



Gemeinde Lengenwang
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet am Burgstall"

Fassung 26.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	6
4	Hinweise und Zeichenerklärung	7
5	Satzung	12
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	14
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	17
8	Begründung – Sonstiges	20
9	Verfahrensvermerke	22

1

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.2** WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.3** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.5



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" (Fassung vom 20.10.2015, rechtsverbindlich seit 04.03.2016), werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachneigungen für Hauptgebäude

Im Gegensatz zu der unter § 8 Punkt 1. der rechtsverbindlichen Planung genannten Inhalte sind im Bereich der vorliegenden Änderung folgende Dachneigungen zulässig:

SD: 8-24°

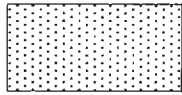
Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4

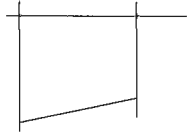
Hinweise und Zeichenerklärung

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

4.2



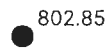
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

413

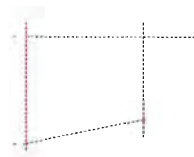
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus
der Planzeichnung)

4.4



Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßen-
höhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe
Planzeichnung)

4.5



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekenn-
zeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Auf-
teilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.6



Waldabstand, 30 m
(gem. § 4 Abs. 3 LBO BW)

4.7

Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel ei-
ner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10
Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Land-
ratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die für das Erlaub-
nisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müs-
sen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befä-
higten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet
werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unter-
lagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.
Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutagelei-
ten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Bau-
grube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt
werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwas-
ser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2

WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.9 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf

der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.10 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die

Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.11 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 02.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Lengenwang behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken mit weniger als 100 Meter Abstand zum Wald sind gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, zum Schutz der angrenzenden Waldfläche, erlaubnispflichtig.

4.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lengenwang noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lengenwang die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" in öffentlicher Sitzung am 21.11.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 26.10.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.10.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 26.10.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 26.10.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 20.10.2015, rechtsverbindlich seit 04.03.2016). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" der Gemeinde Lengenwang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lengenwang, den 20.12.2023


.....
(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung Änderungsbereiches**

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Hauptortes Lengenwang, südlich und östlich des Wertstoffhofes.

Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend über derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 413 (Teilfläche), 413/10 und 504/3 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Erfordernis der Planung**

Der Anlass der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die Anfrage zweier Unternehmen, da hierbei deren Vorhaben mit den aktuellen Festsetzungen zu Höhen und Baugrenze nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde Lengenwang unterstützt die Ansiedelung dieser Betriebe und ist deshalb bereit, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern. Ebenso soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet am Burgstall" festgesetzte Straße angepasst werden, um eine möglichst sinnvolle Erschließung herzustellen.

6.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Allgäu.

Die Gemeinde Lengenwang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche als Ortsrandeingrünung und für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

⌘Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche als Ortsrandeingrünung und für Ausgleichsmaßnahmen.



⌘Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

⌘Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.3 Systematik der Planung

⌘Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

⌘Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

⌘Auf Grund der geänderten Straßenführung wurden die Änderungen an der Planzeichnung auf digitaler Grundlage durchgeführt. Die Planzeichnung der vorliegenden Änderung ersetzt die Planzeichnung der bisherigen rechtsverbindlichen Planung vollständig. Für das festgesetzte Gewerbegebiet, die Baugrenzen, usw. gelten jedoch weiterhin die Legende und die textlichen Festsetzungsinhalte der rechtsverbindlichen Planung. Lediglich entfallende oder geänderte textliche Festsetzungen, die in dieser Änderung als solche geführt werden, sind dem zukünftig dem vorliegenden Textteil zu entnehmen.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m bzw. einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m über das natürliche Gelände festgesetzt. Außerdem ist die Dachneigung auf 12-24° beschränkt.

6.3.2 Inhalt der Änderung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt unverändert.

Die maximal festgesetzte Gesamtgebäude- und Wandhöhe wird auf die Vorhaben angepasst und auf 9,80 m bzw. 7,50 m erhöht. Zudem wird die Höhe zukünftig über NHN dargestellt. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 413/10 wird die Gesamtgebäude- und Wandhöhe auf 13,30 m bzw. 11,00 m angepasst.

