

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 23, "Freizeitanlagen Oberer Lechsee"
in der Fassung vom 13. Oktober 2009.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken (T) der Gemarkung Lechbruck mit den Flurnummern:

462/3, 462/5, 479/3, 496/6, 501/2, 501/3, 502/1, 502/3, 502/10, 1062, 1062/2, 1063, 1148/12, 1148/13, 1/3 (T), 380/65 (T), 380/67 (T), 380/72 (T), 380/92 (T), 502/2 (T)

und folgende Flurnummern der Gemarkung Prem:

1187/9 (T).

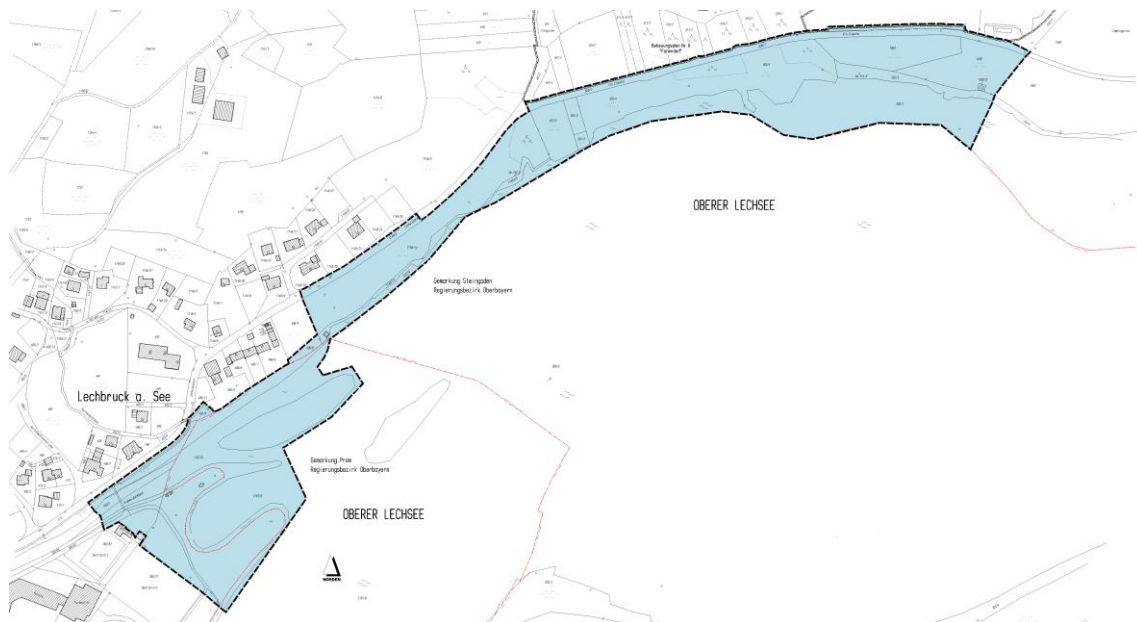
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Ortes, südlich der Via Claudia. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: In etwa von der Lechwiesenstraße, vom Baugebiet „Obere Lechwiesenstraße“ und von der Via Claudia und dem ehemaligen Hallenbad.

Im Osten: von landwirtschaftlich genutzter Hangwiese (Lechhalde)

