

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13 „Schützenstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 22.11.2005

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Umweltbericht und Grünordnungsplan:

Büro Hofmann&Dietz, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Irsee, Bearbeitung Th. Puschmann

Anlage 1: Ausschnitt Vorentwurf Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,28 ha das Grundstück mit der Fl.-Nr. 110, sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 113/3 (Schützenstraße) und 1735/3, der Gemarkung Lengenwang. Der Bebauungsplan liegt am östlichen Ortsrand von Lengenwang und südlich des Ortsteiles Ried.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Ried
- im Osten von der Schützenstraße / Riedeschweg
- im Süden von der Schützenstraße
- im Westen von der bestehenden Bebauung am Lobachweg

2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Lengenwang sind die bebauungsfähigen Wohnbauflächen nahezu erschöpft, so dass zwischenzeitlich mehrere Vormerkungen und Kaufanträge von Bauwilligen bei der Gemeinde für die gemeindlichen Baugrundstücke vorliegen. Die Gemeinde möchte diesem Bedarf entsprechen und vor allem jungen Familien die Möglichkeit geben am Ort zu bleiben und Eigentum zu schaffen. Damit diese Bauwilligen auch gesichert schon im Jahr 2006 bauen können, kann die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (voraussichtlich Mitte 2006) und das daran anschließende, dann genehmigungsfreie Bebauungsplanverfahren nicht abgewartet werden, da sich so eine Baumöglichkeit erst im Jahr 2007 für die Bauwilligen ergäbe. Dies ist auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage zu sehen. Weiterhin ist es auch im Interesse der expandierenden Firma Ott-Jakob dass für zuzugswillige und neue Mitarbeiter ein attraktives Baulandangebot gegeben ist. Dem Bebauungsplan steht auch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen da die jetzt geplante Baufläche einen sinnvollen Lückenschluss zwischen bestehenden Bebauungen darstellt (Ortsbebauung und BP Nr. 10). Weiterhin wird mit Grund und Boden schonend umgegangen da bestehende Erschließungsanlagen (Schützenstraße) genutzt werden. Ebenso sind keine Immissionsbelastungen aus dem Schützenhaus und von landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieben gegeben. Aufgrund dieser dringenden Gründe soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplanerische Zielsetzungen

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 die 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.

3.2 Flächennutzungsplan

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 hatte. Zusätzlich wurde das Büro Fink-Prechter aus Augsburg im Jahr 1991 mit der Landschaftsplanung beauftragt. Zwischenzeitlich ist die Kreisplanungsstelle mit der Flächennutzungsplanung und das Büro Hofmann&Dietz mit dem Landschaftsplan beauftragt. Die Bestandsaufnahme für den Landschaftsplan wurde Anfang des Jahres 2005 abgeschlossen und die Vorentwurfsplanung am 02.08.2005 durch den Gemeinderat gebilligt. Derzeit wird die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nachdem das Verfahren nach dem alten Rechtsstand des BauGB erfolgt, muss das Verfahren bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan kann deshalb noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu. Es wird deshalb das Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angewandt.

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. Der östliche Bereich von Lengenwang wird im Ortskernbereich noch von landwirtschaftlichen Hofstellen dominiert, nach Osten ist jedoch eine reine Siedlungsbebauung gegeben.

Vor allem östlich von Lengenwang und südlich von Ried sind derzeit noch landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere als Grünlandflächen dominierend. Im östlichen Bereich hat sich in den letzten Jahren ein kleines Siedlungsgebiet nördlich des Schützenheimes entwickelt. Südwestlich des Schützenheimes gibt es einen Ansatz durch Maschinenhallengebäude und ein genehmigtes Stallgebäude für einen landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb.

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

4.2 Infrastruktur

In Lengenwang sind die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sowie die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in den umliegenden Klein- und Mittelzentren.

4.3 *Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße erschlossen. Weiterhin sind in der Altortlage von Lengenwang entsprechende Anbindungen gegeben.

Diese Ortsstraßen sind an die Staatsstrasse 2008 und damit an die überörtlichen Verkehrswege 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 Topographie ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich Hangschichtwasser und Sickerwasser ergeben, so dass die Ausführung der Keller als grundwasserdichte Wannern empfohlen wird.

4.5 *Nutzungen*

Die unbebauten Flächen werden derzeit ausschliesslich als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Das Schützenheim mit unterirdischen Schießbahnen besteht schon längere Zeit. Die angrenzenden Bebauungen sind Dorfmisch- bzw. Wohngebiete.

