

D) Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet Erbisbühl“ Beckstetten umfasst das Grundstück mit der Flur Nr.: 647 sowie eine Teilfläche des Feldweges – Maierholzweg - Flur Nr. 177 der Gemarkung Beckstetten. Der Geltungsbereich weist somit eine Größe von ca. 0,49 ha auf.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande der Ortslage Beckstetten. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von dem bebauten Grundstück mit der Flur Nr. 647/1,
- im Osten von dem Feldweg Flur Nr. 177 und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der nördlichen Grenze des Grundstücks mit der Flur Nr. 646 und
- im Westen von der Schlingener Strasse, Flur Nr. 648.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Jengen möchte mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung einer Lagerhalle mit Lagerplatz für einen Unternehmer aus Beckstetten schaffen. Die Firma Georg Filser, Kranservice, ist in der Schlingener Strasse Nr. 6 in Beckstetten, ca. 250 m nördlich des Plangebietes, sehr beengt untergebracht. Die Baukräne und besonders die Kran Zubehöerteile und Ersatzteile müssen dringend in einer Lagerhalle und auf einem geordneten Lagerplatz untergebracht werden. Hierfür eignet sich das o. a. Grundstück mit der Flur Nr. 647, das derzeit im Außenbereich liegt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem hieraus entwickelten Bebauungsplan wird das Grundstück zum sog. Innenbereich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist für das Plangebiet weder in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ eine Darstellung enthalten, die das unmittelbare Plangrundstück berühren. Lediglich in der Karte 3 sind in der östlichen freien Feldflur Symbole eingetragen: „Flurdurchgrünung“. Hierauf wird die Planung durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen Rücksicht nehmen.

In den Teaturkarten 2 und 3 der Fortschreibung des Regionalplanes sind ebenfalls keine Darstellungen enthalten, die der Planung entgegenstehen würden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.05.2001 rechtsverbindlich wurde. Das geplante

Gewerbegebiet war im bisherigen Flächennutzungsplan noch nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Daher wird die Gemeinde im Rahmen einer 3. Änderung den Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

3.3 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Einarbeitung des EAG-Bau vom 24.6.2004, in Kraft getreten am 20.07.2004,
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58),
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439),
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.Dezember 1999 (GVBl. S.532)
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136),
7. Bayer. Denkmalschutzgesetz
8. Bundes Immissionsschutzgesetz

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande des Ortsteils Beckstetten. Das Grundstück mit der Flur Nr. 647 wird derzeit als landwirtschaftliches Wirtschaftsgrünland genutzt. Im nördlichen Teil des Grundstücks wurde durch die Firma Filser eine provisorische Lagerplatzfläche angelegt, auf der einige Kranteile abgestellt sind, weil das Betriebsgrundstück innerhalb der Ortslage, Schlingener Str. 6 zu beengt ist. Dieses Provisorium soll sobald das beantragte Vorhaben genehmigt wurde, nach Süden in die im Bebauungsplan festgelegte Lagerplatzfläche verlegt werden.

Der Maierholzweg wird nur bis zur Einfahrt in das Plangrundstück In Höhe der geplanten Halle in den Geltungsbereich einbezogen. Da nur gelegentlich das Grundstück angefahren wird und keine Wasserversorgungs- und Abwassereinrichtungen benötigt werden, ist für den Feldweg auch kein besonderer Ausbau vorgesehen.

4.2 Bodenverhältnisse

Der Baugrund besteht aus sandigem Kies. Aufgrund der Altlastenerkundung durch das Büro Schott und Partner bezüglich des Grundstücks Flur Nr. 645 ist bekannt, dass der Grundwasserstand mit Fließrichtung Nord etwa 6,00 m unter Gelände ansteht.

