

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Reute-Beckstetten"  
i. d. F. vom 18.08.1992.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Beckstetten.

Die Grenze wird gebildet:

- im Norden von dem Grundstück Fl.-Nr. 646, in Verlängerung der nördlichen Grenze von ca. 50 m in Richtung Nordwesten das Grundstück Fl.-Nr. 666 durchschneidend,
- im Osten von dem Grundstück Fl.-Nr. 648 (Flurweg) mit Sichtwinkel zur einmündenden Erschließungsstraße ins Baugebiet,
- im Süden von der Wegeparzelle Fl.-Nr. 663/7, das Grundstück Fl.-Nr. 667 anschnneidend und der Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 666 bis zu einer Tiefe von ca. 135 m, gemessen von der Wegeparzelle 648,
- im Westen von einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 666 verlaufend von dem zuvor genannten südwestlichen Punkt ca. 60 m nach Norden und dann auf einer Länge von ca. 90 m nach Nordosten abknickend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt somit die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 648 (Gemeindeweg), 663/7 (Flurweg), 664, 666 und 667.

Entwurfsverfasser:

LANDKREIS OSTALLGÄU  
- Kreisplanungsstelle -  
Schwabenstraße 11  
8952 Marktoberdorf

#### 1. Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem dringenden Bedarf nach Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden. Im Ortsteil Beckstetten der Gemeinde Jengen sind weder Mietwohnungen noch freie bebaubare Grundstücke verfügbar. (Die vier am nordöstlichen Ortsrand Beckstettens gelegenen Grundstücke "Am alten Sportplatz", die mit einer Ortsrandsatzung planungsrechtlich geordnet werden sollen, sind bereits an ortsansässige Bürger vergeben). Insoweit hat der Gemeinderat beschlossen, hier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Realisierung dieses Baulandbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung hat die Gemeinde eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 666 erworben.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Der FNP hat aber noch keine Planreife erlangt.

...

Gleichwohl läßt der Planungsstand erkennen, daß das Plangebiet "Reute" den künftigen städtebaulichen Zielen nicht entgegenstehen wird.

Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist aus zeitlichen Gründen nicht vertretbar, weil die Nachfrage nach Bauland zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum die Gemeinde veranlaßt, schnell zu handeln.

## 2.2 Bebauungsplan

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Der Bebauungsplan ist somit nach § 11 BauGB genehmigungspflichtig. Dringende Gründe für eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes sind unter Hinweis auf das am 17.05.1990 (BGBl I S. 926) in Kraft getretene Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes darin zu sehen, daß die Gemeinde Jenzen auf gemeindeeigenem Grund zur Schaffung nach Wohnraum Rechnung tragen will. Die in der Gemeinde Jenzen, Ortsteil Beckstetten, vorhandene große Nachfrage nach Wohnungen läßt sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes bzw. innerhalb der rechtsgültig ausgewiesenen Siedlungsbereiche nicht mehr befriedigen. Größere Baulücken sind nicht mehr vorhanden bzw. zur Zeit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Der Planbereich "Reute" grenzt am südwestlichen Ortsrand von Beckstetten an die vorhandene Bebauung am Flurweg und Maierholzweg an, siehe Übersichtsplan Maßstab 1 : 5 000 - Seite 3.