4.6 *Ökologie*

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet keine erhaltenswerten oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben. Ebenso sind keine schützenswerten Baumbestände oder Biotope gegeben. Lediglich zum Schützenheim ist eine kleine Baumgruppe mit Feldkreuz gegeben.

5. **Planung**

5.1 *Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele*

- Stärkung und Erhaltung der Dorfgemeinschaft durch Bereitstellung von Bauland für bauwillige Nachgeborene/Einheimische sowie für Zuzugswillige
- Standortfaktor für Firmen.
- Angepasste und sinnvolle Erweiterung des bestehenden Ortskernes
- Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von naturschützerischen Belangen
- Ausgleich von Eingriffen

5.2 *Verkehr*

Die vorhandene Schützenstraße ist auch eine wichtige Erschließungsstraße für die östlichen landwirtschaftlichen Flächen von Lengenwang. Sie soll deshalb nicht mit Ein- und Ausfahrten von privaten Grundstücken belastet werden. Die Straße soll mit ca. 5,5 m Breite und einseitigem nördlichem Gehweg ausgebaut werden. Im Norden der Schützenstraße wird jeweils durch eine Bauzeile getrennt eine Parallelstraße mit doppelseitiger Bebauung geführt. Die nördliche Parallelstraße ist hierbei zweimal an die Schützenstraße angebunden und bildet so eine Schleife. Für eine mögliche Erweiterung dieses Baugebietes nach Norden ist noch eine Verlängerung nach Norden vorgesehen die langfristig ebenfalls als Schleife zum Riedeschweg geführt werden kann. Diese innergebietliche Straße wird mit nur 5,00m Breite und beidseitigen Schrammbord- und Versickerungsbereichen jedoch ohne Gehwege und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Trotz der geplanten Bebauung dürfte nur ein geringer größerer Ziel- und Quellverkehr entstehen wobei die Schützenstraße durch die Anbaufreiheit insbesondere auch zukünftig für den gewichtigen landwirtschaftlichen Verkehr gut befahrbar sein wird.

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 der schon fremdenverkehrlichen Prägung und des bestehenden Gebietscharakters ist die ausnahmsweise Nutzung nach Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig, die weiteren sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch nicht zulässig, da hierfür auch keine Bedarf gegeben ist.

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 Dachneigung wird mit 24° +/- 2° festgesetzt.

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. 12.796 m² und gliedert sich wie folgt auf:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	9.626	75,2
Öffentliche Grünfläche	70.0	0,6
Verkehrsflächen + Begleitgrün	3.100	24,2
Summe	12.796	100%

5.7 *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 wird. Holzverschalungen sind nur ab der Erdgeschossdecke zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe kann im Normalfall max. 0,30 m über der 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. Zur Wahrung des Allgäuer Baustils sind große Dachüberstände vorgeschrieben.

5.8 *Garagen/Nebengebäude*

Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, oder Flächenbegrenzung nach 15.3 der Planzeichenverordnung) zulässig. Dabei ist zur seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten. Dieser Abstand dient vor allem dazu, ausreichende Dachüberstände auch bei der Garage und eine jederzeitige Zugänglichkeit zur Garagenfassade zu gewährleisten. Garagen sollten genauso einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für Nebengebäude. Vor Garagen 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 das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 110 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 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 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

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die Abarbeitung im Umweltbericht hingewiesen.

9. Erschließung

9.1 Strassen

Mit den Planungsarbeiten für die Erschließung, mit Ausnahme der Stromversorgung und Telekommunikation, ist das Ingenieurbüro Mühlegg&Weißkopf, Biessenhofen, beauftragt. Die Straßenfahrbahnen sollen in befestigter Bauweise mit 5,5m bzw. 5,00 m Breite und die Straßenrandflächen als Schotterrasen ausgebildet werden. Entlang der Schützenstraße ist nordseitig ein 1,75m breiter Gehweg vorgesehen.

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. zu speichern. 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. Die bestehende Freileitung hat Bestandsschutz. Die Sicherheits- und Unterbauvorschriften der Lechwerke sind hierbei in der Nähe der Freileitung zu beachten.

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 Lenggenwang führt die Erschliessungsmassnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung abgerechnet.

