

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 „Untermühle“
im Ortsteil Hennenschwang
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 17.12.2003

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Luftbildausschnitt M 1 : 5000 / Stand 1988

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0,2 ha die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2174/3, 2174/5 und 2174/6 der Gemarkung Lengenwang.

Der Bebauungsplan liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Hennenschwang der Gemeinde Lengenwang.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der freien Feldflur
- im Osten von der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle „Untermühle“
- im Süden von einem öffentlichen Feldweg und der freien Feldflur
- im Westen von einer bestehenden Wohnbebauung

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 im wesentlichen einen Lückenschluss zwischen einer bestehenden Bebauung darstellt und damit auch § 8 Abs. 2 gegeben ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Lengenwang zum Mittelbereich des Mittelzentrums Marktoberdorf und grenzt unmittelbar an diesen 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.

Aufgrund etlicher Unstimmigkeiten im Gemeinderat wurden die Planungen jedoch nicht beendet. 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 Ortsteil Hennenschwang liegt unmittelbar südlich von Lengenwang an der Staatsstraße 2008 und hat sich hierbei bandartig jeweils von der Staatsstraße ausgehend nach Westen und Osten entwickelt. Die stark landwirtschaftlich geprägte bauliche Entwicklung nach Osten findet hierbei ihren Abschluss in der ehemaligen „Untermühle“. Im Süden ist der Talraum des stark mäandrierenden Mühlbaches gegeben der gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Seeg darstellt. Nach Norden sind landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere als Grünlandflächen gegeben. Die Landschaft wird durch eine kleinräumige, wellige Kuppenlandschaft die zum breiteren Talraum des Mühlbach abfällt, 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 direkt an die Staatsstraße 2008 über eine bestehende Ortsstraße angebunden und erschlossen. Diese Ortsstraße ist für den gegebenen geringen Ziel- und Quellverkehr gerade noch ausreichend wobei einige Engstellen gegeben sind und landwirtschaftlicher Begegnungsverkehr problematisch ist. 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 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 landwirtschaftliches Intensivgrünlandfläche genutzt.

4.6 Ökologie

Aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Intensivnutzung sind innerhalb des gesamten Plangebietes 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.
- Lückenschluss zwischen einer bestehenden Bebauung
- 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, Ortsstraße hat keinen Gehweg und weist verschiedene Engstellen auf. Wegen der geringen Verkehrsfrequenz, die sich auch künftig nicht wesentlich erhöhen wird, sind keine Ausbaumaßnahmen erforderlich und vorgesehen.

5.3 Bauliche Nutzung

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzungen und des Lückenschlusses wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung/Nutzungen das Gebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Wegen des bestehenden Gebietscharakters und des vollständig fehlenden Bedarfs sind die zulässigen Nutzungen gemäss § 5 Abs. 2 Nr. 6 – 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen etc., Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

5.4 Bauweise

Damit die Situation einer lockeren Ortsrandbebauung gewahrt bleibt, sind grosse Grundstücke vorgeschlagen und nur Einzelhäuser 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. Zusätzlich ist die talseitige Wandhöhe auf 5,30 m beschränkt.

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. 1.787 m² und ist reine Dorfgebietsfläche.

	m ²	%
Dorfgebiet (MD)	1.633 m ²	91,38 %
Verkehrsfläche	154 m ²	8,62 %
Gesamtgeltungsbereich	1.787 m²	100,00 %

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. 0,30 m, bezogen auf die Hausmitte und den Privatweg, 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. Wegen des Viehtriebes ist die südliche Grundstücksgrenze einzufrieden.

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. Die Garagenzufahrt hat ausschließlich über den Privatweg zu erfolgen. 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.

7. **Immissionsschutz - Umweltschutz**

7.1 *Immissionsschutz – Landwirtschaft*

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

7.2 *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.

7.3 *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 angewandt. Das Plangebiet wurde bisher ausschliesslich als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt, so dass keinerlei Bestände von naturschutzrechtlichem Rang vorhanden sind. Es ist deshalb von einem Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I). Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist der Typ B mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch große Grundstücke und geringe Grundflächenzahl gegeben. Der Ausgleich findet deshalb im Bebauungsplan durch Minimierungsmaßnahmen mit verschiedenen grünordnerischen Festsetzungen bezüglich der privaten Freiflächen und der Ortsrandeingrünung statt. Die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaft sind nicht betroffen.

9. Erschließung

9.1 Strassen

Hinsichtlich der Straßen sind keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen und erforderlich.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Ortsgebiet ist zwischenzeitlich sichergestellt. Der Anschluss ist sofort möglich.

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 E-Werke Reutte. Die künftigen Neubauten werden über die Ortsverteilung mit Erdkabel versorgt.