Die Erschließungsstraße wird angepasst und geändert.

Die vorhandenen Baugrenzen werden auf die neue Straßenführung hin angepasst und erweitert.

Die Dachneigung wird nun bereits ab 8° zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Planung.

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13 BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet am Burgstall" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wäre prinzipiell die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Durch die Planung sind jedoch nur geringfügige Änderungen am bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass es zu keinen nennenswerten weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, welche durch das bestehende Baurecht ohnehin bereits möglich wären. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet am Burgstall" festgesetzte Straße sowie die Baugrenze angepasst werden, um eine möglichst sinnvolle Erschließung herzustellen. Hierbei wird die südöstlich gelegene Erschließungsstraße in geringfügigem Maß verbreitert und die in der Mitte gelegene Straßenkreuzung verkleinert sowie mit einem schmalen Grünstreifen versehen. Des Weiteren wird das Baufenster, der nordöstlich gelegenen Gewerbefläche geringfügig vergrößert. Eine zusätzliche Neuversiegelung tritt hierbei nicht auf, da Flächen beansprucht werden, welche vormals als Verkehrsfläche vorgesehen waren. Weiterhin verschiebt sich die nördlich verlaufenden Erschließungsstraße und der ausgewiesene Wendebereich verlagert sich in südliche Richtung, näher an die geplanten Gewerbeflächen heran. Durch die so eintretende Reduktion der Verkehrsflächen verringert sich die Inanspruchnahme der nördlich gelegenen Grünflächen. Insgesamt kommt die Planung zu keiner planungsrechtlich erhöhten Versiegelung, welche auszugleichen wäre. Zudem werden durch die Bebauungsplanänderung in geringem Umfang die zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachneigung angepasst, um eine deutlich bessere Nutzung der Flächen zu erreichen und einer zukünftigen Entwicklung auf angrenzenden Grünflächen zu vermeiden. Im Vergleich zur aktuellen Höhenfestsetzung kommt es nur zu einer geringen zusätzlichen Auswirkung auf das Landschaftsbild, sodass auch hier von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden kann.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nördlich, etwa 300m entfernt vom Hauptort Lengenwang. Umgeben wird das Plangebiet derzeit noch von Grünland, welches aber im Zuge des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Burgstall" einem neuen Gewerbegebiet weichen wird. Die genauen Baumaßnahmen und geplanten Eingriffe sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausführlich beschrieben. An der westlichen und nordwestlichen Grenze finden sich der Wertstoffhof und ein Gebäude des Bauhofs. Zudem durchquert das Gebiet bereits ein Teil der Straße, welche der Erschließung des neuen Plangebiets dient. Die umgebenden Grünflächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlich Nutzung. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die intensiv genutzte Wiese nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist. Ca. 250m nordöstlich fließt der Lobach. Abschnitte des Gewässers sind als Biotop "Lobach-Aue O und SO Sigratsbold" (8229-0162) gekennzeichnet. In ca. 250m nordöstlicher Richtung findet sich das Biotop "Hangkante mit Feldgehölz in Sigratsbold" (8229-0161-001). Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu würmzeitlichen Geschiebemergel. Aus dem vorkommenden Schluff haben sich vor allem Braunerden gebildet. Auch kommen parzellenweise Flächen vor, welche der geologischen Einheit der Unteren Süßwassermolasse zuzuordnen sind. Sie bestehen aus einer Wechselfolge aus Ton- Schluff-, Sand- oder Kalkmergel(stein). Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Wie zuvor erwähnt, findet sich 250m östlich der Lobach in einer Senke. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Die im Zuge des Bebauungsplans auftretende Versiegelung erschwert eine Versickerung vor Ort. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine im Freiland gelegene Freifläche, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Diese wirkt sich aber durch den zwischengelagerten Höhenrücken nicht auf die Ortslage aus. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Durch die westlich angrenzende Straße ist mit leicht erhöhten Schadstoffwerten zu rechnen. Auch sind durch die angrenzende Kläranlage bei entsprechender Windrichtung Geruchsemissionen möglich. Der parallel zur "Hauptstraße" verlaufende Weg, welcher westlich direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft, ist als Wander- sowie als Radweg ausgewiesen, sodass der Fläche eine geringfügige Bedeutung für die Erholung zukommt. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie der freien Landschaft gut einsehbar. Durch den auf der Fläche beschlossenen rechtverbindlichen Bebauungsplan, kann das Areal bereits bebaut werden und würde als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Infolge der potenziellen Bebauung sind die üblichen Auswirkungen auf Eingriffe in die Schutzgüter bereits möglich.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