5. Planung

5.1 Erschließung

a) Strasse

Die Erschließung erfolgt über den bekiesten Feldweg, den Maierholzweg, Flur Nr. 177. Der Feldweg zweigt von der Schlingener Strasse bzw. dem Gemeindeweg Flur Nr. 168 nach Süden ab. Der Maierholzweg wird nur bis zur Einfahrt in das Plangrundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Für den Feldweg ist auch kein besonderer Ausbau vorgesehen. Er wird nur gelegentlich für An- und Abfahrten der Lkw's benutzt. Soweit sich herausstellt, dass der Unterbau in diesem Teilstück des Feldweges für die Zufahrten hinsichtlich der Tragfähigkeit nicht ausreichen sollte, ist in Abstimmung mit der Gemeinde Jengen eine Verbesserung zu veranlassen.

b) Kanal - Entwässerung

Da es sich nur um ein Lagergebäude für Maschinenteile des Kran-Service Betriebes handelt und auch keine Reparaturen u. dgl. Wartungsarbeiten vorgesehen sind, werden auch keine Wasserversorgungs- und Abwassereinrichtungen benötigt.

Das anfallende Regen- Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Das Dachwasser wird in einem Schacht gesammelt und in einer Rigole zur Versickerung gebracht.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. GE-Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ebenso sollen unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen bleiben.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfs und der örtlichen Gegebenheiten in Nachbarschaft des Dorfgebietes soll hier nur ein Gewerbegebiet für einen begrenzten Nutzungsbereich entstehen. Dies folgert sich auch daraus, dass hier außer der Zufahrt keine besondere Erschließungsmaßnahme vorgesehen und auch nicht erforderlich ist.

Es soll hier nur eine Lagerhalle und ein Lagerplatz für Baukräne mit Zubehöerteilen entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,26 und die Zahl der Vollgeschosse = I.

Zusätzlich wird bestimmt:

Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt, gemessen von OK Rohboden der Halle bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand.

Die OK Rohboden der Halle wird mit max. 0,30 m über der Hinterkante Maierholzweg in Höhe der nördlichen Giebelwand der geplanten Halle festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird berechnet aus der Gewerbefläche (einschließlich Ortsrandeingrünung) südlich der privaten Grünfläche und hinter dem Maierholzweg.

Dachneigung wird mit 18 bis 24 ° festgesetzt. Das Bedachungsmaterial soll aus kleinteiligen und ziegelroten Dachsteinen bestehen. Die vorgeschlagene Firstrichtung ist in der Planzeichnung angegeben.

Die äußere Gestaltung ist den landwirtschaftlichen Maschinenhallen anzupassen und zwar mit senkrechter Holzverschalung, Dachüberstand usw.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich folgendermaßen auf:

<u>Verkehrsfläche</u> - Zufahrt über Flur Nr. 177		638 m ²	
<u>Gewerbefläche:</u> Netto Baufläche mit Lagerplatz	1.972 m ²		
Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung = Minimierungsmaßnahme	<u>783 m²</u>	<u>2.755 m²</u>	
<u>Grünfläche</u> – Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme: Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme			
1.972 x Faktor 0,3 = 592, gewählt:	781 m ²		
Grünfläche zwischen Ausgleichsfläche und Lagerplatz	<u>727 m²</u>	<u>1.508 m²</u>	
Gesamtfläche:		4.901 m²	0,49 ha

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die ebene Fläche im Plangebiet wird intensiv durch Mahd genutzt. Die Schlingener Strasse, die das Plangebiet nach Westen abschließt, steigt nach Südwesten an und bildet entlang der westlichen Grenze des Plangebietes eine Böschung.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Minimierungsmaßnahmen:

Entlang der Schlingener Strasse wird im westlichen Teil des Plangebietes, entlang der südlichen und nördlichen Grenze und durch eine Pflanzfläche entlang der Ostseite eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in der Größenordnung von 783 m² festgesetzt.

Dieser im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Bereich soll mit Büschen und Sträuchern sowie einzelnen Bäumen angepflanzt werden. Dies stellt gleichzeitig eine Minimierungsmaßnahme dar. Die Gemeinde hat die Anordnung der Bäume innerhalb dieser Grünfläche ausdrücklich auf der nördlichen, der östlichen und der Südlichen Ortsrandeingrünungsfläche konzentriert. Entlang der Schlingener Straße soll nur eine Heckenbepflanzung erfolgen. Für die Hecke wurde in den Textfestsetzungen das Pflanzschema ergänzt, gruppenweise Heckenpflanzung, 2-3 reihig mit Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m bis 2,00 m und mit 1,00 m bis 1,50 m im Abstand zwischen den Reihen.