Im Süden: vom Oberen Lechsee

Im Westen: von den Sportplätzen der Schulanlage



Übersichtslageplan ohne Maßstab

2. Veranlassung

Die Aufstellung wird aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- 2.1 Die Gemeinden Lechbruck und Prem sehen im Tourismus auch in Zukunft ein wichtiges wirtschaftliches Standbein. Grundsätzlich besteht daher das Interesse das touristische Angebot entlang des Lechs, der ein Alleinstellungsmerkmal darstellt, auszubauen bzw. vorhandene Einrichtungen zu attraktivieren.
Insbesondere ist hier ein Badeplatz anzusprechen, der bislang kaum wahrnehmbar ist und nicht gerade einladend wirkt. Ergänzende Einrichtungen fehlen bzw. sind völlig veraltet. Der Badeplatz wirkt ausgesprochen ungeordnet und teilweise verbaut. Funktionen sind durchmischt und stören sich daher gegenseitig. Als ergänzendes Angebot fehlt ein Kinderspielplatz, der in Nachbarschaft zur Via Claudia als „Römerspielplatz“ angedacht wird. Zudem sollen Angebote geschaffen bzw. neu geregelt werden, die mit Wassersport zu tun haben, sei es der Segelclub, der Bootsverleih oder die Floßlände.
- 2.2 Innerhalb des zu überplanenden Bereiches bestehen Flächen, die bislang vernachlässigt wurden und für sich betrachtet aber ein erhebliches Potential aufweisen. Diese Flächen sind bislang nicht miteinander vernetzt. Ein übergeordneter Fußweg entlang der Lechleite könnte diese Potentiale nicht zuletzt für die Lechbrucker Bürger erschließen und würde touristische Anlaufpunkte miteinander verbinden (z.B. Campingplatz – Seebad). Hierzu ist es erforderlich über den Grubweidachbach Brücken zu schlagen.
Allein für die Umsetzung dieses Planungszieles sind verschiedenste Träger öffentlicher Belange zu hören, insofern auch der Gedanke für das Gesamtgebiet zwischen Schulgelände und Campingplatz einen Bebauungsplan aufzustellen.
- 2.3 Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „*Landschaftsteile des Lech und seiner Uferbereiche zwischen Gründl, Gemeinde Prem und Niedervies, Markt Peiting*“ sowie im Naturdenkmal Nr. 39 „*Lech von Lechbruck bis Niedervies*“. Entsprechend müssen die Planungsüberlegungen mit diesen Belangen abgestimmt werden. Es wird angestrebt, für die baulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Befreiung zu beantragen.
Ebenso liegt das Gebiet im Überflutungsbereich eines HQ 100 und tangiert das Bodendenkmal „Via Claudia Augusta“. Auch für diese Belange ist die Abstimmung der Maßnahmen mit den Wasserwirtschaftsämtern und Denkmalschutzbehörden unabdingbar.
- 2.4 Innerhalb des Gebietes befinden sich schützenswerte Vegetationsbestände, die teilweise hinsichtlich des Naturschutzes falsch genutzt bzw. ungenügend gepflegt werden. Der Bebauungsplan stellt daher flächenscharf dar, welche Bereiche schützenswert und zu entwickeln sind und welche von anderen Nutzungen freigehalten werden sollten.
- 2.5 Der Zeitpunkt für die Umsetzung dieser Ideen ist insofern gegeben, da sich die Gemeinde für die Realisierung des „Römerspielplatzes“ bei der Leaderprojektgruppe Auerbergland angemeldet hat.
- 2.6 Für die Gruberbachmündung ist eine Entlandungsmaßnahme geplant. Da das so gewonnene Erdmaterial zum Teil wieder im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Lechufer eingebaut werden soll, werden sich die Ufer verschieben. Der neue Verlauf der Uferlinie ist in die Gestaltungsabsichten zu integrieren.
- 2.7 Für die bauliche Realisierung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Gebietes festgesetzt werden sollen. Überschüssige Flächen können im Ökokonto ausgewiesen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Allgäu (16)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) beinhaltet im wesentlichen zwei hier besonders relevante Grundsätze/Ziele: B I 1.3.1 (G) Artenschutz, BII 1.3.1 (Z) Tourismusgebiete mit erheblichem Urlaubstourismus

Diesen beiden Belangen wurde in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Anhand der durchgeführten saP und des Umweltberichts wurde nachgewiesen, dass durch den Bebauungsplan "das genetische Potenzial der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften" nicht gefährdet sind. Die Planungen dienen, neben der Versorgung der Bevölkerung mit Naherholungseinrichtungen, dem Urlaubstourismus, der laut LEP 2006 im Ostallgäu gesichert und weiter gefördert werden soll. Die Förderung des Urlaubstourismus ist als Ziel des LEP ausgewiesen und hat hier demnach Vorrang vor dem Grundsatz "Artenschutz".