9.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Lengenwang führt keine Erschließungsmaßnahmen durch, da die Ver- und Entsorgung in der angrenzenden Straße schon besteht. Stromversorgung und Telekommunikation wird durch die privaten Maßnahmeträger selbst durchgeführt. Anschlüsse an Kommunale Infrastruktur werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung abgerechnet.

10. Karten

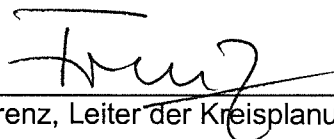
Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Juli 2003. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Lengenwang, 17.12.2003
GEMEINDE LENGENWANG



Fischer, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 17.12.2003
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

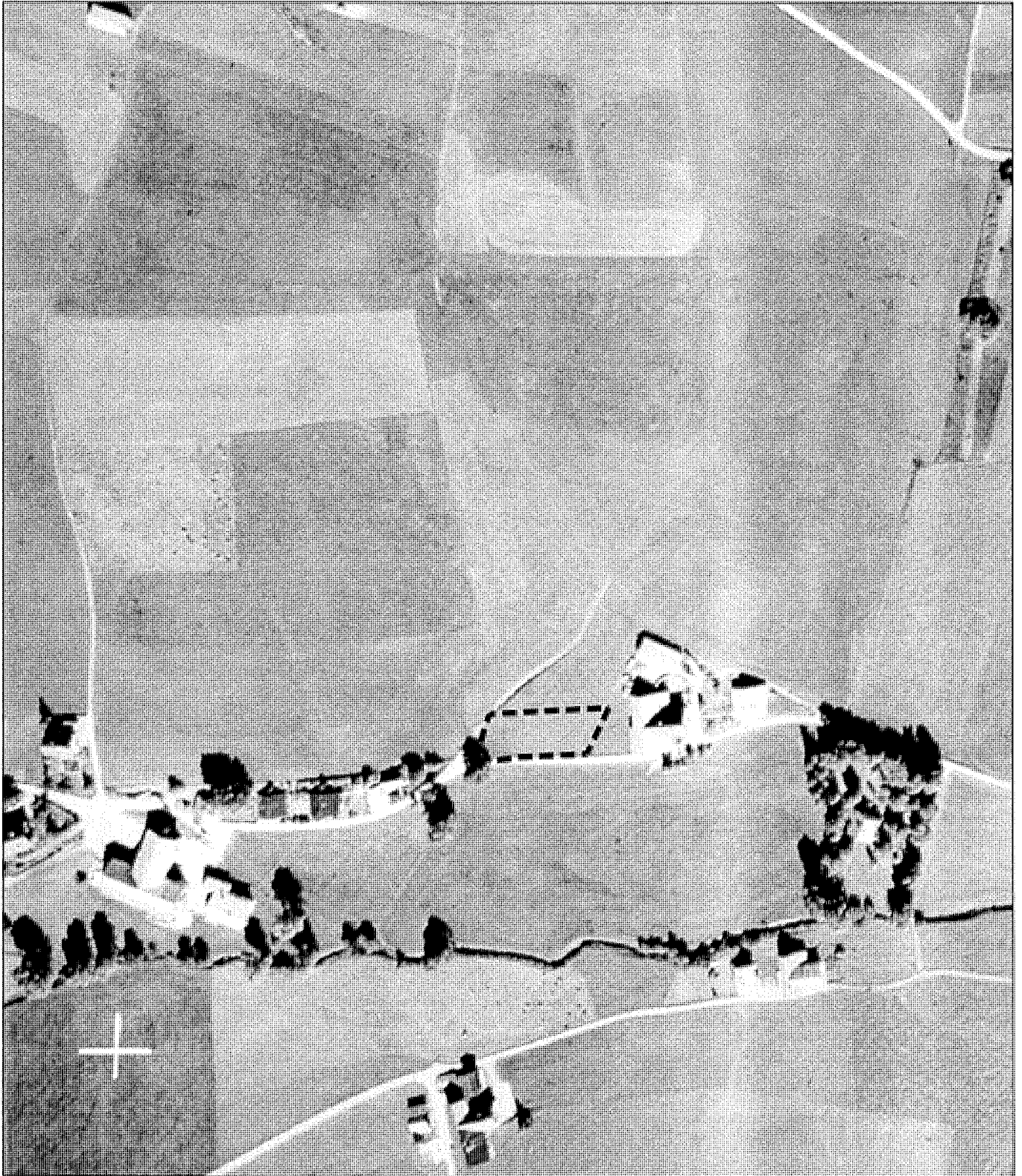


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Gemeinde Lengenwang

Bebauungsplan Nr. 12 "Untermühle" mit integriertem Grünordnungsplan im Ortsteil Hennenschwang

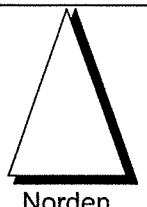
Anlage 1



Luftbild

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden