



1. Änderung des Bbauungsplanes
"Gewerbegebiet am Burgstall"

Entwurf
Fassung 30.03.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	6
4	Hinweise und Zeichenerklärung	7
5	Satzung	10
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	12
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	15
8	Begründung – Sonstiges	17
9	Begründung – Bilddokumentation	18
10	Verfahrensvermerke	19

1

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1** FH m ü. NHN **Maximal zulässige Firsthöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.2** WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.3** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (FH ü. NHN und WH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die FH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 2,50 m unterschritten werden.
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

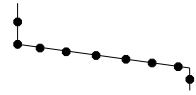
2.4



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

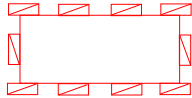
2.5



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" (Fassung vom 20.10.2015, rechtsverbindlich seit 04.03.2016), werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachneigungen für Hauptgebäude

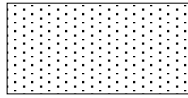
Im Gegensatz zu der unter § 8 Punkt 1. der rechtsverbindlichen Planung genannten Inhalte sind im Bereich der vorliegenden Änderung folgende Dachneigungen zulässig:

SD: 8-24°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

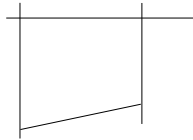
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

4.2



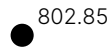
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

413

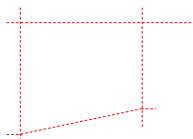
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus
der Planzeichnung)

4.4



Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßen-
höhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Plan-
zeichnung)

4.5



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekenn-
zeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Auf-
teilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.6 **Grundwasserschutz**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel ei-
ner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Was-
serhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Land-
ratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die für das Erlaub-
nisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müs-
sen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befä-
higten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet
werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterla-
gen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.
Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutagelei-
ten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Bau-
grube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt
werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwas-
ser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2
WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landrats-
amtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasser-
behörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.7 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

4.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.9 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 02.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern

(z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Lengenwang behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.10 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lengenwang noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lengenwang die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.03.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.03.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 30.03.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 30.03.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 20.10.2015, rechtsverbindlich seit 04.03.2016). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

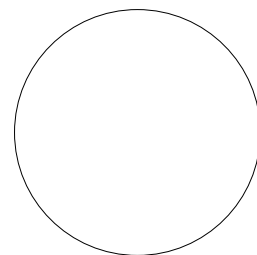
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" der Gemeinde Lengenwang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Lengenwang, den

.....
(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung Änderungsbereiches**

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Hauptortes Lengenwang, südlich und östlich des Wertstoffhofes.
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend über derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.
- 6.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 413 (Teilfläche), 413/10 und 504/3 (Teilfläche).

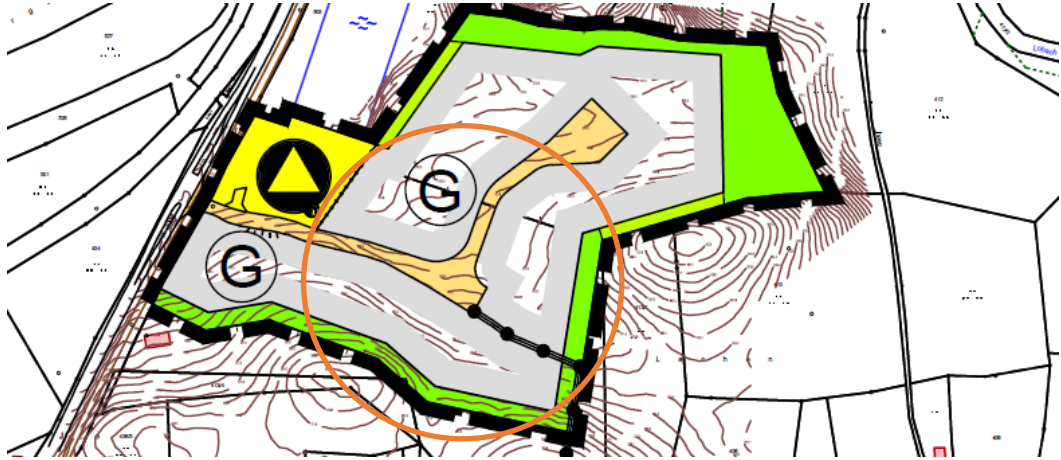
6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Erfordernis der Planung**

- 6.2.1.1 Der Anlass der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die Anfrage zweier Unternehmen, da hierbei deren Vorhaben mit den aktuellen Festsetzungen zu Höhen und Baugrenze nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde Lengenwang unterstützt die Ansiedelung dieser Betriebe und ist deshalb bereit, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern. Ebenso soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet am Burgstall" festgesetzte Straße angepasst werden, um eine möglichst sinnvolle Erschließung herzustellen.

6.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Allgäu.
- 6.2.2.2 Die Gemeinde Lengenwang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche als Ortsrandeingrünung und für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

- 6.2.2.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche als Ortsrandeingrünung und für Ausgleichsmaßnahmen.