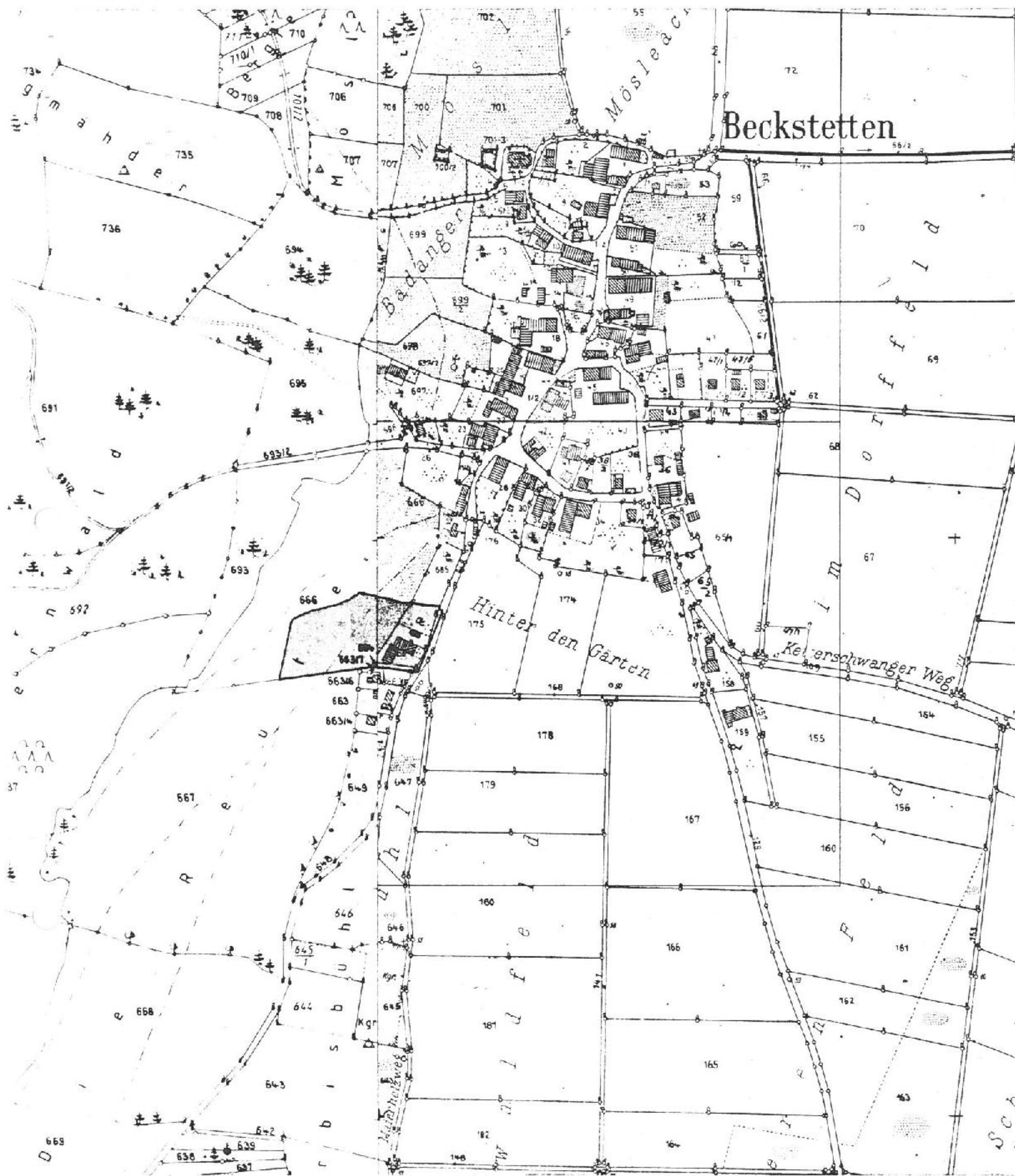
Die städtebauliche Lösung, insbesondere die Abgrenzung des Gebietes und die Stellung der Gebäude ist wesentlich bestimmt durch die Hanglage und die Erschließungssituation.

Der westliche Rand des Plangebietes bildet gleichzeitig den künftigen Ortsabschluß. Eine weitere Gebietsausdehnung nach Westen verbietet sich wegen der exponierten Hanglage und der Waldrandzone. Diese Tatsache begründet besondere Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung, die gleichzeitig einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bewirken sollen. Darüber hinaus sollen konkurrierende Nutzungen wie Wohnen und Landwirtschaft mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen aufeinander abgestimmt und gesichert werden.

Die innere Erschließungsstraße ist durch eine Ringstraße mit Mindestausbaumaßen an den westlichen Erschließungsweg angebunden. Die Gemeinde behält sich eine Verbindung zur Ortsmitte oberhalb der Hangkante zum Anschluß an das Flurstück Nr. 26 bzw. 27/1 vor.

## 2.3 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Im Regionalplan (Region 16), verbindlich erklärt am 28.11.1986, besitzt Jenzen keine zentrale Funktion. Als regionalplanerische Funktion ist der Gemeinde Jenzen Landwirtschaft zugewiesen. Jenzen ist der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe zugeordnet. Gem. Kapitel B, Ziff. I, 1.1 sollen die natürlichen Grundlagen und die landwirtschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebensraum für die eigene Bevölkerung gesichert werden. Auf die Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft



Gemeinde Jenzen  
Landkreis Ostallgäu

Bauplan Nr. 7 für das Gebiet  
"Beuten"

Landratsamt Ostallgäu  
Kreisplanungsstelle, i.A.  
gez.: 26. 08. 1921

M 1 : 5000



Norden

in der Region, auch der Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung soll hingewirkt werden.

Hierauf wird bei diesem kleinen Baugebiet durch die Ausweisung als MI- und MD-Gebiet eingegangen.

### 3. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Beckstetten. Das Gebiet ist ca. 1,05 ha groß. Die Versorgungseinrichtungen sowie Läden für den täglichen Bedarf sind im Ort in ca. 300 m Entfernung vorhanden. Gemeindegarten, Grundschule und Kindergarten ca. 8 km, Bushaltestelle zur Weiterfahrt Buchloe ca. 250 m.

#### 3.1 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ca. 12,00 m ab. Die Höhenschichtlinien sind in die Planzeichnung eingetragen. Der geologische Aufbau zeigt unterschiedliche Beschaffenheiten der eiszeitlichen Moränenablagerungen mit Kies, Lehm und sandigen Schichten im Wechsel und unterschiedlichen Mischungen; Hangwasser kann insbesondere in der Nähe des Talgrundes nicht ausgeschlossen werden. Bodenuntersuchungen - auch in Hinsicht auf Hang- und Schichtenwasser - erscheinen vor Bebauung dringend angebracht. Die Grundwassersohle ist nicht bekannt. Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen können erforderlich werden.

#### 3.2 Bestand Gebäude, Bäume und Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Vollerwerbsbetrieb für die Landwirtschaft. Der Hof ist vom östlichen Maierholzweg aus erschlossen. Die Erweiterungsfläche des o. g. Betriebes ist in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenso der im Bereich der o. g. Bebauung zu erhaltende Baumbestand (Fl. Nr. 664 und an den Geltungsbereich anschließende Fl. Nr. 665.)

#### 3.3 Denkmalschutz

Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen. Im nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Gelände liegen vorgeschichtliche Grabhügel. Dies betrifft insbesondere das Gebiet Fl. Nr. 691. Aus diesem Grunde soll der betroffene Personenkreis auf die Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hingewiesen werden.

### 4. Planung

#### 4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Maierholzweg zur Ortsmitte Beckstetten angeschlossen. Die Erschließungsstraße erhält Anschluß an den Maierholzweg über den Flurweg Nr. 663/7. Sie wird in einer Breite von 4,75 m mit beidseitigem Schotterrasen von 1,00 m Breite ausgebaut, innerhalb der westlichen Ringstraße mit 3,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem 0,50 m breiten befahrbarem Schrammbord und talseitig angrenzendem Grünstreifen unterschiedlicher Breite (1,0 m bis 3,0 m) für Bepflanzungen. Die östlich angrenzende Erschließungsstraße mit späterer Erweiterung zur Ortsmitte erhält ebenfalls eine 4,75 m breite Fahrbahn mit beidseitigem 1,0 m breiten Schotterrasenstreifen.

...

#### 4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt als "Mischgebiet", wobei drei Grundstücke (Nr. 1, 7 und 8) wegen des östlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens der Fl. Nr. 664 als "Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Eine stark verdichtete, städtebauliche Bauweise ist an dieser den Ortsrand bildenden Erweiterung nicht erwünscht, sondern eine dörfliche Atmosphäre, die insbesondere auch einheimischen Familien mit mehreren Kindern Platz bietet.

Vorgesehen ist der Bau von acht Wohngebäuden mit Garagen. Die Bauweise ist max. als I D, d. h. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist den Grundstücksgrößen angepaßt und soll mithelfen, eine massive Bebauung zu verhindern.