Der Regionalplan Region Allgäu (16) sieht für Lechbruck die zentralörtliche Bedeutung als Kleinzentrum. Lechbruck liegt in der Karte zur Raumstruktur im Allgemeinen ländlichen Raum. Der Regionalplan sieht für Lechbruck schwerpunktmäßig die Funktion Tourismus vor. Entsprechend hat sich die Gemeinde positioniert und möchte diese Funktion auch weiterhin ausbauen.

Das Plangebiet grenzt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Auerberg und Forggenseegebiet“ an.

Der im Verfahren beteiligte regionale Planungsverband der Region Allgäu (RP 16) mahnt, ebenso wie die Regierung von Schwaben die Verfolgung folgender Ziele und Grundsätze des Regionalplans an:

B I 2.3.2.8 Abs. 1 (Z) Naturverträgliche Nutzung der Seen und Weiher des Alpenvorlandes und deren besonders wertvolle Ufer- und Flachwasserbereiche; Freihalten besonders sensibler Bereiche von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung; B II 2.2.4 (Z) Ausbau der erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport u.a. im Tourismusgebiet Allgäu; B III (G) Möglichkeiten des Wassersports an Seen der Region möglichst erhalten und bei Bedarf - unter besonderer Berücksichtigung der Belang von Natur und Landschaft sowie des Fischereiwesens - weiter ausbauen.

Die Belange des Naturschutzes und des Tourismus/Sports sind im Regionalplan demnach hier gleich gestellt. Flächig konkret definierte Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht direkt betroffen. Beiden genannten Belangen wurde dennoch in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt nicht zuletzt die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in ausreichender Weise. Hierfür wurden bereits im Vorfeld Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landkreise Weilheim-Schongau und Ostallgäu durchgeführt. Die Planung basiert auf einer differenzierten Bestandsaufnahme der vorkommenden Lebensräume und nicht ausschließlich auf der Datenlage. Zudem wurden bei der Planaufstellung die Naturschutzverbände beteiligt (positive Stellungnahme des BN). Die Aufstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung führte schließlich zu einer Anpassung der Flächennutzungen und der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich.

Hier ist auch zu erwähnen, dass im Bereich der beiden Halbinseln die vorhandene Nutzung nicht intensiviert, sondern vor allem neu geordnet wird, wobei dem Schutz und der Entwicklung der bestehenden Biotopreste in dieser Ordnung eine wesentliche Rolle zukommt (s. Umweltbericht). Die Kernpunkte dieser Maßnahme sind:

- Die empfindlichen Bereiche werden von einer Nutzung freigehalten
- Die indirekten Auswirkungen des geplanten Weges auf die Fauna werden durch Abschirmungsmaßnahmen minimiert.
- Ausgleichsmaßnahmen werden eingriffsnah innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.

