

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schützenstraße - Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 12.06.2007

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 wirksamer Flächennutzungsplan

Immissionsschutz-Gutachten

Das Immissionsschutz-Gutachten des Ingenieurbüro Koch, Albert-Schweizer-Ring 20, 82256 Fürstenfeldbruck vom 24. Juni 2006 hinsichtlich Geruchsimmissionen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt in der Gemeindeverwaltung Lengenwang zur Einsichtnahme auf.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0,6 ha die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 115/2, 115/4, 115/5 und 115/6 sowie Teilflächen aus der Fl.-Nr. 120 der Gemarkung Lengenwang. Der Bebauungsplan liegt am östlichen Ortsrand von Lengenwang und südlich der Schützenstraße.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Schützenstraße und der geplanten Bebauung des BP Nr. 13
- im Osten von der freien Feldflur
- im Süden von der freien Feldflur und einem landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb
- im Westen von der bestehenden Ortsrandbebauung

2. Veranlassung und Bedarf

Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Schützenstraße Nord“ der Gemeinde Lengenwang sind nur noch 2 freie gemeindliche Grundstücke gegeben und damit die bebauungsfähigen Wohnbauflächen nahezu erschöpft. Die Gemeinde möchte aus Vorsorgegründen und vor allem um jungen Familien die Möglichkeit zu geben am Ort zu bleiben und Eigentum zu schaffen das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Schützenstraße Süd“ rechtlich sichern. Weiterhin ist es auch im Interesse der expandierenden Firma Ott-Jakob dass für zuzugswillige und neue Mitarbeiter ein 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, BP Nr. 13 und BP Nr. 10). Weiterhin wird mit Grund und Boden schonend umgegangen da bestehende Erschließungsanlagen (Schützenstraße) genutzt werden. Aus dem Schützenhaus sind keine Immissionsbelastungen gegeben, hinsichtlich möglicher Belastungen aus dem landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb auf der Fl.-Nr. 129 hat die Gemeinde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellen lassen.

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

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Bescheid Nr. IV.6100.0/2 des Landratsamtes Ostallgäu vom 07. Juni.2006 genehmigt, und durch Bekanntmachung der Genehmigung am 12. Juni 2006 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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, die sich durch das Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Schützenstraße Nord“ noch erweitert hat. Zum Ortsteil Ried sind nur noch hofnahe Grünlandflächen gegeben. Im östlichen Bereich von Ried ist das kleine Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Ried – Süd“ nördlich des Schützenheimes bebaut. Vor allem östlich und südlich der Schützenstraße sind derzeit noch landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere als Grünlandflächen dominierend. Südwestlich des Schützenheimes gibt es einen landwirtschaftlichen Aussiedlungsansatz durch Maschinenhallengebäude und einem genehmigtem, im Rohbau errichteten Rinderstallgebäude. 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. In der Altortlage von Lengenwang ist die Ortsstraße 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 Hangschiechtwasser 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 mit unterirdischen Schießbahnen besteht schon längere Zeit. Die angrenzenden Bebauungen sind Dorfmisch- bzw. Wohngebiete. Weiterhin sind landwirtschaftliche Gebäude (Nebengebäude, Rinderstall) für einen Aussiedlungsbetrieb Bestand. Zu diesen Gebäuden liegt auch eine genehmigte Bauvoranfrage für einen Schweinestall vor.

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.

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*

Analog dem Verkehrssystem nördlich der Schützenstraße soll nunmehr auch im Süden jeweils durch eine Bauzeile getrennt eine Parallelstraße zur Schützenstraße mit doppelseitiger Bebauung geführt werden. Die südliche Parallelstraße ist hierbei versetzt zur Anbindung der nördlichen Parallelstraße vorerst einmal an die Schützenstraße angebunden. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Osten und Süden ist noch jeweils eine Verlängerung vorgesehen die langfristig als Schleife zur Schützenstraße und zum Raiffeisenweg 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 ausreichend 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. 5.724 m² und gliedert sich wie folgt auf:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	4.715	82,4
Öffentliche Grünfläche/Begleitgrün	516	9,0
Verkehrsflächen	493	8,6
Summe	5.724	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 Stützmauer den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zur Wahrung des Allgäuer Baustils sind große Dachüberstände vorgeschrieben.

5.8 *Garagen/Nebengebäude*

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 Garagenzufahrten 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 wird mit den beteiligten Grundstückseigentümern die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen treffen und wird die bei der Gemeinde verbleibenden 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 landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen. Die Gemeinde hat vor allem hinsichtlich der Geruchsimmissionen ein Gutachten beauftragt das prüfen sollte ob durch den genehmigten und im Rohbau errichteten Rinderstall (67 GV Milchvieh) und die mit Vorbescheid genehmigte Mastschweinehaltung (335 Tiere) erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in dem geplanten Bebauungsgebiet zu erwarten sind und welche immissionsschutztechnischen Maßnahmen gegebenenfalls erforderlich werden. Bezüglich des Rinderstalles ist die übliche räumliche Trennung mit einem Abstand von etwa 120 m eingehalten, womit die Vorgaben des Schreibens des Innenministeriums „Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht“ zur Beurteilung von einem geplanten Wohngebiet neben einer bestehenden Rinderhaltung im Außenbereich eingehalten werden. Gemäß Gutachten wurde eine Geruchsimmissionsprognose für Milchviehstall und Mastschweinehaltung erstellt. Hiernach sind die Anhaltswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10% für ein Wohngebiet in einem Teilbereich des Plangebietes durch die beiden Ställe um ca. 2% überschritten. Zur Einhaltung des Anhaltswertes im gesamten geplanten Wohngebiet kommen verschiedene Maßnahmen gemäß Gutachten in Betracht und sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und maßgebend. Die Verschiebung des Schweinestalles um ca. 30 m nach Osten scheidet hierbei wegen des Vorbescheides aus. Die weiteren Maßnahmen wie eine Kaminerhöhung um ca. 5m über Stallfirst (angenommen ca. 7,0 m) oder aber der Einbau einer Gruppenschaltung für die Stalllüftung mit einer ganzjährig konstanten Abluftgeschwindigkeit von ca. 5 m/s sind möglich, noch ortsbildverträglich und in Abwägung mit den privaten Belangen zumutbar. Auch die baulichen Mehrkosten (Kaminerhöhung ca. 400 – 800 Euro, Gruppenschaltung ca. 1.000 Euro) sowie die Unterhaltskosten (Kamin keine, Gruppenschaltung ca. 1.25 Euro / Platz als Jahreskosten gemäß Sonderheft 11 des „agrarmagzins“) sind im Zusammenhang mit den gesamten Bau- und Betriebskosten zu sehen und stellen in der Abwägung ebenfalls keine unzumutbaren Kosten und Einschränkungen dar. Die weiteren landwirtschaftlichen Immissionen sind ortsüblich und müssen nach § 906 BGB geduldet werden. Insbesondere unterliegen landwirtschaftliche Betriebe bzw. Anlagen nicht dem Bundesimmissionsschutzgesetz hinsichtlich Verkehrslärm.

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 besonders beigefügten 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 5,00 m Breite und die Straßenrandflächen als Schotterrasen 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 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 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 ein Auszug aus der Digitalen Flurkarte bereitgestellt vom Vermessungsamt Marktoberdorf im November 2004. 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, 12.06.2007
GEMEINDE LENGENWANG


Fischer, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 12.06.2007
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