Das Baugebiet umfaßt:

Dorfgebiet	0,45 ha	43 %
Mischgebiet	0,26 ha	25 %
Für Verkehrsflächen mit Straßengrün	0,17 ha	16 %
Öffentliche Grünflächen	0,17 ha	16 %
	<hr/>	
	1,05 ha	100 %

#### 4.3 Baugestaltung

Da das Gebiet in einer nicht unempfindlichen Stelle der Landschaft liegt, sind baugestalterische Vorschriften zur Einbindung in die Umgebung unerläßlich. Der Hang soll innerorts und von außen her erlebbar bleiben. Die Festsetzungen der Gebäuderichtungen (Firstrichtungen) orientiert sich an den Höhenlinien (Begrenzung des Eingriffs in das Gelände), am Übergang zur Landschaft (Traufstellung i. V. m. der Bodenmodellierung) und an innerörtlichen städtebaulichen Gestaltungszielen (Platzbildung, "Gesicht" der Häuser zum öffentlichen Raum). Im Interesse der gesamten geschlossenen Ortsgestaltung ist deshalb die Einhaltung der Anbaufestsetzungen an Baulinien sicherzustellen.

Aus diesem Grunde wird in das Anforderungsprofil der Gestaltung auch die talseitig max. zulässige Wandhöhe der Gebäude festgesetzt.

Zur Eingrünung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt. Dachaufbauten sind nur als stehende Gaupen zulässig. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz zulässig. Wandverkleidungen können nur als Holzschalungen angebracht werden. Holz- und Holzblockhäuser sind allgemein zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern an Gebäuden ist nicht möglich. Auf die Begrenzung der Giebelbreite sollte gerade im Hangbereich geachtet werden.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Baugrundstücke im Besitz der Gemeinde sind, erscheint eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich Grundstückszuschnitts und Erschließung gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

### 6.1 Verkehr

Für das Mischgebiet sind nur Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- bzw. Immissionsbelastigungen zu erwarten.

### 6.2 Landwirtschaft

Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Die Ortsrandeinpflanzungen mit Feldgehölzen, Busch- und Baumgruppen auf öffentlichen Grünflächen, wie in der Planzeichnung eingetragen, sollen dazu beitragen, mögliche Immissionen abzuschirmen. Für die Anpflanzungen innerhalb der festgelegten Grünflächen besteht ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Grünflächen. Somit dürfte es zu keinen Konflikten mit der Landwirtschaft kommen. Da Beckstetten ganz wesentlich von der Landwirtschaft geprägt ist und das Baugebiet nur für Ortsansässige ausgewiesen werden soll, kann von einer Sozialverträglichkeit zwischen Landwirtschaft und Wohnbevölkerung ausgegangen werden.

Zur besonderen Unterstützung dieses Anliegens sollen die nord-westlich unmittelbar an das landwirtschaftliche Anwesen Fl. Nr. 664 angrenzenden Bauflächen (Bauplatz Nr. 1, 7 und 8) als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Mit der 1990 novellierten Baunutzungsverordnung ist in der Neufassung der Dorfgebietsvorschriften dem Strukturwandel im ländlichen Raum und in der Landwirtschaft Rechnung getragen worden. Dieser Strukturwandel ist u. a. dadurch charakterisiert, daß viele ländliche Gemeinden inzwischen stärker durch Wohnnutzung geprägt sind als durch landwirtschaftliche Betriebe. Die landwirtschaftlichen Betriebe allerdings sind nach wie vor auf gesicherte Standorte im Dorfgebiet angewiesen, auf deren Belange einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Die bebaubare Fläche für das landwirtschaftliche Anwesen ist daher auch nach Westen und nach Norden entsprechend größer ausgebildet worden.

### 6.3 Grünordnung

Durch eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes und einem feldgehölzartigen Aufbau des Ortsrandes soll eine ökologische und erlebnisreiche Vernetzung der Außenräume mit den innerörtlichen Freiräumen hergestellt und ein betont dörflicher Charakter erreicht werden.

Die Ortsrandeingrünung erfolgt auf öffentlichem Grund, um eine einheitliche, ökologisch wirksame und tatsächlich vollziehbare Eingrünung anbringen zu können. Die Auswahl der Pflanzungen beschränkt sich aus ortsbildlich-dörflichen, landwirtschaftlichen und ökologischen Gründen auf heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher, die gleichzeitig auch als Bienenweide dienen. Maßnahmen sind deshalb Baum- und Strauchpflanzungen, Obstgärten, Hausbäume, Straßenbegleitgrün, Bodenmodellierung statt Böschungsmauern, Ortsrandbegrünung, Geringhalten der Bodenversiegelung, ortsübliche Pflanzarten und Materialien usw. Es wird vorgesehen, daß die Gemeinde die Bepflanzungen durchführen läßt und die Kosten entsprechend umlegen wird.

