

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

Begründung:

Zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet
"Reute-Beckstetten", i. d. F. vom 09.12.1998

Entwurfsverfasser: Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
Schwabenstr. 11

87616 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich, Veranlassung
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. Luftbild M 1 : 5 000
3. Flächennutzungsplan - Ausschnitt Beckstetten - Vorentwurf
4. Protokoll der Abwägung mit Satzungsbeschluss

1. Geltungsbereich und Veranlassung:

Die 2. Änderung schließt das ursprüngliche Gebiet sowie die Erweiterung der 1. Änderung in nördlicher und südlicher Richtung ein. Die Gemeinde kann gegenüber der bisherigen Planung im Norden eine weitere Teilfläche der Fl.-Nr. 666 erwerben. Der Geltungsbereich soll somit unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten - Hanglage, Waldrand - seinen endgültigen Abschluß nach Westen und zur vorhandenen Bebauung im Norden finden.

Mit der 2. Änderung soll gleichzeitig zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 664 und der nordwestlich angrenzenden Planstraße eine öffentliche Grünfläche eingeplant werden. Dieser Grünstreifen erfaßt die steile Böschung. Die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 664 wird entsprechend reduziert.

Die Textfestsetzungen werden für den gesamten Planbereich auf einen aktuellen Stand gebracht und modifiziert.

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 Gemeinde hat bereits eine 1. Änderung und Ergänzung am 28.03.1995 beschlossen, das Verfahren durchgeführt. Das Genehmigungsverfahren wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.12.1995, Az.: V-610-7/2 genehmigt. Der Plan ist mit Bekanntmachung in der Buchloer Zeitung vom 05.01.1996 rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat hat am 24.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 weiterzuführen und das Gebiet gegenüber der 1995 beschlossenen Änderung zu erweitern. Die Gemeinde konnte diese noch freie Fläche erwerben und wird sie an ortsansässige bauwillige 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.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Jengen hat beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet aufzustellen. Der Planungsstand läßt 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.

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen soweit gediehen, daß nach der im Frühjahr 1998 erfolgten aktuellen Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange die Kartengrundlagen aktualisiert werden. Sie werden zur Zeit für die EDV-Bearbeitung aufbereitet.

Auch aus regionalplanerischer Sicht wird das Vorhaben als abgestimmt nach § 1 Abs. 4 BauGB gelten können. Die Größenordnung von zehn weiteren 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. 0,9 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 stellt sich wie bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan beschrieben ebenso dar.

Bodenuntersuchungen - auch in Hinsicht auf Hang- und Schichtenwasser - erscheinen vor Baubeginn angebracht. Die Grundwassersohle ist nicht bekannt. Bei den bereits errichteten Wohnhäusern sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen.

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

Bei der bisherigen Realisierung der Gebäude im ersten Teil des Bebauungsplanes haben sich keine archäologischen Bodenfunde gezeigt. Im nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Gelände liegen vorgeschichtliche Grabhügel. Dies betrifft insbesondere Fl.-Nr. 691. Aus diesem Grunde soll der betroffene Personenkreis hiermit auf die Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hingewiesen werden.

4. Planung

4.1 Verkehr

Das kleine Plangebiet der Erweiterung fügt sich an das vorhandene Baugebiet "Reute-Beckstetten" an. Es wird an die nördliche Erschließungsstraße ohne besonderen Aufwand erschlossen. Die östliche Erschließungsstraße wird in der gegebenen Breite von 4,75 m und mit Schotterrasenstreifen von 0,75 m bis 1,00 m nach Norden in das vorgesehene Erweiterungsgebiet geführt. Sie endet vor der letzten Bauparzelle Nr. 18 mit einer Wendepfanne. Sie wird mit einem Durchmesser von 18 m ausgebildet, damit alle Versorgungsfahrzeuge in Vorwärtsrichtung wenden können. Leider ist es trotz mehrerer Gespräche der Gemeinde Jengen nicht gelungen, mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer eine Regelung der Durchfahrt unmittelbar nach Norden zu erreichen. Die geplanten Baugrundstücke 12 und 13 werden über eine kurze Stichstraße mit Wendehammer an die Planstraße angebunden. Die Mülltonnen der Häuser 12 und 13 sind an die Planstraße bei "M" an den Abholtagen abzustellen. Im Süden sind die Häuser 9 und 10 nach dem 1995 durchgeführten Verfahrensstand übernommen. Die damals nur mit 6,00 m breite festgelegte Durchfahrt wurde auf 10,00 m Breite erweitert (Fl.-Nr. 667/1). Das Gebäude Haus-Nr. 9 (Fl.-Nr. 667/2) wurde inzwischen errichtet.

