

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 „Ried – Süd“  
mit integriertem Grünordnungsplan  
in der Fassung vom 26.03.2002

Entwurfsverfasser:  
KREISPLANUNGSSTELLE des Landkreises Ostallgäu  
Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

- Anlage 1:      Übersichtslageplan M 1 : 5000
- Anlage 2:      Luftbildausschnitt M 1 : 5000 / Stand 1988
- Anlage 3:      Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan
- Anlage 4:      Rahmenbedingungen für Dachaufbauten
- Anlage 5:      Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Eingriffsregelung)

### 1.      Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,3 ha folgende Grundstücke mit der Fl. Nr. 1735 und 2010/1 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1734, 1732/1, 1735/2, 1963/2, 2010, 110 und 113/3 der Gemarkung Lengenwang. Der Bebauungsplan liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Ried der Gemeinde Lengenwang.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Ried
- im Osten von der freien Feldflur Fl.-Nr. 1738, 1739
- im Süden von der freien Feldflur Fl.-Nr. 114, 2010
- im Westen von der Grünlandfläche Fl.-Nr. 105, 109, 110

### 2.      Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Lengenwang sind die bebauungsfähigen Wohnbauflächen nahezu erschöpft, so dass zwischenzeitlich ca. 24 Vormerkungen von Bauwilligen bei der Gemeinde vorliegen. Die Gemeinde möchte diesem Bedarf entsprechen und vor allem jungen Familien die Möglichkeit geben am Ort zu bleiben und Eigentum zu schaffen. Weiterhin ist es auch im Interesse der expandierenden Firma Ott-Jakob dass für zuzugswillige und neue Mitarbeiter ein attraktives Baulandangebot gegeben ist. Aufgrund dieser dringenden Gründe soll der Bebauungsplan gemäss § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dem Bebauungsplan steht auch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen da die jetzt geplante Baufläche und die westlich angrenzenden Grünlandflächen im künftigen Flächennutzungsplan zur sinnvollen Ortsabrundung als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Lengenwang zum Mittelbereich des Mittelzentrums Marktoberdorf und grenzt unmittelbar an dieses an. Die Gemeinde gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Durch die Gemeinde läuft die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, Marktoberdorf – Füssen. Als regionalplanerische Funktion ist für die Gemeinde Landwirtschaft festgelegt.

Die Stadt Marktoberdorf und das Kleinzentrum Seeg decken sowohl den gehobenen Bedarf als auch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab. Weite Teile des Gemarkungsgebietes sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Lechvorberge“ bestimmt.

Für die Gemeinde Lengenwang existiert derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, obwohl der Gemeinderat schon am 18.12.1978 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und die Ortsplanungsstelle für Schwaben damit beauftragt hat. Zusätzlich wurde das Büro Fink-Prechter aus Augsburg im Jahr 1991 mit der Landschaftsplanung beauftragt.

Bisher sind erst die Verfahrensschritte frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäss § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Aufgrund erheblicher Unstimmigkeiten im Gemeinderat ist derzeit mit einer Beendigung des Verfahrens nicht zu rechnen.

Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu.

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1 Städtebau

Der landwirtschaftlich geprägte Ortsteil Ried liegt nordöstlich von Lengenwang und ist durch Neubaugebiete im Westen in den letzten Jahrzehnten mit dem Hauptort Lengenwang zusammengewachsen.

Im Norden, Osten und Süden sind jedoch derzeit noch landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere als Grünlandflächen dominierend.

Die Landschaft wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende kleinräumige, wellige Kuppenlandschaft geprägt.

Das geplante Baugebiet schliesst im Norden an die bestehende Bebauung an und entwickelt sich über drei Bauzeilen auf einem leicht nach Süden ansteigenden Hang und grenzt an das auf der Hangkuppe liegende Schützenheim mit Schießstand an.

#### 4.2 Infrastruktur

In Lengenwang sind nur die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Grössenordnung vorhanden.

Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in den umliegenden Klein- und Mittelzentren.

4.3 *Erschliessung*  
Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen. Am Westrand sind ausgebaute schmale Ortswege vorhanden.  
Diese Ortswege sind über weitere Siedlungsstrassen an die Staatsstrasse 2008 angebunden. Ver- und Entsorgungsleitungen enden an den bisher bebauten Bereichen.

4.4 *Geologie*  
Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Massnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Aufgrund der Hangsituation ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich Hangschichtwasser und Sickerwasser ergeben, so dass die Ausführung der Keller als grundwasserdichte Wannen empfohlen wird.