- 6.2.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.2.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.3 Systematik der Planung

- 6.2.3.1 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 6.2.3.2 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 6.2.3.3 Auf Grund der geänderten Straßenführung wurden die Änderungen an der Planzeichnung auf digitaler Grundlage durchgeführt. Die Planzeichnung der vorliegenden Änderung ersetzt die Planzeichnung der bisherigen rechtsverbindlichen Planung vollständig. Für das festgesetzte Gewerbegebiet, die Baugrenzen, usw. gelten jedoch weiterhin die Legende und die textlichen Festsetzungsinhalte der rechtsverbindlichen Planung. Lediglich entfallende oder geänderte textliche Festsetzungen, die in dieser Änderung als solche geführt werden, sind dem zukünftig dem vorliegenden Textteil zu entnehmen.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

6.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m bzw. einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m über das natürliche Gelände festgesetzt. Außerdem ist die Dachneigung auf 12-24° beschränkt.

6.3.2 Inhalt der Änderung

6.3.2.1 Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt unverändert.

6.3.2.2 Die maximal festgesetzte First- und Wandhöhe wird auf die Vorhaben angepasst und auf 7,50 m bzw 9,80 m erhöht. Zudem wird die Höhe zukünftig über NHN dargestellt.

6.3.2.3 Die Erschließungsstraße wird angepasst und geändert.

6.3.2.4 Die vorhandenen Baugrenzen werden auf die neue Straßenführung hin angepasst und erweitert.

6.3.2.5 Die Dachneigung wird nun bereits ab 8° zulässig.

6.3.2.6 Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Planung.

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt nördlich, etwa 300m entfernt vom Hauptort Lenggenwang. Umgeben wird das Plangebiet derzeit noch von Grünland, welche aber im Zuge des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Burgstall" einem neuen Gewerbegebiet weichen wird. Die genauen Baumaßnahmen und geplanten Eingriffe sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausführlich beschrieben. An der westlichen und nordwestlichen Grenze finden sich der Wertstoffhof und ein Gebäude des Bauhofs. Zudem durchquert das Gebiet bereits ein Teil der Straße, welche der Erschließung des neuen Plangebiets dient. Die umgebenden Grünflächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlich Nutzung. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die intensiv genutzte Wiese nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist. Ca. 250m nordöstlich fließt der Lobach. Abschnitte des Gewässers sind als Biotop "Lobach-Aue O und SO Sigratsbold" (8229-0162) gekennzeichnet. In ca. 250m nordöstlicher Richtung findet sich das Biotop "Hangkante mit Feldgehölz in Sigratsbold" (8229-0161-001). Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu würmzeitlichen Geschiebemergel. Aus dem vorkommenden Schluff haben sich vor allem Braunerden gebildet. Auch kommen parzellenweise Flächen vor, welche der geologischen Einheit der Unteren Süßwassermolasse zuzuordnen sind. Sie bestehen aus einer Wechselfolge aus Ton- Schluff-, Sand- oder Kalkmer-

gel(stein). Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Wie zuvor erwähnt, findet sich 250 m östlich der Lorbach in einer Senke. Mit Hangwasser ist aufgrund der überwiegenden ebenen Topografie nicht zu rechnen. Die im Zuge des Bebauungsplans auftretende Versiegelung erschwert eine Versickerung vor Ort. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine im Freiland gelegene Freifläche, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Diese wirkt sich aber durch den zwischengelagerten Höhenrücken nicht auf die Ortslage aus. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Durch die westlich angrenzende Straße ist mit leicht erhöhten Schadstoffwerten zu rechnen. Auch sind durch die angrenzende Kläranlage bei entsprechender Windrichtung Geruchsemissionen möglich. Der parallel zur "Hauptstraße" verlaufende Weg, welcher westlich direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft, ist als Wander- sowie als Radweg ausgewiesen, sodass der Fläche eine geringfügige Bedeutung für die Erholung zukommt. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie der freien Landschaft gut einsehbar. Durch den auf der Fläche beschlossenen rechtverbindlichen Bebauungsplan, kann das Areal bereits bebaut werden und würde als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Infolge der potenziellen Bebauung sind die üblichen Auswirkungen auf Eingriffe in die Schutzgüter bereits möglich.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Neben einer Anpassung des Verlaufs der Verkehrsflächen findet parallel eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen statt. Die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird dadurch nicht verändert. Eine zusätzliche Versiegelung, wie sie durch das aktuell geltende Baurecht ohnehin möglich wäre, kommt durch die Änderung nicht zustande. In den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Biotope, Klima/Luft, Boden und Landschaftsbild ist mit keinen nachteiligen Veränderungen zu rechnen. Für das Schutzgut Wasser ist zu beachten, dass im Zuge des Vorhabens, keine Abwässer in den östlichen Lorbach gelangen dürfen.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,51 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Kläranlage.

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung.

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG, 86150 Augsburg.

8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf.

Wird nachgereicht

10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Lengenwang, den

.....

(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lengenwang, den

.....

(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Burgstall" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lengenwang, den

.....

(Albert Schreyer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.03.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung L. Burger

Landschaftsplanung F. Rosa

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.