

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g:

Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet
"Reute-Beckstetten", i. d. F. vom 07.03.1995

Entwurfsverfasser: Landkreis Ostallgäu
- Kreisplanungsstelle -
Schwabenstr. 11

87616 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Bestand
4. Planung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Umweltschutz
7. Erschließung
8. Karten
9. Verfahren

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan M 1 : 5 000
- 2 Vorentwurfsskizze einer möglichen Erweiterung

1. Geltungsbereich:

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung liegt am südwestlichen Ortsrand von Beckstetten. Es schließt sich um drei Bauparzellen nordöstlich dem Baugebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Reute" bzw. südlich um zwei Parzellen des o.g. Plangebietes an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 666 und 667 der Gemarkung Beckstetten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan "Reute-Beckstetten" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 21.01.1993, Az.: 50-610-7/2, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 20.03.1993 in Kraft getreten.

Die beabsichtigte 1. Änderung und Ergänzung schließt eine Lücke zwischen der im Nordwesten und Südosten bereits bestehenden Wohnbebauung. Die Gemeinde konnte diese noch freie Fläche erwerben und wird sie an ortsansässige baupflichtige Familien veräußern. Die vorgesehene Änderung und Ergänzung soll dazu beitragen, bei der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes eine bessere Einpassung der Gebäude in die Landschaft zu gewährleisten. Einer möglichen Erweiterung der Bebauung nach Norden bis zum Anschluß an die vorhandene Bebauung auf Fl.-Nr. 26/1 mit Zufahrt 6,00 m breit, zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (siehe Anlage 2) soll dies noch verdeutlichen.

Aufgrund der Eilbedürftigkeit eines heimischen Bauwerbers ist die Gemeinde gefordert, dem Wunsch auf Wohnbebauung beizukommen. Die übrigen vier Bauplätze dienen ebenfalls dem dringenden örtlichen Wohnbedarf. Die Bauplätze sollen über die Gemeinde an Einheimische vergeben werden.

Da die Erschließung bereits gesichert ist, kann mit einem verkürzten Verfahren bzw. bei Planreife nach § 33 BauGB schnellstmöglicher Wohnraum geschaffen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet aufzustellen, der Plan hat aber noch keine Planreife erlangt.

Gleichwohl läßt der Planungsstand erkennen, daß das Plangebiet "Reute" der 1. Änderung und Ergänzung 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. Der Planbereich wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auch aus regionalplanerischer Sicht wird das Vorhaben als abgestimmt nach § 1 Abs. 4 BauGB gelten können. Die Größenordnung von fünf Bauplätzen hält sich im Rahmen des Eigenbedarfs und ist mit der Funktion Landwirtschaft verträglich.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Beckstetten, und schließt an die vorhandene Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an. Das Gebiet der Erweiterung ist ca. 0,45 ha groß.

3.1 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände der Erweiterung fällt von Nordwesten nach Südosten ca. 8,00 m ab. Die Höhenschichtlinien sind in die Planzeichnung eingetragen.

Der geologische Aufbau setzt sich wie bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan beschrieben ebenso dar.

Bodenuntersuchungen - auch in Hinsicht auf Hang- und Schichtenwasser - erscheinen vor Baubeginn dringend angebracht. Die Grundwassersohle ist nicht bekannt.

3.2 Bestand an Bebauung und Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung ist weder ein zu erhaltender Baubestand noch eine Bebauung vorhanden.

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 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 kleine Plangebiet der Erweiterung fügt sich südlich an das vorhandene Baugebiet "Reute-Beckstetten" sowie nördlich diesem an. Es wird bereits einseitig an die nördliche Erschließungsstraße ohne besonderen Aufwand erschlossen. Die südöstliche Erschließungsstraße wird in der gegebenen Breite von 4,75 m und mit beidseitigem Schotterrasen von 0,75 m und 1,00 m weiter nach Norden des vorgesehenen Plangebietes geführt. Sie endet derzeit nördlich der letzten Bauparzelle mit einer Wendeplatte.

Im Hinblick auf die Erweiterung - siehe Anlage 2, ist davon auszugehen, daß für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein Fahrtrecht auf privatem Grund im Einvernehmen mit den Grundeigentümer vereinbart wird, wonach diese Fahrzeuge Anschluß im Norden an den Gemeindegeweg erhalten.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als "Dorfgebiet", d. h. die Bebauung wird dem rechtswirksamen Bebauungsplan angeglichen. Der neue nordwestliche Ortsrand wird durch die Eingrünungsfestsetzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern harmonisch in die Landschaft eingebunden. Das gleiche gilt beim südlichen Ortsrand des Erweiterungsgebietes.

4.3 Baugestaltung

Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet schließt sich der vorgegebenen Bebauung des gültigen rechtswirksamen Baugebietes "Reute" an. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Gestaltungsvorschriften werden übernommen und gelten auch verbindlich für den neuen Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und erschließungstechnische Maßnahmen sind aufgrund der gegebenen Situation praktisch nicht erforderlich bzw. werden im entsprechendem Umfang erweitert.

6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

6.1 Verkehr

Im Baugebiet sind nur Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr vorhanden und werden soweit erforderlich fortgeführt.

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 Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Die hier im Bebauungsplan gestellten und festgelegten Bedingungen einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch Wohnnutzung als auch landwirtschaftliche Betriebe werden übernommen und gelten auch für den Erweiterungsbereich.

6.3 Abfallwirtschaft und Abfallverwertung

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Der Landkreis beabsichtigt, ab 01.10.1995 die Biotonne einzuführen. Die Abfuhr des Bio- und Restmülls wird dann in 14tägigem alternierendem Abfuhrhythmus erfolgen.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird in der Müll- und Klärschlammverbrennungsanlage in Marktoberdorf bzw. auf der Hausmülldeponie bei Oberostendorf entsorgt. Der nach Einführung der Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung stehen wird. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Jengen zur Verfügung. Zur Ablagerung von Bauschutt steht im Gemeindebereich Jengen derzeit die landkreiseigene Bauschuttdeponie zur Verfügung.

Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

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 sowie für die öffentlichen Grünanlagen (Ortsrand- und Freiflächen zur vielseitigen Nutzung) werden laut 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. Die Wasserversorgung wird derzeit nach Ausschreibung durch das Ingenieurbüro Jellen, Kempten, mit Anschluß an den Zweckverband Gennach-Hühnerbachgruppe vergeben. Die Fertigstellung mit Anschluß an den Zweckverband kann noch in diesem Jahr gerechnet werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Für die Grundstücksentwässerung wird von dem Ingenieurbüro Müller aus Nürnberg derzeit die Entwässerungsplanung erstellt. Laut Zeitplan ist vorgesehen, die Kanalisation und der Anschluß der Entwässerung Beckstetten an die vollbiologische Kläranlage Buchloe bis Ende 1996 fertigzustellen.

Soweit die Bauwerber vor Anschluß des Baugebiets 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. kleine 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.

8. Karten

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

9. Verfahren

Änderungsbeschluß zur 1. Änderung und Ergänzung	28.03.1995
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.04.1995

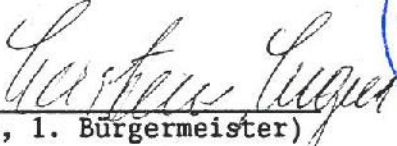
...

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes, Textteil und Begründung i. d. F. vom 07.03.1995 mit Beschluß des Gemeinderates, gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB einschließlich der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen	25.04.1995
Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.1995 bis 20.07.1995	25.04.1995
Verständigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB, sowie Benachrichtigung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	08.06.1995
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellung- nahmen der Träger öffentlicher Blange	09.06.1995
Satzungsbeschluß	23.08.1995 23.08.1995


Jengen, den 23.08.1995
GEMEINDE JENGEN

Marktobersdorf, den 23.08.1995
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

I. A.


(Bertele, 1. Bürgermeister)




(Abt)