4.5 *Nutzungen*  
Die unbebauten Flächen werden derzeit ausschliesslich als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Das Schützenheim besteht schon längere Zeit wobei die bisher offenen Schiessbahnen in unterirdische Schiessbahnen umgebaut werden sollen.

4.6 *Ökologie*  
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet keine erhaltenswerten oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben.

## 5. **Planung**

5.1 *Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele*

- Stärkung und Erhaltung der Dorfgemeinschaft durch Bereitstellung von Bauland durch die Gemeinde für bauwillige Nachgeborene/Einheimische sowie für Zuzugswillige und Standortfaktor für Firmen.
- Angepasste und sinnvolle Erweiterung des bestehenden Ortskernes
- Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von naturschützerischen Belangen
- Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet
- Sicherung und Einbeziehung des Schützenheimes in die Bebauung, Wegfall des Schiesslärms durch Einhausung und Ordnung des Parkverkehrs vor dem Schützenheim.

5.2 *Verkehr*  
Die derzeit vorhandenen ca. 4,0 m breit ausgebauten Ortswege nach Westen und Norden werden bei künftigen weiteren Erschliessungsmassnahmen verbreitert und besser ausgebaut. Durch das bestehende Strassennetz und die verschiedenen Anknüpfungsmöglichkeiten ist jedoch immer eine Anbindung an das überörtliche Strassennetz gewährleistet.  
Nachdem nur insgesamt zehn Bauplätze geplant sind entsteht nur ein geringer grösserer Ziel- und Quellverkehr für den das bestehende Strassennetz ausreichend ist. Das geplante Baugebiet wird von diesen vorhandenen Strassen mittels einer rechtwinkelig angelegten Stichstrasse die in einem grosszügigen Wendehammer endet erschlossen. Die Strassenflächen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet und ausgebaut werden. Der Wendehammer der zugleich eine Platzsituation schafft, dient mehreren Funktionen, z. B. dem Spielen für Kinder, kleinen Nachbarschaftsfesten und dem ruhenden Verkehr. An diesem Stichweg ist in östlicher Richtung der bestehende Feldweg angeschlossen bzw. wird beibehalten.  
Mit der Erschliessungsmassnahme soll zugleich der ruhende Verkehr vor dem Schützenhaus unter Beachtung des Verkehrslärms mit ca. 22 Stellplätzen neu geordnet werden.

### 5.3 *Bauliche Nutzung*

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung/Nutzungen wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Wegen des bestehenden Gebietscharakters sind jedoch die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Das Schützenheim wird wegen der unterirdischen Schiessbahnen als zulässige Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO angesehen.

### 5.4 *Bauweise*

Damit die Situation einer lockeren Ortsrandbebauung gewahrt bleibt, sind grosse Grundstücke vorgeschlagen und nur Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Es sind hierbei max. zwei Vollgeschosse möglich, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss mit hohem Kniestock ausgebildet werden kann. Die Dachneigungen sind zwischen 22° - 30° wählbar.

### 5.5 *Mass der baulichen Nutzung*

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dem Charakter der lockeren Bebauung sind dementsprechend grosse Grundstücke mit reduzierten Grundflächenzahlen festgesetzt.

### 5.6 *Flächenbilanz*

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 13.000 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.286 m <sup>2</sup>	79,58 %
Verkehrsfläche	2.640 m <sup>2</sup>	20,42 %
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>12.926 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 5.7 *Siedlungsökologie*

Nachdem in dem Plangebiet keinerlei schützenswerte Flora vorhanden ist sind auch keine Bestandsschutzmassnahmen erforderlich. Eine siedlungsökologische Aufwertung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Pflanzmassnahmen im öffentlichen und privaten Bereich. Weiterhin ist eine möglichst geringe Versiegelung und weitestgehende Versickerung oder Nutzung von Oberflächenwasser gefordert.

### 5.8 *Baugestaltung*

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan ergeben sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Sie legen unter anderem Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe, Deckungsmaterial, die Einfriedungen, Antennen und Aussengestaltungen fest. Zusätzlich gelten die „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Die fertige Fussbodenhöhe kann im Normalfall max. 0,35 m über Strasse liegen oder wird im Einvernehmen durch die Gemeinde festgelegt. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

- 5.9 *Garagen/Nebengebäude*  
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sollten genauso einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für Nebengebäude. Vor Garagen und insbesondere vor gemeinsamen Grenzgaragen dürfen keine Zäune errichtet werden.  
Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich und unter Beachtung der BayBO.

## 6. **Bodenordnende Massnahmen**

Die Gemeinde Lengenwang hat die unbebauten Grundstücken erworben und wird nach Parzellierung die Grundstücke mit einer Bebauungsfrist an Bauwerber veräussern.  
Bodenordnende Massnahmen nach BauGB sind deshalb nicht erforderlich und vorgesehen.