3.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Lechbruck

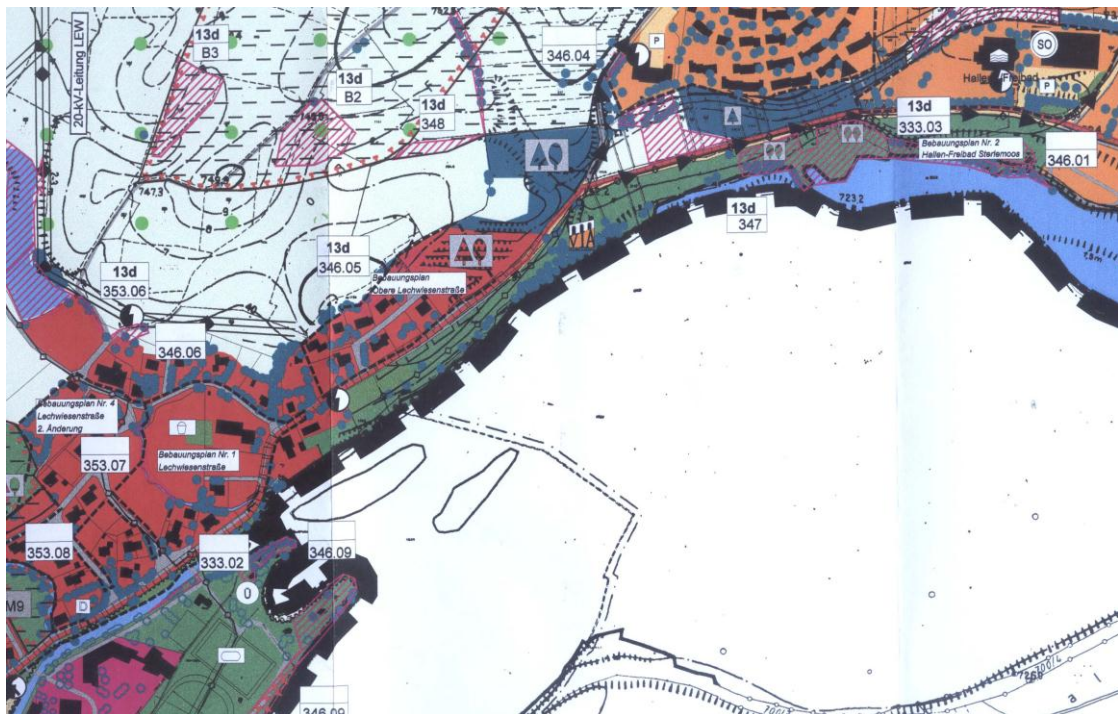
Die Gemeinde Lechbruck verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Nach diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vorwiegend als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen werden sich auch künftig vorwiegend als Grünflächen darstellen. Lediglich für die Sondernutzung des Seebades ist ein größeres Baufenster vorgesehen. Da es sich hier aber nur um ein saisonal genutztes pavillonartiges Gebäude handelt, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu (Telefonat vom 11.11.2008) eine Flächennutzungsplanänderung nicht veranlasst. Darüber hinaus sind zwei Baumasken für kleinere Nebengebäude festgesetzt, die der Unterbringung des Segelclubs dienen. Eines dieser Gebäude besteht bereits und soll mittelfristig zugunsten der Freibadefläche nach Norden verlagert werden.

Die geplante Wanderwegebeziehung ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan enthält auch Aussagen zur Entwicklung der Lechleite. Die hier enthaltenen Biotope werden nachrichtlich übernommen. Die Biotope mit der Nummer 333.02 sowie 346.09 stellen sich heute in der Fläche wesentlich reduziert dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Prem

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem sind die überplanten Flächen als Ufer und Wasserflächen ohne weitere Nutzungsabsicht dargestellt.

3.4 Weitere planungsrechtliche Vorgaben

Wichtig sind weiterhin die naturschutzrechtlichen Bestimmungen, die aus der Festlegung als Landschaftsschutzgebiet herrühren (siehe 2.3 der Begründung bzw. Hinweise in der Satzung).

Für die Anlagen am Gewässer sind zudem Genehmigungen nach Art. 59 BayWG zu beantragen. Sollten Gewässerausbaumaßnahmen durchgeführt werden, sind ebenfalls Genehmigungen nach Art. 58 BayWG zu beantragen. Dies betrifft im wesentlichen die Brücke über den Gruberbach, Parkplätze am Gruberbach, eine WC-Anlage, geplante Bootsliegendeplätze und Stege sowie eine Beschickung der Badebucht mit Lechwasser.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist auf das wasserwirtschaftliche Ziel der naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers hin. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Daher wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merk-blatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117.

Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim jeweils zuständigen Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Wasser für Trinkwasserzwecke und für Sanitäreinrichtungen ist über die kommunale Wasserversorgungsanlage bereitzustellen.