Zusätzlich wird nördlich an die Lagerplatzfläche angrenzend eine weitere Grünfläche von 727 m² festgesetzt. Hier wird das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht. Die vorhandene Grünlandfläche wird erhalten und nur noch 2 x p.a. gemäht, ohne Düngung. Für die Durchgrünung der oben genannten Fläche können folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

(2) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildrosen

(3) Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

Mit dieser Festsetzung soll die geplante Maßnahme gut in die Landschaft und in die nähere Umgebung eingebunden werden. Gleichzeitig kann eine Vernetzung mit dem Grünbestand im Bereich der südlichen Altlastenfläche hergestellt werden. Dies stellt auch eine Maßnahme zur Flurdurchgrünung dar, worauf im Regionalplan hingewiesen wurde, wobei dieses Planzeichen eher für die ausgeräumte Feldflur in der Ebene gedacht ist.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt dabei das Regelverfahren. Da es sich um intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland in weitgehend ebener Lage handelt und die Fläche keine kartierten Biotope enthält, wurde sie entsprechend in die Wertkategorie I eingestuft. Da der Feldweg Fl. Nr. 177 keine Veränderung erfährt und als bekiester Weg bestehen bleibt, ist er neutral zu bewerten und bleibt ohne Ansatz.

Im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- private Grünflächen am westlichen, südlichen und nordöstlichen Rande des Gebietes,
- am östlichen Rande Pflanzbereich mit zwei Bäumen und Sträuchern,
- versickerungsfähige Schotterfläche für die Umfahrt und die Lagerplatzfläche,
- Beibehaltung der Erschließungsstrasse als Kiesweg,
- Regenrückhaltung durch breitflächige Versickerung.

Aufgrund der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischem Leitfaden 2003 folgende Einstufung vorgenommen:

Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“

Typ B: Gebiet mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ kleiner 0,35, die tatsächliche GRZ ist mit 0,26 festgesetzt)

Feld B I, Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung mit einer Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5.

Es wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt. Dies ergibt folgenden Ausgleichsbedarf:

Gebietsart	Fläche in ha
- Netto Gewerbefläche	0,2
Ausgleichsfaktor	0,3
Ausgleichsfläche = 592 m ² , gewählt	0,078 ha

Der errechnete Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von insgesamt **781 m²** festgesetzt werden. Die Fläche wird als Streuobstwiese festgesetzt und mit Obstgehölzen gemäß nachstehender Liste überstellt, wobei pro 150 m² ein Obstbaum zu pflanzen ist:

- Äpfel:** Berner Rosenapfel
Croncels
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge:** Wangenheims Früh- Zwetschge..

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Diese räumen ihm anderen Belangen gegenüber einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang, ein. Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 1805 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1998 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnische Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für Misch- und Dorfgebiete tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB(A)

Aufgrund des bei der Genehmigungsbehörde – Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf – eingereichten Bauantrages für die Halle/Lagerplatz, liegen Erkenntnisse zur Lärmentwicklung durch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vor. Hiernach befinden sich auf den Nachbargrundstücken Flur Nr. 663/4, 663 und 647/1 Wohnhäuser sowie nördlich hiervon auf der Flur Nr. 664 eine landwirtschaftliche Hofstelle. Für die vorgenannten Häuser und die nähere Umgebung kann nach der Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet ausgegangen werden. Dies ist auch in dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan „Reute-Beckstetten“ als Dorfgebiet festgesetzt.

Da der im Bebauungsplan vorgesehene Betrieb nur tagsüber von 7.00 bis 20.00 Uhr genutzt wird und keine Reparaturarbeiten vorgenommen werden, beschränkt sich die Geräuschkulisse auf die An- und Abfahrt der Lkw's mit Kranen und Kranzubehörfteilen. Zur konservativen Abschätzung wird ein Schalleistungspegel von 105 dB(A) mit einer Einwirkzeit von 2 Stunden pro Tag angenommen. Der Schalleistungspegel entspricht der Geräuschabstrahlung eines Lkw-Ladekranes. Die fachtechnische Geräuschprognose hat am Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 647/1 einen Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) tags ergeben. Die Immissionsrichtwert für das Dorfgebiet von 60 dB(A) tags wird unterschritten.