## 7. **Immissionsschutz - Umweltschutz**

### 7.1 *Immissionsschutz – Landwirtschaft*

Aus dem angrenzenden Ortsteil Ried bzw. den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch aktive Landwirte zu rechnen. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen geduldet werden.

### 7.2 *Immissionsschutz – Schiessanlage (Schützenhaus)*

Die Gemeinde Lengenwang hat durch das Büro „tecum“ in Kempten eine Ermittlung und Beurteilung der Schiessgeräuschemissionen auf das angrenzende geplante Baugebiet vornehmen lassen. Die Gutachten vom 10.11.1999/06-03-2002 liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme auf. Das Gutachten vom 06-03-2002 das die eingehausten Schiessbahnen mit Lüftungsanlagen untersucht zeigt auf dass die zulässigen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte tags/nachts von 55/40 dB(A) im angrenzenden Baugebiet in keinem Fall überschritten sondern deutlich unterschritten werden.

### 7.3 *Immissionsschutz – Verkehrslärm Schützenhaus*

Im Gutachten der Firma „tecum“ vom 06-03-2002 wurde auch die Verkehrslärmsituation am Schützenhaus insbesondere hinsichtlich des Parkverkehrs untersucht. Das Gutachten zeigt auf dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tags/nachts von 55/45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet im angrenzenden Baugebiet in keinem Fall überschritten sondern ebenfalls deutlich unterschritten werden.

### 7.4 *Abfallbeseitigung / Abfallverwertung*

Die Abfallbeseitigung ist gemäss Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Lengenwang ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.  
Das Orts- und Strassenbild soll durch Müllbehälter im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden, deshalb sollten die Mülltonnen in Gebäuden integriert oder die Mülltonnenstandorte ansprechend gestaltet werden.

### 7.5 *Altlasten*

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der bayer. Leitfaden und hier das vereinfachte Verfahren angewandt, auf die Checkliste im Anhang wird verwiesen. Das Plangebiet wurde bisher ausschliesslich als landwirtschaftliches Grünland genutzt, so dass keinerlei Bestände von naturschutzrechtlichem Rang vorhanden sind. Weiterhin wurde versucht durch grosse Grundstücke und geringe Grundflächenzahlen die Versiegelung bzw. Überbauung gering zu halten. Im Bebauungsplan sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen bezüglich der privaten Freiflächen und der Ortsrandeingrünung getroffen. Die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaft sind nicht betroffen.

## 9. Erschliessung

### 9.1 *Strassen*

Mit den Planungsarbeiten für die Erschliessung mit Ausnahme der Stromversorgung und Telekommunikation ist das Ingenieurbüro Rösler, Biessenhofen, beauftragt. Die Strassenfahrbahn soll in einfacher befestigter Bauweise mit 5,50 m Breite und die Strassenrandflächen als Schotterrasen ausgebildet werden. Strassenbegleitende Gehwege sind nicht vorgesehen. Im Wendehammer ist der mittlere Grünbereich ebenfalls mit Schotterrasen auszubilden.

### 9.2 *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist zwischenzeitlich sichergestellt. Der Anschluss ist sofort möglich. Mittelfristig ist ein Ringschluss mit dem Ortsteil Ried geplant.

### 9.3 *Abwasserbeseitigung*

Die Hausabwässer werden im Trennsystem der vollbiologischen Kläranlage Lengenwang zugeführt. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Im übrigen ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde massgebend.

### 9.4 *Stromversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg. Die künftigen Neubauten werden über die Ortsverteilung mit Erdkabel versorgt.

### 9.5 *Telekommunikation*

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von Fernmeldekabeln in rechtzeitiger Absprache mit der Deutschen Telekom erforderlich. Den Bauherren wird empfohlen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

### 9.6 *Erschliessungsträger*

Die Gemeinde Lengenwang führt die Erschliessungsmassnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschliessungsmassnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung abgerechnet.

## 10. Karten

Als Kartengrundlage dient die Flurkarte SW 21-31.16 des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom 24.10.2000. Teilflächen der Flurkarte werden durch die Kreisplanungsstelle dazudigitalisiert. Das Kartenwerk ist deshalb zur Massentnahme nur bedingt geeignet.

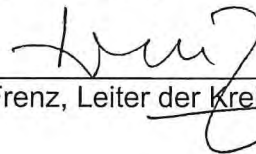
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung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

Lengenwang, 26.03.2002  
GEMEINDE LENGENWANG



Fischer, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 26.03.2002  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle