13. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und insbesondere die Anbindung an den überörtlichen Verkehr sind derzeit durch die bestehenden Straßen schon gegeben. Mittel- bzw. langfristig ist jedoch eine unmittelbare Anbindung der gewerblichen Baufläche nach Osten an die Staatsstraße 2008 vorgesehen. Ebenso ist die Ver- und Entsorgung ausreichend gesichert.

Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

14. Karten

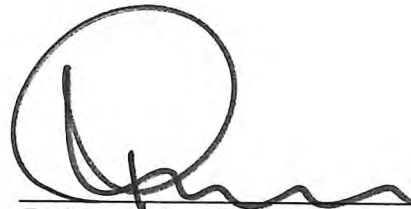
Der Planbereich wurde am 02.04.2008 vom Vermessungsamt Marktoberdorf mit der neuen Flur-Nr. 206/2, Gemarkung Lengenwang bezeichnet.

Lengenwang, den22.12.2008.....
GEMEINDE LENGENWANG

Marktoberdorf, den 26.11.2008
PLANUNGSBÜRO LINDER



Keller, Erster Bürgermeister



Peter Linder, Architekt