

## Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lengenwang plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Aleuthen weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Aleuthen ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl. Nr. 3027 und 3028 der Gemarkung Lengenwang. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser, Erschließungsstraße) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Um die Entwicklung der Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen und auch die örtliche Kapelle erlebbar zu halten, beschloss die Gemeinde, diese Außenbereichssatzung aufzustellen.

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

### 2. Übergeordnete Planung (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lengenwang ist der Ortsteil Aleuthen als Siedlung im Außenbereich dargestellt.

### 3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzend abrundet.

Es sollen zwei Wohnhäuser entstehen, wobei das östliche Wohnhaus im Sinne eines Austragshauses errichtet werden soll.

Zusätzlich sieht die Gemeinde die Möglichkeit, durch die Festlegung eines von Bebauung freizuhaltenen Streifens vor der Kapelle die Erlebbarkeit dieses Bauwerks längerfristig zu sichern.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

### 4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Einrißregelung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Durch die Satzung wird die Errichtung von zwei Gebäuden ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Aufgrund der exponierten Lage sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer landwirtschaftsgerechten Einbindung führen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

## 5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

### Anbindung:

Aleuthen liegt gut 2 km nordnordwestlich der Ortslage Seeg und knapp 3 km südlich von Lengenwang. Über die Ortsverbindungsstraße über Albarsried besteht östlich in ca. 1 km Entfernung eine Anbindung an die St 2008 zwischen Lengenwang und Seeg.

### Altlasten:

Die vorliegende Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Aleuthen" der Gemeinde Lengenwang wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

### Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

### Telekommunikation:

Die Deutsche Telekom nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 21.02.2017 wie folgt Stellung:

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“*

### Elektrizität:

Die Elektrizitätswerke Reutte nahmen zum Verfahren mit Schreiben vom 31.03.2017 wie folgt Stellung:

*„Die Elektrizitätsversorgung des überplanten Bereiches im OT Aleuthen der Gemeinde Lengenwang, ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV- Trafostation "Aleuthen", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.“*

### Grundwasser:

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 15.03.2017 wie folgt Stellung:

*„Sollte auf Grund des hohen Grundwasserstandes während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist beim Landratsamt Ostallgäu für die Grundwasserabsenkung eine Genehmigung zu beantragen.“*

Freiflächengestaltung:

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 23.02.2017 wie folgt Stellung:

*„Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen das o. g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach den Vorgaben der Satzung §5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und der dazugehörigen Planzeichnung darzustellen. (Maßstab 1 :200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)“*

**6. Zusammenfassung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengenwang hat in seiner Sitzung vom 15.02.2017 Kenntnis genommen von dem durch abtplan – büro für kommunale entwicklung ausgearbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung „Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Aleuthen“, bestehend aus dem Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.02.2017, und diesen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt und kein Umweltbericht erstellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.02.2017 bis 03.04.2017 durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2017 wurden die zum Verfahren vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren,

Thomas Haag, Stadtplaner



Lengenwang,

Josef Keller, erster Bürgermeister

27.4.2017