Damit die vorgenannte Ortsrandeingrünung sich naturgemäß entwickeln kann, ist ein ca. 6 bis 10 m breiter Raum zwingend erforderlich. Die ökologisch wirksame Heckenstruktur erfordert ein Vor- und Zurückspringen der Vegetation, wobei hierdurch ein erlebnis- und artenreicher Ortsrand entstehen kann.

Überstehende Großbäume sind dabei besonders wichtig für die Erhaltung der Tierwelt.

Zur Förderung der Vegetation und damit der Tierwelt darf die Hecke bis unter den Trauf- bzw. Überhangbereich zu beiden Seiten nicht ausgemäht werden.

#### 6.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Ostallgäu. Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Häuser nicht entwertet werden. Einrichtungen sind deshalb im Gebäudekomplex zu integrieren bzw. entsprechend einzupflanzen. Die Grundstücke sind direkt von den Müllfahrzeugen anfahrbar.

Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um öffentliche Anlagen zu entlasten.

### 7. Erschließung

#### 7.1 Straßen und Wege

Die Gemeinde Jengen führt die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung selbst durch. Die tatsächlichen Entstehungskosten für Straßen und Wege für die öffentlichen Grünanlagen (Ortsrand- und Freiflächen zur vielseitigen Nutzung) werden lt. Satzung zu 90 v. H. an die betreffenden Grundstückseigentümer berechnet.

#### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Der Anschluß ist sofort möglich.

#### 7.3 Abwasserbeseitigung

Für die Grundstücksentwässerung wird von dem Ingenieurbüro Müller aus Nürnberg derzeit die Entwässerungsplanung erstellt. Lt. Zeitplan ist vorgesehen, die Kanalisation und der Anschluß der Entwässerung Beckstetten an die vollbiologische Kläranlage Buchloe 1992/1993 fertigzustellen.

Soweit die Bauwerber vor Anschluß des Baugebietes an die zentrale Kläranlage ein Wohnhaus errichten wollen, wird als Übergangslösung die Einrichtung einer mechanischen Drei-Kammer-Hauskläranlage mit biologischer Nachklärung in Form z. B. eines Filterschachtes erforderlich.

Um dem erforderlichen Grundwasserschutz Rechnung zu tragen, ist die Reinigungsleistung der Kleinkläranlagen auf mindestens 90 % anzusetzen (z. B. keine Schwimmfilteranlagen).

Die Oberflächenwasser sollen auf den Grundstücken zur Versickerung kommen.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Augsburg AG. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

Aufgrund der Ortsrandlage des geplanten Baugebietes und der Entfernung von ca. 450 m zur nächstgelegenen Transformatorstation ist für die Versorgung des Gebietes die Errichtung einer weiteren 20 KV-Anlage mit entsprechender Kabelzuführung erforderlich. Der Standort für eine Kompaktstation in den Maßen 2,90 x 1,40 x 1,60 m ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche oberhalb des landwirtschaftlichen Anwesens vorgesehen. Die ca. 15 m<sup>2</sup> große Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch als Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Karten

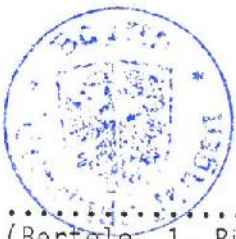
Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung im Maßstab 1 : 1 000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Reute"	19.08.1991
Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Termin 04.10.1991	26.08.1991
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Beschluß	30.08.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	13.12.1991
Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.1992 und Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	18.02.1992
Amtliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, mit Auslegungsfrist vom 01.04.1992 bis 05.05.1992	17.03.1992
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die während der Auslegungsfrist eingegangen sind, mit Beschluß.	23.03.1992
Satzungsbeschluß	18.08.1992
	18.08.1992

Jengen, 18.08.1992  
GEMEINDE JENGEN

Marktoberdorf, 18.08.1992  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
- Kreisplanungsstelle -  
I. A.



.....  
(Bertele, 1. Bürgermeister)

.....  
(Abt)