



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 18 „Lengenfeld - Nördlich Ortseingang-West“ der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Lengenfeld

Begründung

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach §13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 21.11.2017, redaktionell angepasst am 20.02.2018

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Lengenfeld - Nördlicher Ortseingang-West“ der Gemeinde Oberostendorf im Ortsteil Lengenfeld.

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB)	4
3	Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	4
4	Geltungsbereich	5
5	Planungsgrundlagen	6
5.1	Raumordnung und Landesplanung	6
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013	6
5.1.2	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	6
5.1.3	Siedlungsstruktur	6
5.1.4	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	7
5.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
6	Bestandssituation und Schutzgüter	8
6.1	Topographie	8
6.2	Realnutzung	8
6.3	Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)	9
6.4	Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	9
6.5	Wasser	10
6.6	Klima / Luft	10
6.7	Mensch (Lärmimmissionen)	10
6.8	Mensch (Erholung)	10
6.9	Orts- und Landschaftsbild	11
6.10	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	11
7	Planungskonzept	11
7.1	Allgemeines	11
7.2	Städtebauliches Konzept	11

7.3	Grünordnerisches Konzept	11
7.4	Verkehrliche Erschließung	12
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
8.5	Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	13
8.6	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	13
8.7	Gestaltung der Gebäude	13
8.8	Einfriedungen	14
8.9	Grünordnung	14
8.10	Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser	15
8.11	Sichtdreiecke	15
9	Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung	15
10	Flächenstatistik	16
11	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	17
12	Quellenverzeichnis	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017	5
Abb. 2	Ausschnitt des Flächennutzungsplans	8
Abb. 3	Ansicht von Nordwesten Richtung bestehender Ortsrand	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	16
-----------	---	----

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Zur Deckung dringenden Wohnbaulandbedarfes soll vorhabenbezogen und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern am westlichen Ortseingang von Lengenfeld eine kleinräumige Bebauungsplanung entwickelt werden. Die räumliche Situation an der Ortseinfahrt aus Richtung Westen, vom Hauptort Oberostendorf kommend, soll in ortsbildverträglicher Weise ergänzt und abgerundet werden, ohne die Funktion und Verkehrssicherheit der südseitig angrenzenden Staatsstraße einzuschränken. Die Ortschaft Lengenfeld ist von ihrer Struktur und dem baulichen Erscheinungsbild noch stärker landwirtschaftlich geprägt als die übrigen Ortsteile der Gemeinde. Deshalb sollen die planerischen Festsetzungen genau auf diese Situation abgestellt sein.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, eine bisher landwirtschaftlich als Mähwiese genutzte Freifläche am Ortsrand als Wohnbauland umzuwidmen.

Die Kirchwehtaler Straße ist östlich und südlich des Plangebietes bereits bebaut. Durch die Ausweisung von zwei Grundstücken nördlich der Kirchwehtaler Straße findet der Ort dort seinen Abschluss und ergänzt die bestehende Bebauung.

2 VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Lengenfeld - Nördlich Ortseingang-West" nach §13b BauGB, beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt wie im § 13b gefordert unter 10.000 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 2.130 m² x 0,4 (GRZ) = ca. 852 m²).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Gemeinderates ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten redaktionell angepasst und/oder ergänzt:

- Sichtdreieck an der Kirchwehtaler Straße nach Westen auf 110 m redaktionell verlängern
- Sichtdreiecke an der östlichen Grundstückszufahrt redaktionell ergänzen
- Freiflächengestaltungsplan redaktionell ergänzen
- Walmgrat bei Gestaltungsfestsetzungen redaktionell ergänzen

- Ersatz bei Pflanzenausfall redaktionell um „in der folgenden Vegetationsperiode“ ergänzen
- Festsetzung zu den Sichtdreiecken redaktionell anpassen (bis 4,50 m Höhe)
- Freihalten des Lichtraumprofils redaktionell ergänzen
- Redaktionelle Ergänzung der maximalen Wandhöhe der Gauben auf 1,20 m

4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.474 m² (ca. 0,35 ha) und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 320/2 (Teilfläche), 67/5 (Teilfläche) sowie 290 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Lengenfeld, Gemeinde Oberostendorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Grünfläche, Fl.-Nr. 320/2 (Teilfläche),
- im Westen durch einen Feldweg, Fl.-Nr. 290 (Teilfläche) und eine daran angrenzende Lagerhalle (privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB) und landwirtschaftliche Fläche, Fl.-Nr. 280,
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung, Fl.-Nr. 320/4
- und im Süden durch die Kirchweihaler Straße, Fl.-Nr. 67/5 und die daran angrenzende Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 148/2 .



Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Raumordnung und Landesplanung

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Oberostendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Oberostendorf mit all seinen Ortsteilen betreffen.

5.1.2 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

5.1.3 Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Entwicklung zu Wohnzwecken für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen wird unter Berücksichtigung des demographischen Wandels durchgeführt.

5.1.4 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu kein zentraler Ort und liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 ...

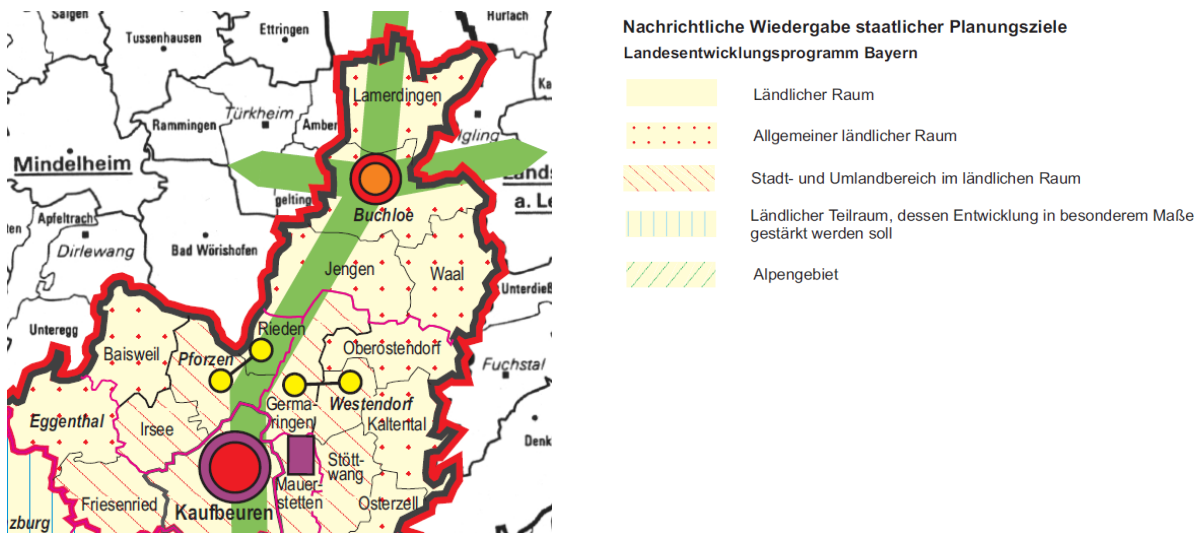
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.¹

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen des Regionalplanes.



Ausschnitt aus der Karte 1,
Raumstruktur des Regionalplans Allgäu

¹ Regionalplan der Region Allgäu (16)

5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf vom 12.05.2004 als „Gemischte Baufläche“ (gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan zwar von der Entwicklungsrichtung der Bebauung mit den Darstellungen des FNP deckungsgleich, jedoch in Bezug auf die Gebietskategorie der baulichen Nutzung nicht aus diesem entwickelt anzusehen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes und insbesondere des Ortsteiles Lengenfeld durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2, Satz 2 in Verbindung mit § 13b BauGB der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan in diesem Fall der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt. Gemäß § 13a kann die Darstellung im FNP später folgend und zu gegebener Zeit angepasst werden.

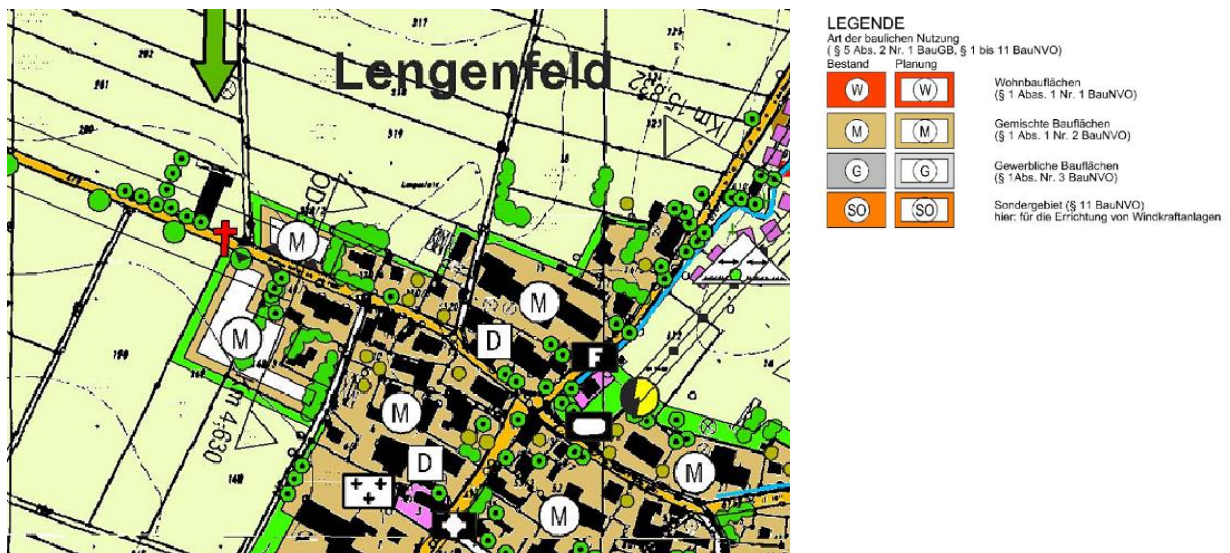


Abb. 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplans

6 BESTANDSSITUATION UND SCHUTZGÜTER

6.1 Topographie

Das Plangebiet und dessen Umgebung können als weitgehend eben beschrieben werden. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ganz geringfügig um ca. einen Meter von 669 auf 668 m ü.NN.

6.2 Realnutzung

Die Fläche wird aktuell als Grünland (Mähwiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3 Ansicht von Nordwesten Richtung bestehender Ortsrand

6.3 Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur auch überhaupt nicht zu erwarten.

6.4 Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung oder Bodenschürfe liegen nicht vor.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000 liegt der Geltungsbereich auf einer Hochterrasse aus der Riss-Kaltzeit, bestehend aus Kies und Sand und ist mit Löss und Lösslehm bedeckt

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an.²

Aufgrund oben beschriebenen feinkörnigen Bodenstruktur ist davon auszugehen, dass die Sickerfähigkeit eingeschränkt ist. Diese ist jedoch auch abhängig von der Mächtigkeit dieser Lössauflagen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussagen der Gemeinde Oberostendorf im Plangebiet nicht vorhanden.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>

6.5 Wasser

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer Hochterrasse kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung der Bebauung durch Grundwasser ist daher nicht zu erwarten.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich und es ist auch mit keiner Gefährdung durch Hochwasser etc. zu rechnen.

6.6 Klima / Luft

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund der ländlichen Siedlungs- bzw. Baustruktur ist durch die geplante Bebauung mit keinen wesentlichen negativen Beeinträchtigungen gegenüber der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung zu rechnen.

6.7 Mensch (Lärmimmissionen)

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde die Staatsstraße 2055, welche von Oberostendorf kommend den Ort erschließt und weiter ostwärts Richtung Lechtal und B 17 führt.

Auf der Staatsstraße 2055 verkehren laut Verkehrszählung von 2015 durchschnittlich täglich 1664 Kfz (DTV_KfZ) und 20 Schwerlastfahrzeuge (DTV_SV). Durch die beiden zusätzlichen Gebäude ist nicht mit einer unzumutbaren Mehrbelastung durch den Verkehr zu rechnen.³

Darüber hinaus ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Weitere Anlagen, von denen anzunehmen wäre, dass Sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

Der Hinweis, dass spätere Bewohner auch mit dem örtlichen Kirchengeläut, der rund 200 m Luftlinie entfernten, Pfarrkirche zurechtkommen müssen, ist dem Gemeinderat darüber hinaus sehr wichtig.

6.8 Mensch (Erholung)

Grundsätzlich hat die Fläche derzeit keine Funktion für die Naherholung. Wegeverbindungen, die potentiell der Erholung dienen könnten, werden nicht beeinträchtigt.

³ <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis>, Straßenverkehrszählung von 2015, Abruf im November 2017

6.9 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage in der Ebene sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung hat die Fläche keine besondere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch aufgrund der geringfügigen baulichen Erweiterung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Situation und räumliche Definition des westlichen Ortseinganges im Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze von Lengenfeld ist insgesamt als verbesserungswürdig einzustufen.

6.10 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2017) im PG ebenfalls nicht vorhanden.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Allgemeines

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus einer „gemischten Baufläche“. Dies entspricht auch der tatsächlichen Situation. Es mischen sich insbesondere Einfamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Gebäuden auch neuerer Bauzeit.

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Gebäude im Geltungsbereich schließen den Ort nach Nordwesten endgültig ab und ergänzen die vorhandenen Strukturen nördlich der Kirchweihthaler Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Wohnhäuser als Einzelhäuser vorgesehen, die sich in ihrer Lage zur Straße an den Nachbargebäuden orientieren und die städtebauliche Ordnung aufnehmen.

Auf eine Festsetzung der giebelständigen Ausrichtung der Gebäude zur Kirchweihthaler Straße (wie ihre vorhandenen Nachbarn sie haben) wurde zugunsten einer optimalen Nutzung von Solarenergie verzichtet. Auch bildet die vorhandene landwirtschaftliche Halle einen klaren räumlichen Abschluss des Ortes nach Westen, so dass auf eine festgelegte Firstrichtung verzichtet werden kann. Bei der zugelassenen Dachform wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet wird nach Norden auf einer privaten Grünfläche eingegrünt. Neben Bäumen werden hier Strauchgruppen angeordnet, die einen fließenden Übergang zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausbilden. Entlang der Kirchweihthaler Straße werden ebenfalls drei Bäume angeordnet, die den Straßenraum aufwerten und eine verbesserte Gliederung des Raumes bewirken sollen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Grundstücks erfolgt über die Kirchweihaler Straße (St 2055). Das westliche Grundstück soll hingegen über den vorhandenen Flurweg (Fl.-Nr. 290) erschlossen werden. Somit können Konflikte am Ortseingang, an dem häufig noch mit höherer Geschwindigkeit gefahren wird, umgangen und eine Grundstücksausfahrt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze vermieden werden.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner eher dezentralen Lage am Ortseingang in direkter Angrenzung zur überörtlich wirksamen St 2055 und den vorhandenen städtebaulichen Strukturen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und zur möglichen Geringhaltung des Versiegelungsgrades in Anlehnung an die im sonst eher locker bebauten Ortsteil Lengenfeld üblichen Werte gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Umgebung sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wand- und Gesamthöhen ermöglichen zwei Vollgeschosse sowohl bei einer mittleren, als auch bei einer steileren Dachneigung und orientieren sich an der bestehenden Bebauung des räumlichen Umfeldes.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise sowie die Ausbildung als Einzelhäuser. Andere Bauformen würden der Lage am Ortsrand und den umgebenden Strukturen nördlich der Kirchweithaler Straße nicht gerecht.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird auf in Anlehnung an die umgebenden Strukturen und aus Rücksichtnahme auf den Bestand auf zwei Wohnungen begrenzt.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,40 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen eine oft erwünschte erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. Freilegung von Untergeschossen und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind grundsätzlich nicht zulässig.

8.6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Umgrenzungen von Flächen für Garagen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind sowohl die Wand- als auch die Gesamthöhe und die Ausbildung mit einem Satteldach vorgeschrieben.