Neben einer Anpassung des Verlaufs der Verkehrsflächen findet parallel eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen statt. Die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird dadurch nicht verändert. Eine zusätzliche Versiegelung, wie sie durch das aktuell geltende Baurecht ohnehin

möglich wäre, kommt durch die Änderung nicht zustande. In den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Biotop, Klima/Luft, Boden und Landschaftsbild ist mit keinen nachteiligen Veränderungen zu rechnen. Für das Schutzgut Wasser ist zu beachten, dass im Zuge des Vorhabens, keine Abwässer in den östlichen Lorbach gelangen dürfen.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

⌘Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

⌘Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

⌘Fläche des Geltungsbereiches: 1,81 ha

8.2.2 Erschließung

⌘Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Kläranlage.

⌘Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung.

⌘Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

⌘Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG, 86150 Augsburg.

⌘Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf.

8.3 Zusätzliche Informationen**8.3.1 Planänderungen**

⌘Bei der Planänderung vom 21.08.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.09.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.08.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.09.2023 enthalten):

- Erhöhung der GH und WH und Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 413/10
- Ergänzen des Hinweises "Bodenschutz"
- Anpassen des Hinweises "Überflutungsschutz"
- Anpassung der Straßenführung in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8.3.1.2 Bei der Planänderung vom 26.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2023 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.3 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) durch Streichung Pult- und Flachdach
- Hinweisliche Darstellung des Waldabstandes in der Planzeichnung und Ergänzung des Planzeichens unter "Hinweise und Zeichenerklärung" im Textteil.
- Ergänzen des Hinweises zur Erlaubnispflicht offener Feuerstellen oder unverwahrter Feuer auf Grundstücken mit weniger als 100 Meter Abstand zum Wald unter "Ergänzende Hinweise"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.12.2022. Der Beschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 06.01.2023 bis 06.02.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.06.2023 bis 03.07.2023 (Billigungsbeschluss vom 04.04.2023; Entwurfsfassung vom 30.03.2023; Bekanntmachung am 24.05.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 21.08.2023 (Billigungsbeschluss vom 14.09.2023; Bekanntmachung am 20.09.2023) der Öffentlichkeit per Veröffentlichung im Internet Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

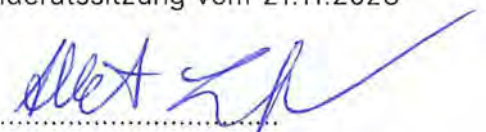
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.02.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.04.2023 (Entwurfsfassung vom 30.03.2023; Billigungsbeschluss vom 04.04.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 21.08.2023 (Billigungsbeschluss vom 14.09.2023; Anschreiben vom 21.09.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

9.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2023 über die Entwurfsfassung vom 26.10.2023.