10. Karten

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Digitalen Flurkarte bereitgestellt vom Vermessungsamt Marktoberdorf im November 2004. Die Kartengrundlage wurde hierbei teilweise durch Digitalisierung der analogen Flurkarte hergestellt und ist dementsprechend hinsichtlich der Genauigkeit unsicher.

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.

Lenggenwang, 22.11.2005
GEMEINDE LENGGENWANG



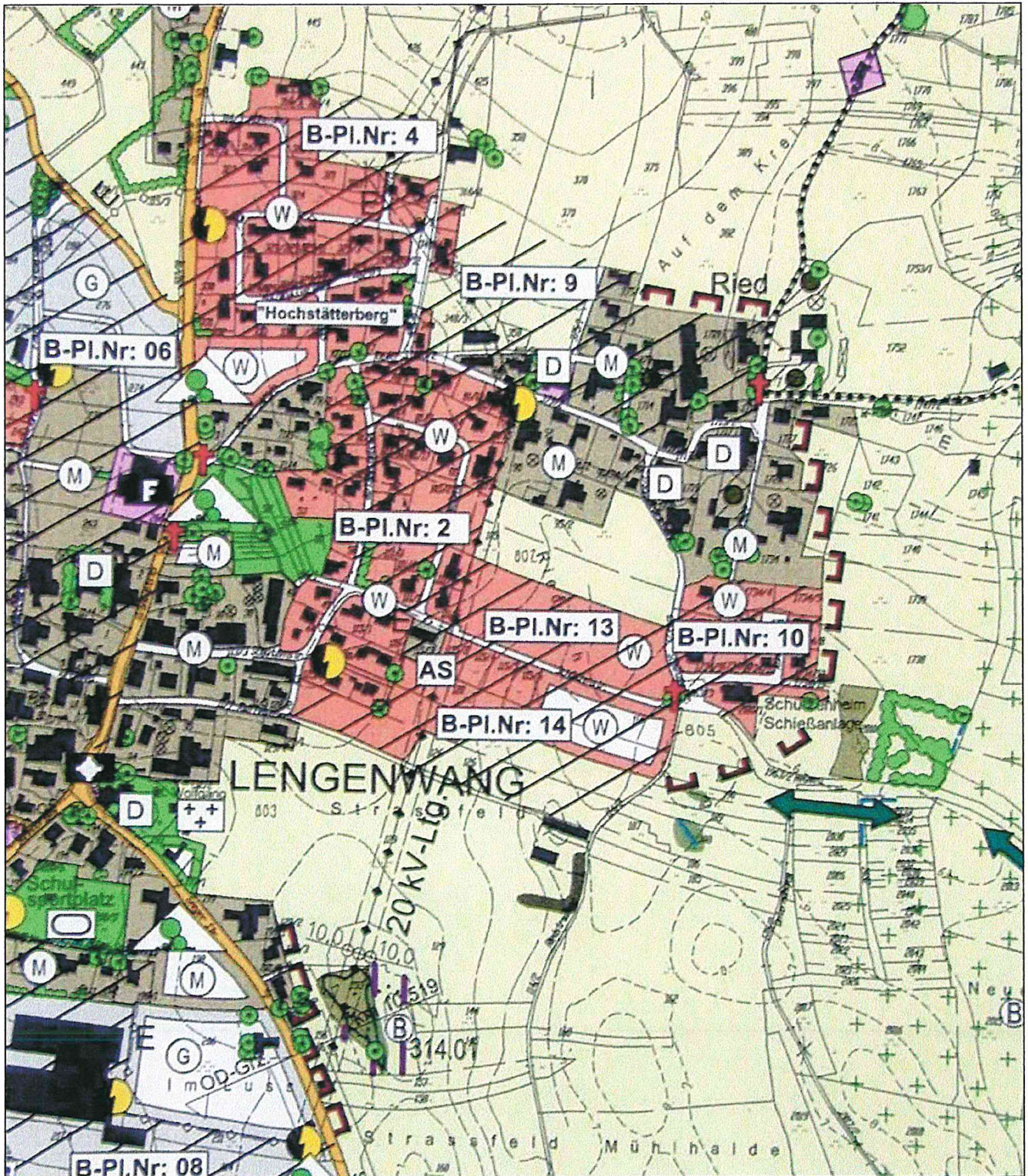
Fischer, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 22.11.2005
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Bebauungsplan Nr. 13 "Schützenstraße"
mit integriertem Grünordnungsplan



Vorentwurf Flächennutzungsplan
ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden