

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“  
mit integriertem Grünordnungsplan  
in der Fassung vom 01.07.2003

Entwurfsverfasser:  
KREISPLANUNGSSTELLE des Landkreises Ostallgäu  
Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

- Anlage 1: Entwicklungskonzept  
Anlage 2: Luftbildausschnitt M 1 : 5000 / Stand 1988  
Anlage 3: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan  
Anlage 4: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Eingriffsregelung)

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0,4 ha das Grundstück mit der Fl. Nr. 1576/1 sowie Teilflächen aus dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1574/2 der Gemarkung Lengenwang.

Der Bebauungsplan liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Reuthe der Gemeinde Lengenwang.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung Frödenberger Straße 1
- im Osten von der freien Feldflur Fl.-Nr. 1574/2 und der Bahnlinie
- im Süden von der freien Feldflur Fl.-Nr. 1574/2
- im Westen von der Frödenberger Straße und deren westlicher Bebauung

### **2. Veranlassung und Bedarf**

In der Gemeinde Lengenwang sind die bebauungsfähigen Wohnbauflächen nahezu erschöpft. Für einen dringenden kurzfristigen Bedarf möchte die Gemeinde diesem privaten Bedarf entsprechen und damit vor allem jungen Familien die Möglichkeit geben am Ort zu bleiben und Eigentum zu schaffen. 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 etlicher Unstimmigkeiten im Gemeinderat wurden die Planungen jedoch nicht weitergeführt. Der Gemeinderat hat sich nunmehr entschieden die Planungen mit neuen Planungspartnern wieder aufzunehmen und zu Ende zu führen. Allerdings werden hierfür noch ca. 2 Jahre benötigt.

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 Reuthe liegt unmittelbar westlich von Lengenwang und ist von diesem nur durch die Bahnlinie Marktoberdorf - Füssen getrennt. Im Süden ist in den letzten Jahrzehnten ein Neubaugebiet entstanden das langfristig sinnvoll abgerundet werden sollte, wobei eine Grünstreifen zum Ortsteil Kirchbichel erforderlich ist.

Nach Süden sind landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere als Grünlandflächen, nach Osten die Bahnlinie und das Gewerbegebiet von Lengenwang sowie nach Westen und Norden die bestehende Bebauung des Ortsteiles Reuthe gegeben. Die Landschaft wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende kleinräumige, wellige Kuppenlandschaft geprägt.

#### *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 schon bisher durch die Frödenberger Straße erschlossen.

Diese Ortsverbindungsstraße ist über die Bahnhofstraße an die Staatsstrasse 2008 angebunden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls schon vorhanden.

4.4 *Geologie*  
Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Massnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Es ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich Hangschiehtwasser 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 bestehende Gebäude ist das Austragshaus der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

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 für bauwillige Nachgeborene/Einheimische.
- Angepasste und sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung mit einem zusätzlichen Erweiterungskonzept
- Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von naturschützerischen Belangen
- Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet

### 5.2 *Verkehr*

Die derzeit vorhandene, ca. 3,0 bis 5,0 m breit ausgebaute, Ortsverbindungsstraße hat keine Gehwege und verschiedene Engstellen. Es ist deshalb vorgesehen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zwischen den Ortsteilen und im bebauten Bereich die Straße in einer einheitlichen Breite von 5,5 m und im Siedlungsbereich mit einseitigem Gehweg und 0,5 m Schrammbord auszubauen. Weiterhin ist zur Erschließung des östlichen Gebietes eine abzweigende Stichstraße mit 6,0 m Breite vorgesehen.

Trotz des geplanten Erweiterungskonzeptes entsteht nur ein gering größerer Ziel- und Quellverkehr für den das geplante Straßennetz ausreichend ist.

### 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.

### 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. 4.000 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 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**

Seitens der Gemeinde Lengenwang sind keine Bodenordnenden Maßnahmen nach Baugesetzbuch vorgesehen und erforderlich. Die notwendigen Flächen für die Erschließungsanlagen wurden von der Gemeinde erworben.

## **7. Immissionsschutz - Umweltschutz**

### **7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft**

Aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch aktive Landwirte zu rechnen. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen nach § 906 BGB geduldet werden.

### **7.2 Immissionsschutz – Gewerbegebiet**

Die Gemeinde Lengenwang hat für den Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz – Süd“ durch das Büro „TECUM“ in Kempten ein Gutachten bezüglich der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen erstellen lassen. Das Wohngebäude Frödenberger Straße 7 hat damals schon bestanden und wurde nicht als Immissionsort angesehen. Es ist deshalb mit keinen die Grenzwerte überschreitenden Geräuschimmissionen im Bebauungsplangebiet zu rechnen. Die Gutachten vom 01.09.1997/03-11-1998 liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

### **7.3 Immissionsschutz – Schienenverkehr**

Die von der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen ausgehenden Schienenverkehrsgereusche und möglichen Erschütterungen liegen wegen der Entfernungen von mindestens 80 m und max. 130 m nicht über den zulässigen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 und nachts 40 dB(A)).

### **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 den Ausbau der Frödenberger Straße ist Herr Markus Stöckle, Marktoberdorf, beauftragt. Die Strassenfahrbahn soll in einfacher befestigter Bauweise mit 5,50 m Breite mit einem 0,5 m breiten Schrammbord als Schotterrasen und mit 1,5 m breitem befestigtem Gehweg ausgebildet werden.

- 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.
- 9.3 *Abwasserbeseitigung*  
Die Hausabwässer werden im Trennsystem der vollbiologischen Kläranlage Lengengewang 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 Lengengewang 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 digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Januar 2003. Das Kartenwerk ist 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.

Lengengewang, 01.07.2003  
GEMEINDE LENGENWANG

  
\_\_\_\_\_  
Fischer, Erster Bürgermeister

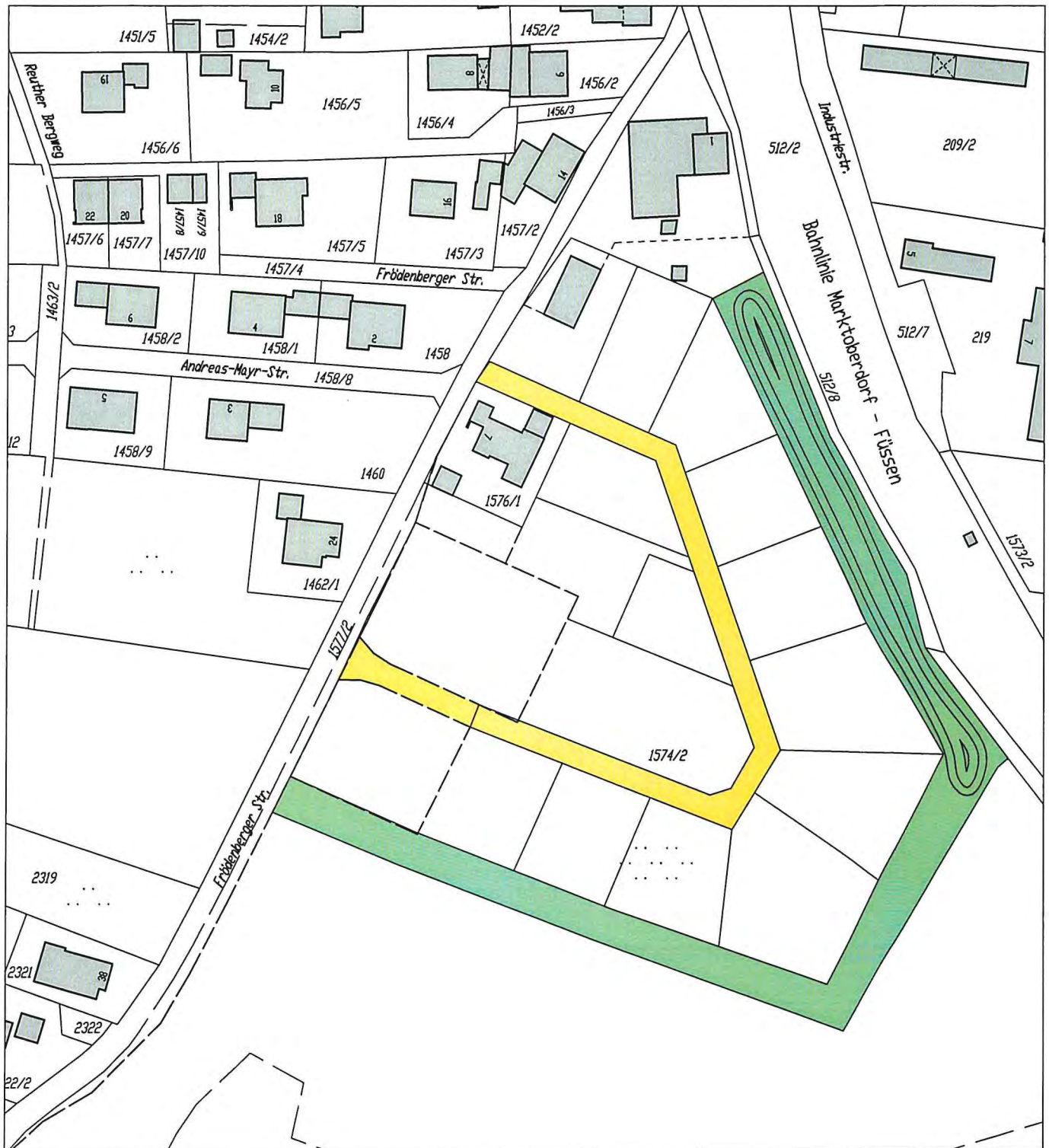
Marktoberdorf, 01.07.2003  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.

  
\_\_\_\_\_  
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

# Gemeinde Lengenwang

Anlage 1

## Bebauungsplan Nr. 11 "Frödenberger Straße- 1. Bauabschnitt"



### Entwicklungskonzept

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu

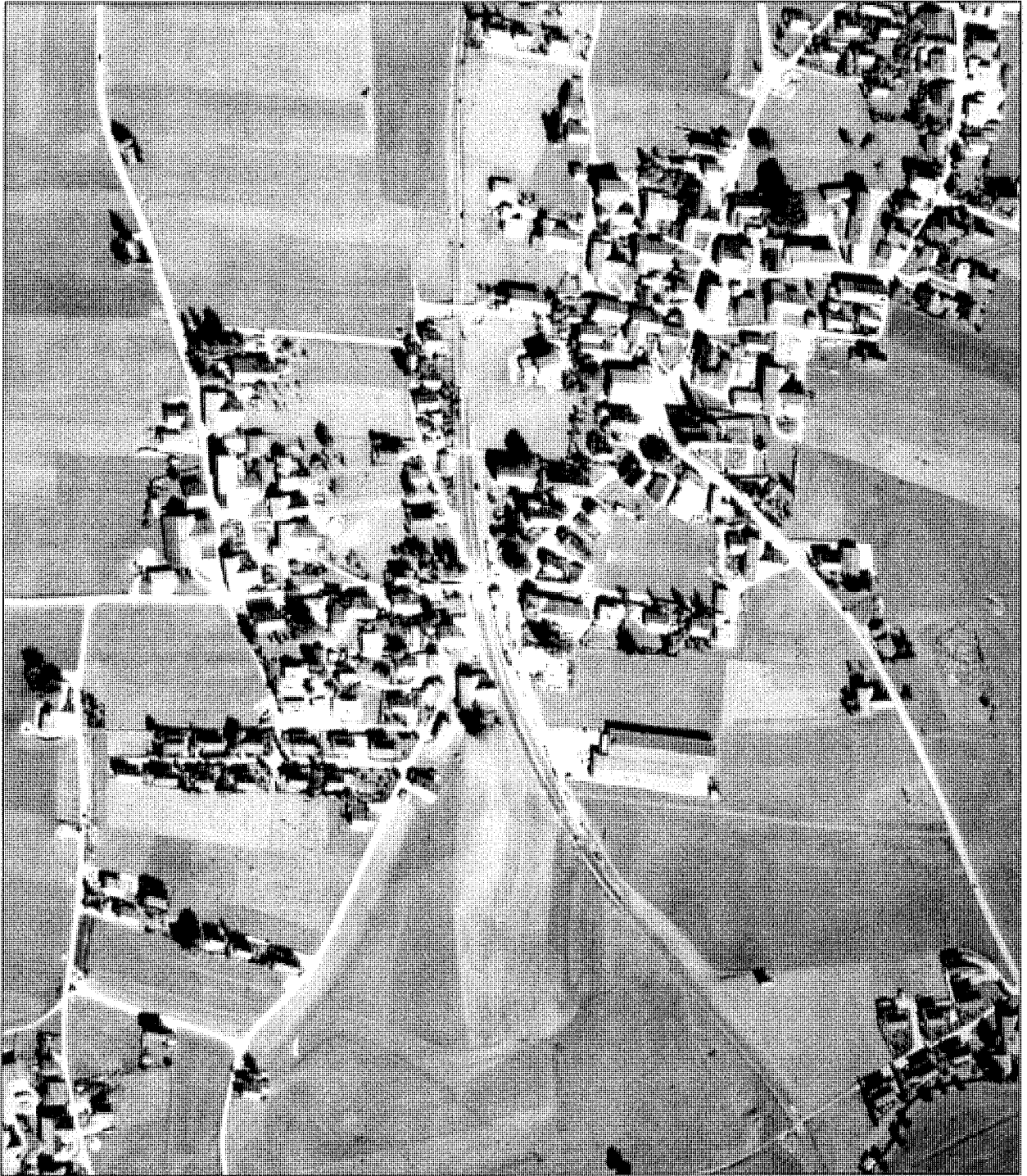


Norden

# Gemeinde Lengenwang

Anlage 2

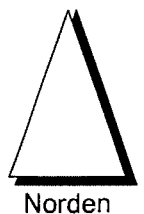
Bebauungsplan Nr. 11 "Frödenberger Straße-  
1. Bauabschnitt"



Luftbild

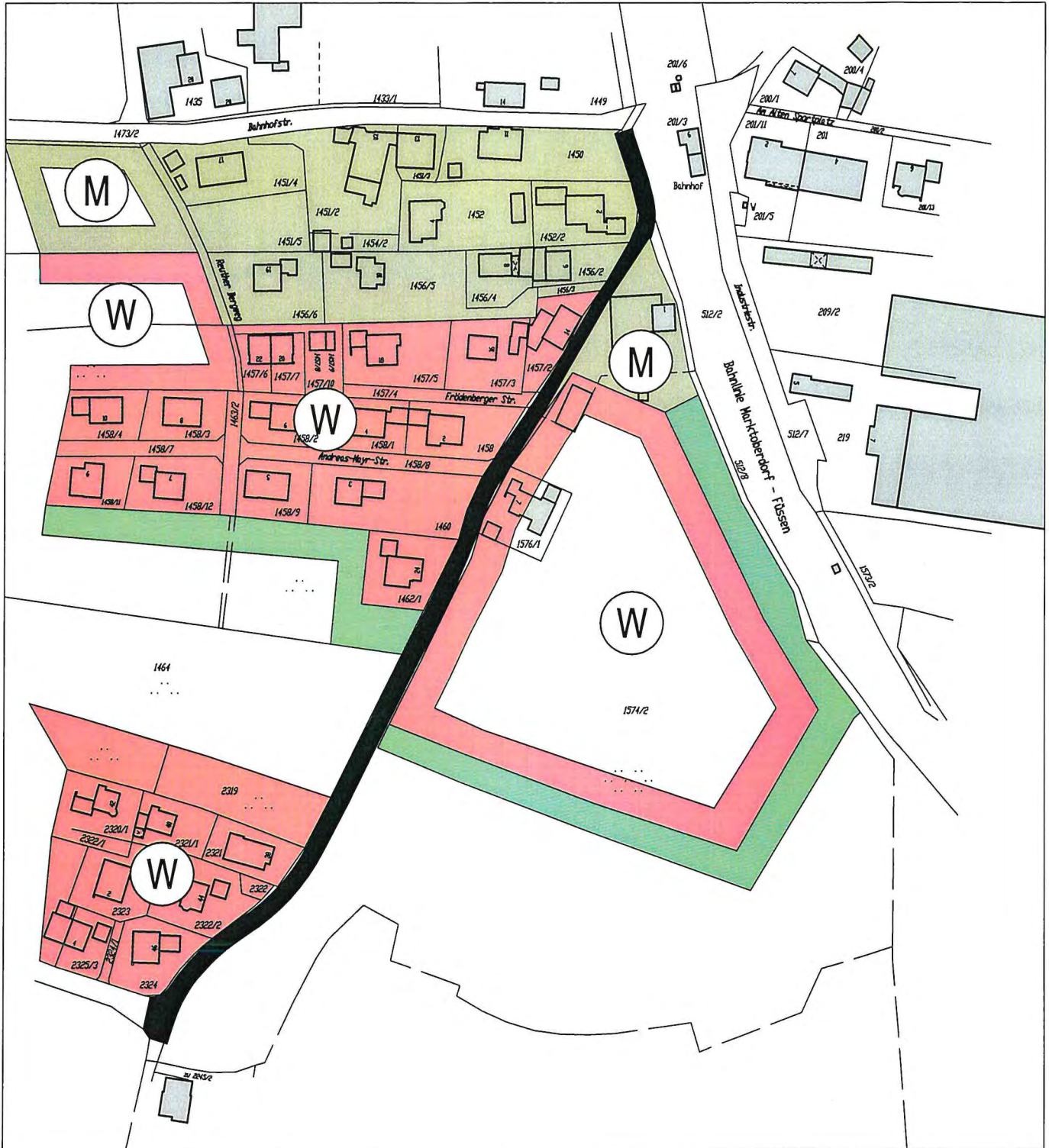
M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



Norden

## Bebauungsplan Nr. 11 "Frödenberger Straße- 1. Bauabschnitt"



### Vorentwurf Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



# Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planungsvoraussetzungen		erfüllt?	
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		vorliegend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Mass der baulichen Nutzung	Festgesetzte GRZ unter 0,3	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben	zutreffend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.	<b>Schutzgut Boden</b>	ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	ausreichend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	nicht vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>	keine Beeinträchtigung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	angrenzend an bestehende Bebauung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	wird berücksichtigt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>			