Lengenwang, den 20.12.2023



.....
(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" in der Fassung vom 26.10.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.11.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Lengenwang, den 20.12.2023


.....
(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

9.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lengenwang, den 20.12.2023


.....
(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.03.2023
Plan geändert am: 21.08.2023
Plan geändert am: 26.10.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung L. Burger
Landschaftsplanung F. Rosa

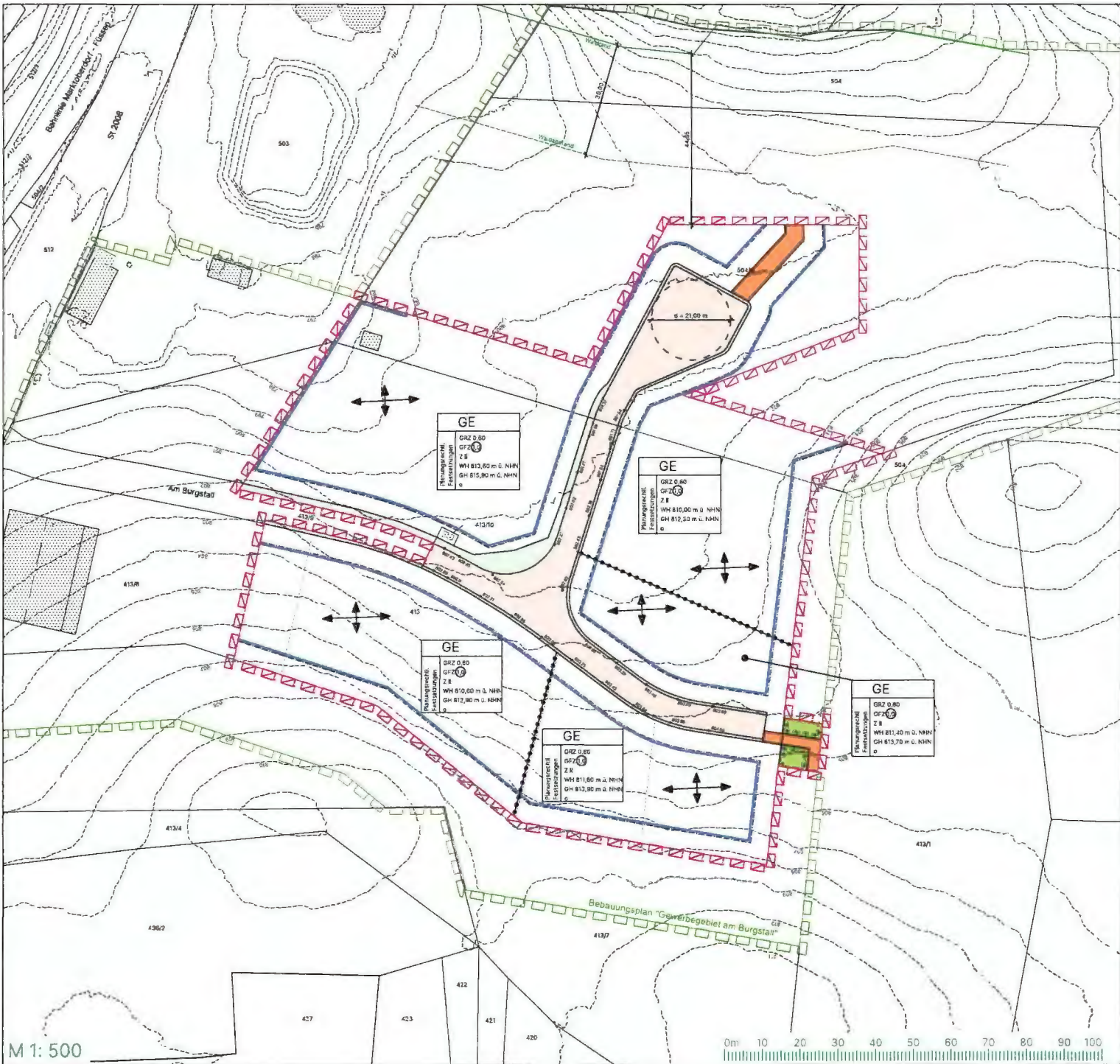
Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.



Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Burgstall"
(Fassung vom 20.10.2015, rechtsverbindlich seit 04.03.2016)

SIEBER CONSULT

Siedlungsplanung Architekturbau Ingenieurwesen Landschaftsplanung

Lengenwang

Gemeinde Lengenwang
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet am Burgstall"

M 1: 500
Fassung 26.10.2023
Sieber Consult GmbH

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall"