4. Lage und Bestand

4.1 Topographie/Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich zum einen über einen beachtlichen Teil der Lechbrucker Lechleite zwischen östlichem Ortsrand und Campingplatz und zum anderen über den Rest einer vorgelagerten 10 m tiefer gelegenen flach abfallenden Halbinsel, auf der un­längst eine neue Schulanlage mit zugehörigen Sporteinrichtungen errichtet wurde.

Das angrenzende Schulgelände liegt auf einer Höhenlage um 723,00 m ü. NN. Der zu überplanende Bereich erstreckt sich von 721,50 bis 731,50 m ü. NN.

Das Luftbild zeigt den Zustand dieser Halbinsel mit verschiedenen Boots­liegeplätzen, dem Haus des Segelclubs, nicht organisierten Stellplätzen, größeren aufgekiesten Flächen und einer gewissen Spontanvegetation. Zwischen der teils steil abfallenden Lechleite und dieser Halbinsel befindet sich eine derzeit nicht begeh­bare Insel, die teilweise verbuscht ist und dazu neigt vollends zuzuwachsen.

Die Lechleite wird sofern es das Gefälle erlaubt noch landwirtschaftlich genutzt. Die Steilbereiche sind bestockt. Im Anlandungsbereich hat sich eine kreisförmige Röhrichtzone gebildet, die teilweise verbuscht.

4.2 Gewässer

Am Luftbild ist auch zu erkennen, dass der Grubweidachbach eine gewisse Schlammfracht mit sich trägt und dass auch die Bucht, die zum Baden angedacht ist eine stärkere Verfärbung aufweist, weswegen eine Frischwasserleitung aus dem Lech herangeführt werden soll. Der Lech ist in diesem Abschnitt zum „Oberen Lechsee“ aufgestaut, im Luftbild hebt sich der eigentliche Flusslauf in einem helleren türkisblau ab.

Zwei kleinere Gewässerläufe sind noch zu erwähnen:

In den Grubweidachbach mündet auf Höhe der vorgelagerten Insel der Rottachmühlbach.

Am östlichen Ende des Planbereichs mündet ein Entwässerungsgraben in den Lech.



Luftbildausschnitt (Bayer. Vermessungsverwaltung)

- 4.3 **Geologie**
Im Bereich der Badebucht liegt durchwegs kiesiger Untergrund vor, der vom Lech aufgeschüttet wurde. Auf Unterkellerungen sollte aufgrund des hohen Grundwasserspiegels verzichtet werden.
- 4.4 **Nutzungen**
Die angrenzenden Quartiere weisen laut Flächennutzungsplan folgende Gebietscharaktere auf:
Im Westen befindet sich die Gemeinbedarfsfläche Schulzentrum, im Nordosten grenzen Allgemeine Wohngebiete an, im Norden eine Feriensiedlung, im Nordosten das ehemalige Hallenbad, für das derzeit eine Nutzung gesucht wird und im Osten der Campingplatz. Im Süden begrenzt der Obere Lechsee das Plangebiet.
- Die Lechleite wird landwirtschaftlich genutzt, die Insel ist als Brachfläche anzusehen und in der Bucht finden unterschiedlichste Funktionen ungeordnet nebeneinander statt. Miteinander konkurrieren Bootsverleih, Kioskfunktion, Badesteg, Segelclub, Floßanlandestelle, Lageplätze für Jollen und Boote, Parkierung, Nebengebäude, WC-Container, Platz für Festzelt. Die naturschutzrelevanten Flächen sind derzeit nicht geschützt, vielmehr sind sie alternierenden Nutzungen ausgesetzt.
- 4.5 **Bebauung**
Bislang bestehen innerhalb des Plangebietes nur eine Pumpstation an der Lechleite, das Clubhaus des Segelclubs, der Bootsverleih und diverse fliegende Bauten.
- 4.6 **Infrastruktur**
In Lechbruck sind alle Einrichtungen eines Kleinzentrums vorhanden. Die touristische Ausstattung ist allerdings veraltet bzw. weist fehlende Einrichtungen auf. Gerade das wirtschaftlich nicht mehr zu betreibende Hallenbad erfordert wenigstens einen adäquaten Ausgleich in den Sommermonaten in Form eines „Seebades“. Das Umfeld des Eisstadions ist wenig einladend, eine öffentliche Grünfläche zwischen Rathaus und Eisstadion stammt aus den 70er Jahren, das gesamte Rathausumfeld, eigentlich der touristische Anlaufpunkt, besteht aus ungegliederten Asphaltflächen. Die Gemeinde möchte nun das gesamte Lechufer ortsgestalterisch verbessern. Ein wichtiger Mosaikstein ist hierbei die zu überplanende Badebucht sowie die fußläufige Vernetzung der Lechleite.
- 4.7 **Verkehr**
Im Planbereich verläuft die Lechwiesenstraße und die Via Claudia, hier sind in Teilbereichen öffentliche Stellplätze angelegt. An diesen Erschließungsstraßen wird kein Veränderungsbedarf gesehen. Die Badeinsel ist bisher durch „Wildes Parkieren“ gekennzeichnet, dies soll durch die Neuordnung unterbunden werden. Das Stellplatzangebot wird großteils durch die Stellplätze an der Schule gedeckt, daher soll im Planbereich nur ein begrenztes Angebot ermöglicht werden.
- 4.8 **Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind im Planbereich keine Altlasten vorhanden.**

Bootsverleih



4.9 Größe des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 96.980 qm.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuordnung der Funktionen auf der Badeinsel
- Attraktivierung des touristischen Angebotes
- Zurückhaltung in Kubatur und Maßstab
- Rückbau der befestigten Flächen
- Schutz, Pflege und Entwicklung der verbliebenen Biotope und Wiesentypen.
- Schonende Streckenführung des neuen Fußweges

5.2 Städtebau

Hier handelt es sich vordergründig nicht um eine städtebauliche Aufgabe, sondern um eine möglichst zurückhaltende Einfügung von Bauten in einer öffentlichen Grünfläche.

Die Grundgedanken liegen zum einen darin, ein „abgeriegeltes Gelände“ zu schaffen, um die Anfahrbarkeit zu unterbinden, zum anderen soll das Funktionsgebäude möglichst nahe an den bebauten Kontext angegliedert werden. Entsprechend wurde das Baufenster mit maximalem Abstand zum Lech situiert. Die Höhenentwicklung wird über die Geschossigkeit begrenzt. Die Firstrichtung soll bewusst parallel zum Lech gewählt werden.

Für das Clubhaus ist ein Ersatzbau geplant, der außerhalb der Badezone beim Bootsverleih vorgesehen wird. Hierher werden auch die Liegeplätze der Jollen verlegt, um die naturschutzrelevanten Flächen freizubekommen. Das Badegelände soll im Wasser durch eine Schwimmkette abgetrennt werden. Außerhalb dieser Zone liegt dann der Bootssteg und die Anlandestelle des Floßes. Somit werden die sich ständig überlagernden Funktionen neu geordnet und entzerrt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der künftigen Badebucht ist bereits verkehrsmäßig angeschlossen. Die öffentliche Erschließungsstraße endet künftig an der Brücke über den Grubweidachbach. Hier besteht eine Wendemöglichkeit. Stellplätze können in geringer Zahl auf dem Badegelände vor den geplanten Umkleidekabinen allerdings nur innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes unterbracht werden.

Die fußläufige Verbindung vom Sportplatz kommend wird aufgenommen und entlang der künftigen Funktionsgebäude Richtung Insel geführt. Dieser Weg erschließt auch den sogenannten Römerspielplatz. Von hier aus ist die Weiterführung des Weges über die vorgesehene Auffüllung zur Insel geplant. Die Insel selbst soll nicht mit Wegen durchzogen werden, um die Störungen möglichst gering zu halten. Von der Insel zur Lechleite ist ein Brückenschlag erforderlich. Damit dieser keine zu große Spannweite aufweisen muss, ist geplant, hier den Grubweidachbach einzuengen, was auch zu einer höheren Fließgeschwindigkeit und zu einem besseren Abtransport der Sedimente führen kann.

Die weitere Führung des Fußweges wurde nach topographischen und naturschutzfachlichen Erwägungen ausgerichtet. Der Wanderweg bietet ein hohes Maß an Naturerlebnis und bedient auch landschaftsästhetische Erwartungshaltungen von Erholungssuchenden.

Da der Weg jedoch durch beweidetes und zugleich naturschutzfachlich empfindliches Gebiet führt, sollen die Spaziergänger darauf hingewiesen werden, dass ein Füttern der Weidetiere mit Brotzeitresten deren Gesundheit abträglich ist.

Zum anderen muss z.B. mittels einer Informationstafel sichergestellt werden, dass Hunde an der Leine geführt werden, um eine Störung insbesondere der Vogelwelt, aber auch der vor kommenden Biber zu vermeiden.

Sollten trotz der durchgeführten Begehung und wider Erwarten eine Biberburg beeinträchtigt werden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen (z.B. Änderung Wegeführung).

Da der Weg über Grundstücke der e.on wasserkraft GmbH (ewk) verläuft, weist das Unternehmen ebenso wie das Wasserwirtschaftsamt Kempten auf einen abzuschließenden privatrechtlichen Gestattungsvertrag hin. Ferner kreuzt die fußläufige Verbindung ein Nachrichtenkabel sowie eine Wasserleitung der ewk. Hier ist vor und während des Baues eine Abstimmung erforderlich.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der touristischen Zielsetzung wird für den Badebereich ein Sondergebiet Erholung festgesetzt. Dem Sondergebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung Badeplatz zugeordnet. Im Anschluss daran werden Gemeinbedarfsflächen mit der Festsetzung Spielplatz bzw. Segelclub und Bootsverleih vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Maximal kann ein Geschoss errichtet werden.

5.5 Bauweise

Aufgrund des Gebietscharakters kommt hier nur die offene Bauweise in Betracht.

5.6 Flächenbilanz

Nutzung	ha	%
Sondergebiet Erholung	0,1244 ha	1,28%
Erschliessungsstraßen	0,4461 ha	4,60%
Fußwegfläche	0,0286 ha	0,29%
Öffentliche Grünflächen	1,9800 ha	20,42%
Flächen für Sport- und Spielanlagen	0,2458 ha	2,53%
Flächen für die Landwirtschaft	0,7570 ha	7,81%
Waldfläche	0,2768 ha	2,85%
Wasserfläche	2,7986 ha	28,86%
Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3,0407 ha	31,35%
Gesamtfläche	9,6980 ha	100,00%

5.7 Baugestaltung

In der Gestaltung soll eine zeitgenössische Architektursprache möglich sein, daher werden die Gestaltungsvorschriften gering gehalten. Allerdings sollen Flachdächer bewusst nicht erlaubt werden (siehe bestehendes Clubhaus).

5.8 Nebengebäude

Außerhalb des Baufensters sind nur zwei Flächen für Nebengebäude über 12 qm Grundfläche ausgewiesen. Außerhalb dieser Flächen können auch Nebengebäude mit kleinerer Grundfläche errichtet werden. Dies soll ermöglicht werden, da die Gemeinde als Grundbesitzer die Entwicklung maßgeblich beeinflusst und selbst ein Interesse daran hat, dass kein „Wildwuchs“ mehr entsteht.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Bereich der Fußwegführung veranlasst. Hier werden teilweise landwirtschaftliche Grundstücke durchschnitten.

7. Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz

7.1 Immissionsschutz

Die Badeanlage befindet sich in ca. 75 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus, der Kinderspielplatz in ca. 70 m Entfernung. Da aufgrund des trennenden Gewässers keine zusätzlichen Belastungen auftreten können, halten wir hier keine Schallschutzmaßnahmen für erforderlich, da das Funktionsgebäude selbst lärmindernd wirkt. Durch das abschirmende Gebäude vergrößert sich die Entfernung der Lärmquelle aus unserer Sicht auf ca. 80 m.

7.2 Hochwasserschutz

Die Flächen im Bereich der Halbinseln liegen im Überflutungsbereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100). Dieser Sachverhalt wird dahingehend berücksichtigt, dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen ein eventuell auftretender Schaden bzw. ein Abtreiben von Gegenständen verhindert wird.

7.3 Denkmalschutz

Da der Geltungsbereich mit einem geplanten Weg das Schutzgebiet für das Bodendenkmal „Via Claudia Augusta“ tangiert, fand Anfang April des Jahres 2009 eine Begehung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege statt. Bei der Absuche des Plangebietes nach oberflächlich sichtbaren Spuren der historischen Römerstraße konnten keine Hinweise im Gelände, die auf die Straße schließen lassen könnten, beobachtet werden. Weitere Maßnahmen sind daher aus Sicht des Landesamts nicht erforderlich. Die Behörde teilt daher mit, dass die Belange der Bodendenkmalpflege voraussichtlich nicht berührt sind und einer Baufreigabe nichts im Weg steht. Es wird jedoch vorsorglich darauf verwiesen, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8a Abs. 1 –2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch folgende Gesichtspunkte geltend:

Die Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. I ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“ = geltendes Bundesrecht).

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat der Vorhabensträger vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen vom Vorhabensträger bereits im Verfahren der Vorhabensplanung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass sie dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a. a. 0.).

Betreibt der Vorhabensträger in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Eigentumsrechtes die Vorhabensplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, ihn jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacher der Grabungen durch diese Vorhabensplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a. a. 0.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Nutzung erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren – im vorliegenden Fall dem privaten Vorhabensträger-, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen.

Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBI 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Der Antragsteller hat die Kosten des bauarchäologischen Gutachtens, der Sondierungen und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasserversorgung
Versorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und müssen lediglich verlängert werden.
- 8.2 Abwasserbeseitigung
Entsorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und müssen lediglich verlängert werden.
Das Regenwasser der Funktionsgebäude muss über die Grasnarbe versickert werden.
Stellplätze innerhalb des Sondergebietes müssen sickerfähig hergestellt werden.
- 8.3 Stromversorgung
Für die Stromversorgung sind die LEW zuständig. Erforderliche Maßnahmen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

- 8.4 Telekommunikation (Telekom, Kabel Deutschland)
Die Versorgung des Bereiches mit Erdkabeln wird angestrebt. Deshalb wird empfohlen, zwischen Funktionsgebäude und Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen. Mit dem Maßnahmenträger ist rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.
- 8.5 Erdgas
Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist nicht vorgesehen.
- 8.6 Erschließungsträger
Die Gemeinde Lechbruck führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch.
- 8.7 Abfallentsorgung
Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

über die bisher beschriebenen Maßnahmen hinaus plant die Gemeinde in Zusammenarbeit mit eon Wasserkraft die Entlandung der Grubebachmündung, in der sich über die Jahre störende Sedimente abgesetzt haben.

Ein Teil des Materials wird südlich der bestehenden Insel wieder eingebaut. Damit besteht zukünftig ein Anschluss an die Landfläche. Für diese Maßnahme wird auf der Basis des Bebauungsplans ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Servicezentrums Katasterdaten der bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 24.09.2008.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Umweltbericht

siehe Textteil im Anhang, wird somit Bestandteil der Begründung

Lechbruck, den 13.10.2009
Gemeinde Lechbruck

Prem, den 03.11.2009
Gemeinde Prem

Irsee, den 13.10.2009
hofmann & dietz, architekten

.....
Helmut Angl, 1. Bgm.

.....
Herbert Sieber, 1. Bgm.

gez.: M. Hofmann, Dipl. Ing.