

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich der Staatsstraße 2008, südlich der Straße Bethlehem-West / Außerlengenvang, östlich der Gewerbestraße und nördlich der Feuerwehr. Es wird eine Fläche von ca. 2 ha an Flächen im nördlichen Teil der Ortslage Lengenvang überplant.

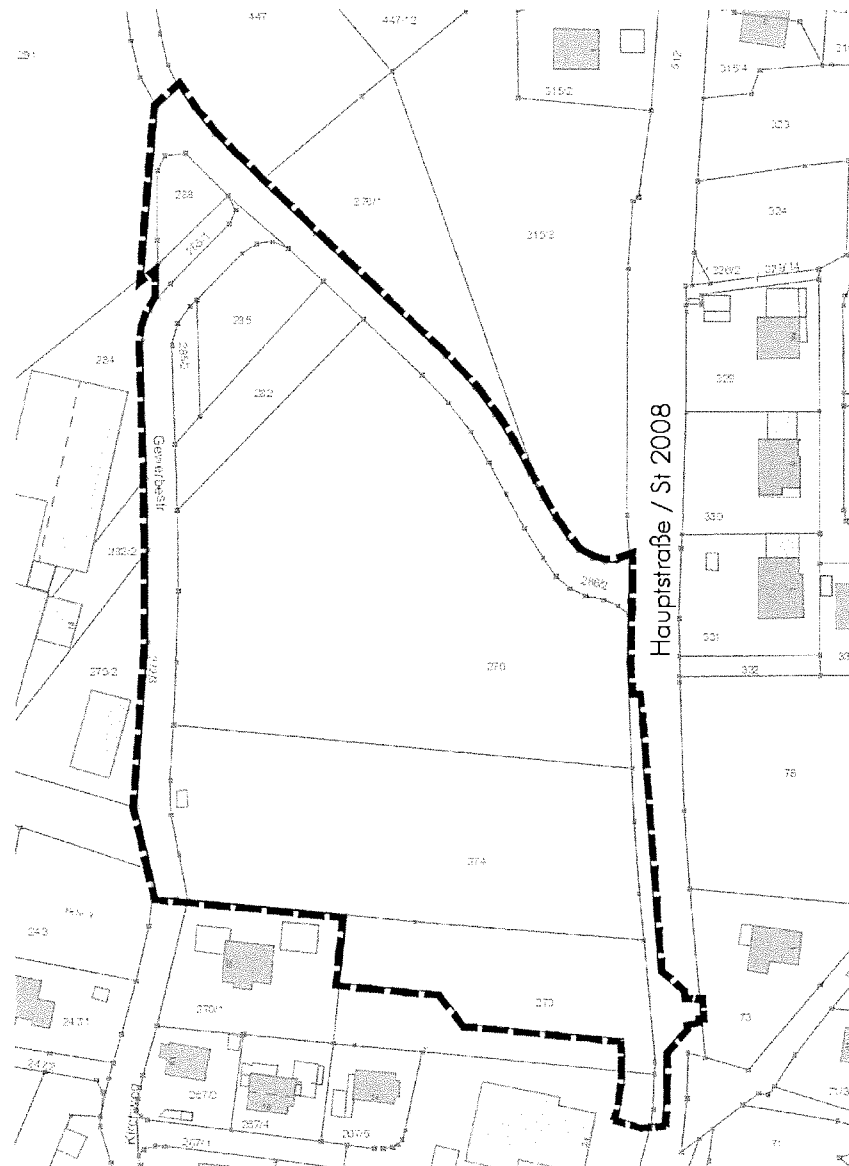


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

An der gegebenen Stelle besteht der Bebauungsplan Nr. 6 "Lengenvang-Nord - westlich der St 2008" mit fünf Gewerbegebietsteilflächen (GE 1 - GE 5), für die unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt wurden. Mit der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters auf einer neu festgelegten Teilfläche ermöglicht, die sich mit den ursprünglichen Teilflächen GE 4 und GE 5 jeweils teilweise überschneidet.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung bzw. Aktualisierung der Teilflächen und der Emissionskontingente des Plangebietes nach der DIN 45691 erfolgen, um die Unstimmigkeiten der bestehenden Geräuschkontingentierung zu beheben.

Des Weiteren war die Querungshilfe für die Hauptstraße / Staatsstraße 2008 bauleitplanerisch zu erfassen und ist mit den damit zusammenhängenden Änderungen im südöstlichen Eck des Geltungsbereiches in die Planzeichnung aufgenommen worden. Der Wegfall der Ost-West-Erschließung erlaubt eine leichte Ausdehnung des GE 4 nach Süden.