...

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als "Dorfgebiet", d. h. die Bebauung wird dem rechtswirksamen Bebauungsplan und der von der Landwirtschaft geprägten benachbarten Ortslage 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 2. Änderung und Ergänzung.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandurteilung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist aufgrund der gegebenen Situation nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die Grundstücke nach gegebener Planreife vermessen lassen und die Erschließung durchführen.

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

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 entsorgt. Der mit der Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. 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.

6.4 Regenwasserrückhaltung

a) Wildabfließendes Wasser

Aufgrund der Anlage (ca. 12 %) ist damit zu rechnen, daß z. B. bei Starkniederschlägen oder schneller Schneeschmelze wildabfließendes Wasser entsteht. Die Gebäude, insbesondere die obere Hauszeile, sind so zu errichten, daß eventuell auftretendes Hangwasser seitlich um das Haus abgeführt wird. Dichte Kellerwannen und entsprechende Ausbildung der Kellerlichtschächte wird empfohlen.

b) Regenwassernutzungsanlagen

Bei dem Einbau von RWNA im Haushalt für die WC-Spülung sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.
- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen", anzubringen.

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 Jengen wird von dem Ingenieurbüro Müller aus Nürnberg derzeit die Entwässerungsplanung erstellt. Die Kanalisation und der Anschluß der Entwässerung Beckstetten an die vollbiologische Kläranlage Buchloe wird derzeit durchgeführt.

Soweit die Bauwerber von 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 den erforderlichen Grundwasserschutz Rechnung zu tragen, ist die Reinigungsleistung der Kleinkläranlagen auf mindestens 90 % anzusetzen (z. B. kleine Schwimffilteranlagen).

Die Oberflächenwasser sollen auf den Grundstücken zur Versickerung kommen.

7.4 Stromversorgung/Telekom

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Augsburg AG. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt. Die bislang im Gebiet geplante Trafostation östliche der Planstraße ist entbehrlich, sie wird nicht mehr dargestellt. Gleiches gilt auch für die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Hierfür sind rechtzeitige Koordinationen mit dem DT-Büro in Kempten erforderlich.

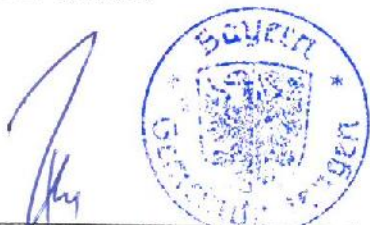
8. Karten

Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung im M 1 : 1 000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf und die Höhenvermessung des Ingenieurbüros Kolb + Moser, Kaufbeuren.

9. Verfahren

- Änderungsbeschluß zur 2. Änderung und Ergänzung 24.11.1997
- Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 02.01.1998
- Berechnung der Planung und Billigungsbeschluß
zur Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange 28.07.1998
- vorgezogene Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB 08.09.1998
- öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.09.1998 bis
23.10.1998 durch Bekanntmachung im amtlichen Bekannt-
machungsblatt vom 11.09.1998
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der
Nachbargemeinden mit Benachrichtigung der Auslegung
mit Schreiben vom 18.09.1998
und Termin 23.10.1998
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und
Satzungsbeschluß 09.12.1998

Jengen, den 09.12.1998
GEMEINDE JENGEN



(Rogg, erster Bürgermeister)

Marktoberdorf, den 09.12.1998
LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

I. A.

(Abt)