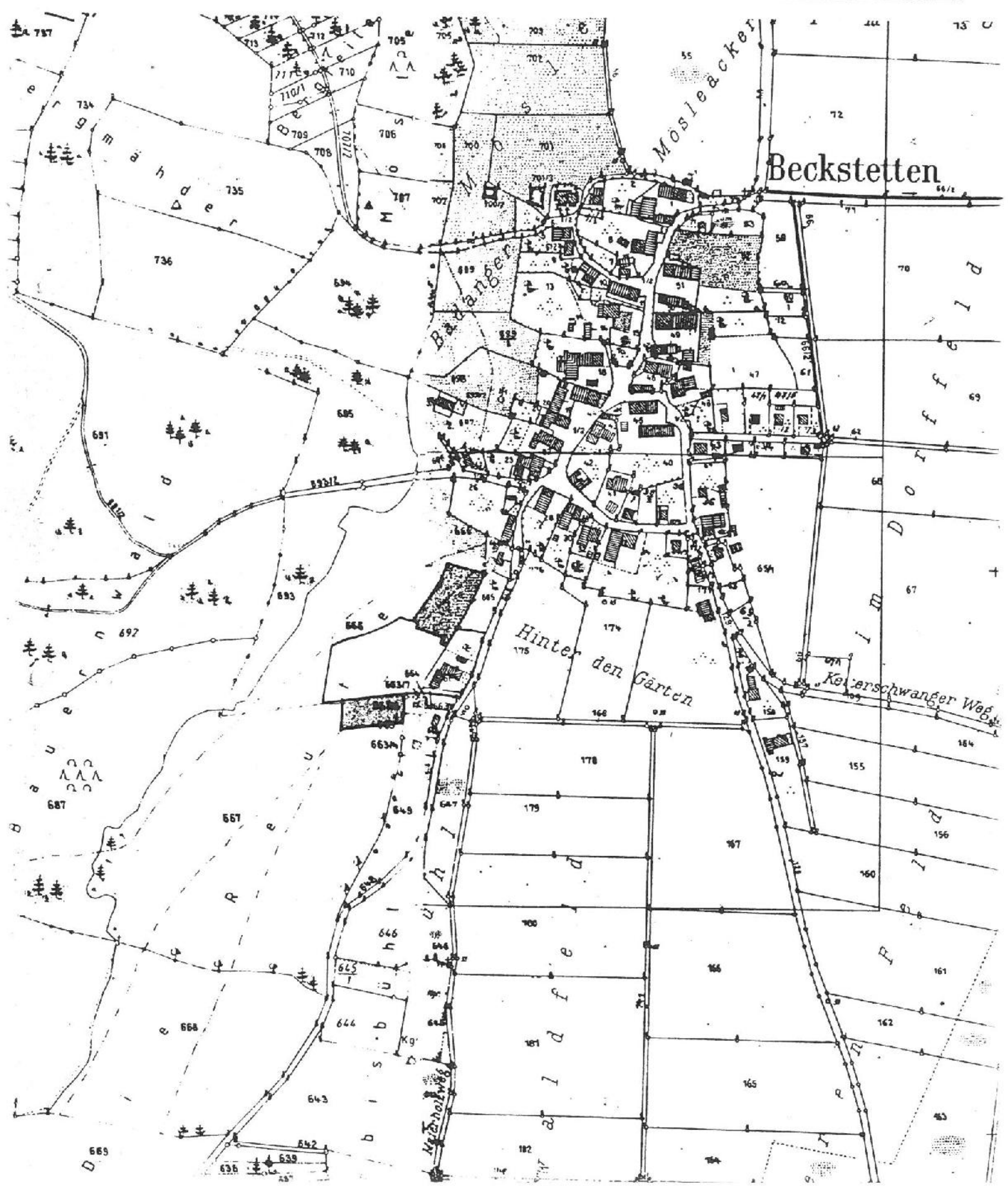
Gemeinde Jengen

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 7 f. d. Gebiet "Reute-Beckstetten" 1. Änderung und Ergänzung

Übersichtsplan

M 1 : 5000



Gemeinde Jengen

Anlage 2

Vorentwurfsskizze einer möglichen Erweiterung der Bebauung nach Norden bis zum Anschluß an die vorhandene Bebauung auf Fl.Nr. 26/1 mit Zufahrt 6,00 m breit, zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

M 1 : 1000