In den Textfestsetzungen wird daher bestimmt:

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm vom 26.08.1998, GMBI S. 503 zu beachten.
2. Der Beurteilungspegel sämtlicher vom Betrieb der geplanten gewerblichen Lagerhalle mit Lagerplatz ausgehender Geräusche, einschließlich der Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück, darf an dem Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 6347/1

den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags nicht überschreiten.

Die Tageszeit beträgt 16 Stunden, sie beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Dies wurde auch durch das SG 42 des Landratsamtes bestätigt.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Strassen

Das Baugebiet wird über den Maierholzweg von Norden erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Es sind wegen der vorgesehenen Nutzung als Lagerfläche keine Anschlüsse für die Wasserversorgung und auch nicht für die Abwasserentsorgung vorgesehen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen, siehe auch Anlage 86 der BayBO.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung ist – soweit erforderlich – durch entsprechende Erweiterung des 1-kV-Leitungsnetzes der Lech-Elektrizitätswerke aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 822 C „Reute“ gesichert. Netz der Lechwerke AG.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Für das eine geplante Vorhaben werden jedoch keine Anschlüsse vorgesehen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

9. Weitere Hinweise und Empfehlungen:

9.1 Bodenversiegelung:

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.

9.2 Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Nachweis im Baugesuch – Freiflächengestaltungsplan. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

9.3 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktobendorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG. Es handelt sich um ein Vorhaben in einem archäologisch relevanten Areal, so dass bei Bodeneingriffen mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist. Der Termin für Bodeneingriffe sollte mindestens 2 Wochen vorher beim BLfD Tel. 08271/81570, FAX 08271/815750 angezeigt werden. Soweit möglich, wird die Maßnahme durch einen Mitarbeiter des BLfD begleitet.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine bodenordnende Maßnahme ist nicht erforderlich.

11. Kartengrundlage

Es wurde die von der VG Buchloe digital zur Verfügung gestellte Kartengrundlage verwendet.

E) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Standort, Art und Umfang der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet Erbisbühl“ umfasst das Grundstück mit der Flur Nr.: 647 mit einer Größe von 4.262 m² sowie den anteiligen Feldweges mit 638 m². Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande der Ortslage Beckstetten. Auf dem Grundstück soll eine Lagerhalle errichtet werden sowie ein Lagerplatz für Kräne. Bauherr dieser Maßnahme ist die ortsansässige Firma Kranservice Georg Filser, Schlingener Str. 6 in Jengen-Beckstetten. In der Halle sollen Kranzubehörteile und Ersatzteile gelagert werden. Nördlich der geplanten Halle ist ein Lagerplatz für Baukräne vorgesehen.

Die Firma Filser beschäftigt einen Kransachkundigen und zwei Kranmonteure, die sich auf den jeweiligen Einsatzorten der Kräne aufhalten. In der Halle sollen lediglich die empfindlicheren und kleineren Teile der Kräne untergebracht werden, damit sie nicht ständig der Witterung ausgesetzt sind. Dies gilt insbesondere während der Winterszeit. Ein besonderer Aufenthaltsraum oder Büro sind nicht vorgesehen.

Die geplante Halle ist ca. 12,7 m breit und 25,5 m lang. Die Grundfläche beträgt rund 300 m², der umbaute Raum ca. 1.874 m³. Der Lagerplatz für Kräne ist ca. 600 m² groß. Hier werden größere Kranteile gelagert bzw. die Krane im Winter gelagert. Der nördliche Teil des Grundstücks wird als Grünfläche und für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Die Erschließung erfolgt über den bekiesten Feldweg, den Maierholzweg, Flur Nr. 177. Der Feldweg zweigt von der Schlingener Strasse bzw. dem Gemeindeweg Flur Nr. 168 nach Süden ab. Der Maierholzweg wird nur bis zur Einfahrt in das Plangrundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Da nur gelegentlich das Grundstück angefahren wird und keine Wasserversorgungs- und Abwassereinrichtungen benötigt werden, ist für den Feldweg auch kein besonderer Ausbau vorgesehen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha. Das Baugrundstück mit der Flur Nr. 647 ist 4.262m² groß. Für den Lagerplatz und die Halle werden hiervon nur ca. 1.050 m² benötigt.

1.3 Darstellung der bedeutenden Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003:

Jengen mit dem Ortsteil Beckstetten gehört zum allgemeinen ländlichen Raum.