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, da sie in ihrer ortsplanerischen Wirkung eher untergeordnet sind.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wurde geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken außerhalb der jeweiligen Garagen vorzusehen.

8.7 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Lengenfeld ist geprägt von Satteldächern und Fassaden in hellen Farben. Aus diesem Grund wurden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer festgesetzt. Garagen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung mit einem Satteldach zu versehen. Auf Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Nebenanlagen häufig mit Flachdächern bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

Die Dachneigung orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung

erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nur unter bestimmten gestalterischen Vorgaben möglich. Durch die festgesetzte Wandhöhe ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen).

Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund wurden die Fassadenfarben auf helle, warme Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum beschränkt. Ausnahmsweise sollen jedoch auch andere Farben in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde in untergeordneten Teilbereichen möglich sein.

Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 20 % länger sein als die kürzere Gebäudeseite. So soll eine ortstypische längsgerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden.

8.8 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,50 m beschränkt. Die Sichtdreiecke sind dabei von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 4,50 m freizuhalten. Herausragende Sockel sind nicht zulässig, um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen und den Straßenraum optisch nicht zu beeinträchtigen. Geschlossene Flächen, wie z. B. Mauern, sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.

8.9 Grünordnung

Entlang der Kirchweihthaler Straße sind auf privatem Grund zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes sowie zur Gliederung des Raumes drei Laubbäume zu pflanzen.

Am zukünftigen nordwestlichen Ortsrand soll das Gebiet durch drei Bäume und Strauchgruppen locker in die Landschaft eingebunden werden. Aus Richtung Norden oder Nordwesten gesehen sollten die neuen Wohnhäuser nicht übergangslos auf die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft prallen.

Auf den Grundstücken sind pro angefangene 600 m² ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen. Auf diese Weise soll zusätzlich eine maßvolle Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden auf die in den textlichen Festsetzungen geforderten Bäume angerechnet. So sind beim westlichen Grundstück zwei Bäume in der Ortsrandeingrünung und ein straßenbegleitender Baum festgesetzt, beim östlichen Grundstück zwei straßenbegleitende Bäume und ein Baum in der Ortsrandeingrünung. Auf diese Weise kann sowohl der Ortsrand, als auch das Ortsbild entlang der Straße aufgewertet werden. Der Anteil an Großgehölzen beträgt 25 % am Ortsrand und insgesamt 50%.

8.10 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten).

Eine aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt nicht vor. Eine entsprechende Prüfung der Sickerqualität des Baugrundes (z. B. durch Baggerschürfe) ist vom Bauherrn jeweils zur Erstellung der Bauantragsunterlagen vorzunehmen.

Eventuell flächig oder bereichsweise auftretende Stauschichten (aufgrund der vorhandenen Löss- und Lösslehmschichten) lassen sich voraussichtlich und in Anlehnung an vergleichbare Planungs- oder Geländesituationen durch technische Maßnahmen (durchstoßen) überwinden.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

8.11 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die eingetragenen Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft auch möglichen Überwuchs durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist Überwuchs in das Lichtraumprofil zu vermeiden.

9 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen, welche in der Zuständigkeit der Gennach-Hühnerbach-Gruppe mit Sitz in der Gemeinde Stöttwang liegt. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband Gennach-Kirchweihtal.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die Rest-, Bio- und Altpapier-tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind zur Leerung an der nächsten, vom Abfallsammel-fahrzeug erreichbaren Straße, hier der Kirchweihtaler Straße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	2.128	61 %
Bestehende Verkehrsflächen	866	25 %
Private Grünflächen	480	14 %
Planungsgebiet gesamt	3.474	100 %
Fläche in ha (gerundet)	0,35	

11 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im November 2017
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2017
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen im November 2017
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im November 2017
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, , abgerufen im November 2017
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Straßeninformationssystem, BAYSIS lt. Fußnote 3 [Straßenverkehrszählung von 2015, Abruf im November 2017, www.baysis.bayern.de

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 18), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 12) und der Planzeichnung in der Fassung vom 21.11.2017, redaktionell angepasst am 20.02.2018 dem Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....
W. Daurer (Unterschrift)