### 3. Lage und Bestand

#### 3.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Die Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten wird derzeit gemäß der 4. Änderung ein Einzelhandelsmarkt errichtet. Baurecht auf den Flächen besteht seit ca. 15 Jahren gemäß dem Bebauungsplan Nr. 6 „Lenggenwang-Nord – westlich der Staatsstraße 2008“. Der Straßenbau im nördlichen und westlichen Teil des Gebietes und die Grundstücksaufteilung haben sich geringfügig anders entwickelt als der Bebauungsplan Nr. 6 und die vorangegangenen Änderungen festgesetzt haben, was mit der gegenständlichen Planzeichnung korrigiert wird. Die Flächen im Bereich des GE 3 und GE 4 sind hingegen noch unbebaut. In der näheren Umgebung finden sich Nutzungen von Wohnen und Gewerbe sowie auch Mischnutzungen. Es grenzen die Flächen des Bebauungsplanes „Bethlehem“ (nördlich) und „Hochstätterberg“ (nordöstlich) an den Planbereich an.

#### 3.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

#### 4. Änderungen zum Immissionsschutz

Auf Grund der inzwischen geänderten Nutzungslage gegenüber der bestehenden schalltechnischen Betrachtungen wurde für den Geltungsbereich eine neue schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Zur Wahrung gesunder Verhältnisse wurden die vorliegenden Festlegungen zum Immissionsschutz gemäß Gutachten getroffen. Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente werden die einzuhaltenden Planwerte an den Immissionsorten tags und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Die Berechnungen wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen nach dem Verfahren der DIN 45691 durchgeführt. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse gerechnet. Bei Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente ist dieses Verfahren zu berücksichtigen. Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217107 / 2 vom 20.09.2017 des Ingenieurbüros Greiner, Germering, (siehe Anlage) zugrunde.

#### 5. Änderungen an Verkehrswegen und Erschließung

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurden die zeichnerischen Festlegungen zur Gewerbestraße angepasst, um die real vorliegende Straßenführung widerzuspiegeln: die Einmündung liegt ca. 8 m weiter südlich als bisher dargestellt. Der dadurch wegfallende Baumstandort wurde auf der anderen Straßenseite wieder ergänzt. Die bisher festgesetzte Erschließungsstraße zwischen GE 3 / GE 5 und GE 4 und der Feuerwehrfläche wurde herausgenommen, da diese nicht mehr benötigt wird. Bereits mit der 4. Änderung wurde mit der Einführung des Sondergebietes für den Vollsortimenter das GE 4 und MI verkleinert und das GE 5 gänzlich ersetzt. Das GE 4 wird nun von der Gewerbestraße von Westen her erschlossen und das GE 5 schließt direkt nördlich daran an. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Querungshilfe mit Rollstuhlgerechten Rampen und Sehbehinderten-Leitmaßnahmen in die Planung eingestellt. Dies führt zu geringfügigen Verschiebungen der zeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung. Es wird eine Verkehrsinsel eingerichtet und zwischen Straße und Fußweg ein Begleitgrün vorgesehen, wo z.B. Oberflächenwasser der Straße kanalisiert werden kann. Die Einfahrten zum Sondergebiet werden in der Folge ebenfalls angepasst. Die Sichtdreiecksdarstellungen wurden wegen der geänderten Verkehrssituation auch neu ausgerichtet. In Anlehnung an das Praxishandbuch Ostallgäu: Dorfkerne-Dorfträger, Seite 175 wurden zu pflanzende Sträucher entlang der Verkehrsfläche der Straße Bethlehem-West hinzugefügt.

## 6. Hinweise zum Verfahren

Die LEW Verteilnetz GmbH Buchloe hat mit Schreiben vom 29.11.2017 auf folgendes hingewiesen:

### *„Bestehende 20kV-Kabelleitung und Ortsnetz-Transformatorstation*

*Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft (interne Bezeichnung "W4") zur Anbindung der Ortsnetz-Transformatorstation 7030 "Kirchweg" und der elektrischen Versorgung der umliegenden Straßenzüge. Kabelleitung und Transformatorstation sind im beiliegenden Kabellageplan M=1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsanlagen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitung außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen*

*Ebenhofener Straße 36*

*87640 Biessenhofen*

*Tel. 08341/9527- 55*

*zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.*

*Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tiefverlegung) an unseren Kabelleitungen. Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten.*

### *Bestehende 1kV Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungskabel*

*Im Geltungsbereich- insbesondere entlang der Gewerbestraße- verlaufen zudem Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungskabel. Deren Verlauf kann ebenfalls dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.*

### *Elektrifizierungskonzept*

*Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist unter Umständen die Verlegung eines neuen Stromkabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“*

Die Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang 2017885, PN 252643 teilt mit Schreiben vom 01.12.2017 zum Verfahren mit:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten gibt mit E-Mail vom 02.01.2018 den folgenden Hinweis:

„Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Baugrubenaushub vor einer Entsorgung zu untersuchen. Niederschlagswasser ist möglichst über belebten Oberboden zu versickern.

Zur Sicherung der Wasserversorgung wird die Schaffung eines 2. Standbeins (beispielsweise durch Notverbund mit einer Nachbargemeinde) empfohlen.“

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Lengenwang Nord-westlich der Staatsstraße 2008" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### 7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren

Gemeinde Lengenwang, 30. April 2018

Thomas Haag,  
Stadtplaner

Josef Keller,  
Bürgermeister