A 3.1.1 Der ländliche Raum soll als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter entwickelt werden.

A 3.1.3 Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen in ihrer Regenerationsfähigkeit und in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Verbesserung der Umweltqualität des gesamten Landes sowie als ökonomischer Standortfaktor gesichert werden.

A 3.1.4. Die für die Festigung der klein- und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstruktur erforderlichen Rahmenbedingungen sollen gesichert und verbessert werden.

A 3.1.7 Einer Zersiedlung soll entgegen gewirkt werden. Der Flächenverbrauch soll durch flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden.

B 1.1.3.1 Auf den Erhalt handwerklicher Wirtschaftsstrukturen und die Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe soll hingewirkt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

B 1.1.3.3.2 Die vorhandenen Standorte von Betrieben sollen soweit wie möglich gesichert werden.

Regionalplan Region Allgäu (16)

AVI 2.1: Für Jengen ist als regionalplanerische Funktion „Landwirtschaft“ festgelegt. Jengen gehört mit seinen Ortsteilen zum möglichen Mittelzentrum Buchloe und gleichzeitig zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Im Regionalplan ist für das Plangebiet weder in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ eine Darstellung enthalten, die das unmittelbare Plangrundstück berühren. Lediglich in der Karte 3 sind in der östlichen freien Feldflur Symbole eingetragen: „Flurdurchgrünung“. Hierauf wird die Planung durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen Rücksicht nehmen.

In den Tekturkarten 2 und 3 der Fortschreibung des Regionalplanes sind ebenfalls keine Darstellungen enthalten, die der Planung entgegenstehen würden.

Berücksichtigung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen ortsansässigen Betrieb, der an seinem Standort mitten in der Ortslage beengt untergebracht ist. Es ist beabsichtigt, am südlichen Rande der Ortslage Beckstetten unmittelbar an ein Wohnhaus (Flur Nr. 647/1) angrenzend, ein auf den Betrieb zugeschnittenes kleines Gewerbegebiet anzuschließen. Das Plangrundstück ist von der Schlingener Straße im Westen und einem Feldweg im Osten begrenzt. Die Schlingener Straße befindet sich hier in einem Anstieg mit einer Böschung auf das Plangrundstück. Südlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche und daran eine Altlastenverdachtsfläche an. Dieser Bereich ist mit großen Bäumen und Sträuchern gut eingegrünt und bildet einen natürlichen Abschluss der besiedelten Flächen nach Süden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich. Ganz im Süden in der Spitze des Grundstücks mit der Flur Nr. 647 steht ein Baum, die übrige Fläche ist als Grünland bewirtschaftet und im Norden, im Anschluss an das Wohnhausgrundstück Flur Nr. 647/1 und an den Maierholzweg angrenzend wurde von der Firma Filser eine kleinere Fläche beküest und Baggergeräte abgestellt.

Dieser temporäre Lagerplatz soll ordnungsgemäß entfernt werden und gemäß Planung mit einem Abstand von 55 m von der nördlichen Grenze nach Süden verschoben werden.

Durch den geplanten Abstand der geplanten Lagerplatzfläche werden keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen gegenüber dem vorgenannten Wohnhaus zu erwarten sein. Dies wird auch durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu bestätigt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da die geplante Maßnahme lediglich eine Lagerhalle und einen Lagerplatz für Krananlagen und Kranzubehöerteile darstellt, von denen selbst keine Umweltbelastungen ausgehen, wird sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht verändern. Dies gilt auch für den Fall, dass die geplante Maßnahme nicht durchgeführt wird.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Vermeidung, Verringerung:

Die Zufahrt erfolgt über den mit Kiesbett/Schotterrasen befestigten Maierholzweg, Flur Nr. 177. Da für die geplante Lagerhalle/Lagerplatz keine häufigen Fahrbewegungen zu erwarten sind, braucht an dem Zustand dieser Zufahrt nichts verändert werden.

Der bisherige bekieste Lagerplatz an der südlichen Grenze des Wohnhausgrundstücks Flur Nr. 647/1 anschließend, wird zurückgebaut. Der Kiesauftrag wird abgeschoben und mit dem Mutterboden aus dem Bereich der geplanten Halle/Lagerplatz wieder eingefüllt und damit der ursprüngliche Zustand – Grünland - hergestellt.

Der Maierhofweg wird nicht durch Kanal- oder Wasserleitungen aufgerissen. Für die Lagerhalle werden keine Sanitäreinrichtungen benötigt und auch nicht vorgesehen.

Die geplante Halle wird gemäß Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt.

Im südwestlichen Bereich steigt das Gelände zur Schlingener Strasse an. Im Baubereich der geplanten Halle wird das Gelände im südwestlichen Teil um bis zu ca. 1,50 m abgetragen und an das vorhandene Gelände sanft angebösch.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im nördlichen Teil des Grundstücks mit der Flur Nr. 647 wird eine Fläche von 781 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es wird eine Streuobstwiese hergestellt.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Jengen verfügt nördlich der Ortslage Jengen über eine rechtskräftig ausgewiesene Gewerbefläche, die zudem gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Aus betrieblichen Gründen ist im vorliegenden Falle der Standort in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz ausschlaggebend gewesen, die Betriebshalle hier am südlichen Rande Beckstettens zu planen. Hinzu kommt, dass das Grundstück mit der Flur Nr. 647 sich bereits im Eigentum des Firmeninhabers befindet. Somit kann das Betriebskapital voll in den Maschineneinsatz und in die geplante Baumaßnahme fließen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Aufgrund des bei der Genehmigungsbehörde – Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf – eingereichten Bauantrages für die Halle/Lagerplatz, liegen Erkenntnisse zur Umweltprüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde vor. Hiernach befinden sich auf den Nachbargrundstücken Flur Nr. 663/4, 663 und 647/1 Wohnhäuser sowie nördlich hiervon auf der Flur Nr. 664 eine landwirtschaftliche Hofstelle. Für die vorgenannten Häuser und die nähere Umgebung kann nach der Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet ausgegangen werden. Dies ist auch in dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan „Reute-Beckstetten“ als Dorfgebiet festgesetzt.

Da der Betrieb nur tagsüber von 7.00 bis 20.00 Uhr genutzt wird und keine Reparaturarbeiten vorgenommen werden, beschränkt sich die Geräuschkulisse auf die An- und Abfahrt der Lkw's mit Kranen und Kranzubehöerteilen. Zur konservativen Abschätzung wird ein Schalleistungspegel von 105 dB(A) mit einer Einwirkzeit von 2 Stunden pro Tag angenommen. Der Schalleistungspegel entspricht der Geräuschabstrahlung eines Lkw-Ladekranes. Die fachtechnische Geräuschprognose hat am Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 647/1 einen Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) tags ergeben. Die Immissionsrichtwert für das Dorfgebiet von 60 dB(A) tags wird unterschritten. Die Situation wird noch verbessert dadurch, dass zwischen der Lagerhalle mit Lagerplatz und dem vorhandenen Dorfgebiet eine Grün- und Ausgleichsfläche von ca. 1.508 m² eingerichtet wird. In der Satzung des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Festsetzung als Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags festgesetzt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt – Monitoring -

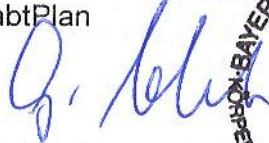
Bei dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Gewerbebetrieb handelt es sich um eine einfache Maßnahme. Dies betrifft die Baulichkeit selbst wie auch die zu erwartenden Umweltbelange. Es werden daher keine besonderen Überwachungsmaßnahmen hinsichtlich erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Das geplante Gewerbegebiet weist nur eine Größe von 0,26 ha auf und schließt mit einer Ausgleichsfläche in der Größe von ca. 0,078 ha unmittelbar an die Ortslage Beckstetten an. Es soll eine Lagerhalle errichtet werden in der Kranzubehöerteile, Turmstücke, Ausleger, Seile und Ersatzteile vor Witterungseinflüssen gelagert werden sollen. Größere Kranteile sollen auf einer nach Norden anschließenden Lagerfläche gelagert werden. Durch die geplanten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück werden auch die Belange der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes positiv ausgeglichen.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 15.06.2005
abtPlan



Gerhard Abt, Architekt

Gemeinde Jengen, 15. JUNI 2005



Franz Hauck, 1. Bürgermeister