



F. BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 41

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet

“ Beckstetten – Im Dorffeld“

Satzungsfassung vom 15.02.2021

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

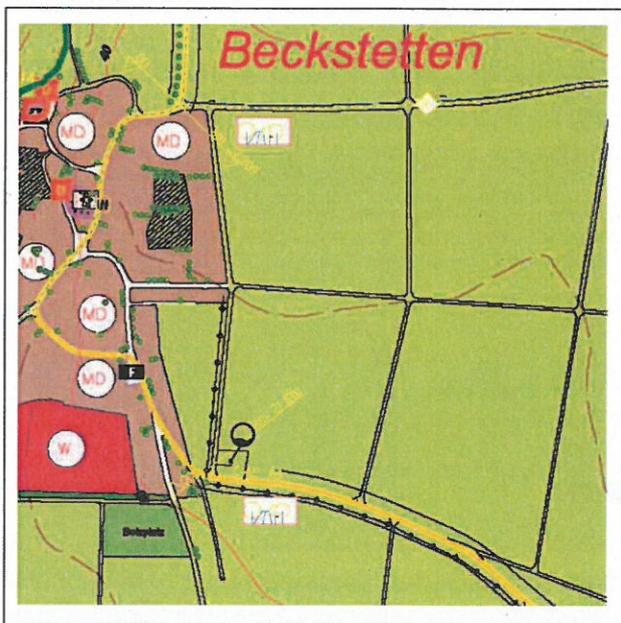
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Rahmen des von 2001 bis 2003 durchgeführten bayerischen Pilotprojekts „Kommunales Flächenressourcen-Management“ wurde in der Gemeinde Jengen das innerörtliche Entwicklungspotential ermittelt. Im Ortsteil Beckstetten wurde letztmalig im Jahr 2018 eine sog. Eigentümeransprache durchgeführt, die die Verkaufsbereitschaft von privaten Grundstückseigentümern abfragte. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass keine Verkaufsbereitschaft vorliegt, weder für klassische Baulücken, noch für andere Grundstücke. Seitens der Gemeinde Jengen gibt es im Ortsteil Beckstetten keine eigenen bebaubaren Grundstücke. Nachdem somit keine Flächen zu Verfügung stehen, um den aktuell vorhandenen Wohnbaulandbedarf in Beckstetten zu decken, beschloss der Gemeinderat Jengen am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 “Beckstetten – Im Dorffeld“ zur Ausweisung von bis zu 7 Baugrundstücken am östlichen Ortsrand von Beckstetten.

Bei der gegenständlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13b BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 für derartige Außenbereichsflächen eingeleitet werden, wenn im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Wohnbau-Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Wohnbau-Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Im seit 18.05.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen ist das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen (i.d.F. vom 18.07.2000, genehmigt lt. Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu am 30.04.2001, Az. V-610-6/2)

Die erforderliche Änderung zur Art der Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Beckstetten – Im Dorffeld“ wird auf dem Wege einer Sammeländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Beckstetten in der Gemeinde Jengen, ca. 8 km südlich der Stadt Buchloe. Beckstetten liegt am bewaldeten Osthang eines Höhenrückens, der die Hochebene zum Wertachtal hin abgrenzt.

Nördlich des Geltungsbereichs führt eine Gemeindeverbindungsstraße („Weinhausener Sträßl“) in östlicher Richtung zum Ortsteil Weinhausen sowie in nördlicher Richtung die „Becostraße“ nach Weicht. Östlich und südlich des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Westlich angrenzend an die Straße „Im Dorffeld“ befinden sich überwiegend mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke.

Jengen, im Norden der Region Allgäu in Mittelschwaben gelegen, befindet sich auf der von Kempten über Kaufbeuren und Buchloe nach Augsburg führenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Jengen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Die Gemeinde gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe (VGem), die am 01.05.1978 als Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden gegründet wurde.

Der heutige Landschaftsraum in der Region Buchloe wurde noch vor wenigen Jahrtausenden von den damals sehr breiten und wasserreichen Flüssen und Zuflüssen der heutigen Fließgewässer Lech und Wertach eingenommen. Daher ist der unmittelbare geologische Untergrund aus sog. Flussschottern aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen aufgebaut. Aber auch kristalline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Braunerden.

Derzeit werden die Flächen im Geltungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nahezu ebenen Gelände des Planungsgebietes wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Bauleitplanung geregelt.

Nördlich der Weinhauser Straße verläuft ein Oberflächengewässer, dessen Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet nicht abschließend beurteilt wurde. Die Gefährdung wird als gering eingeschätzt, sollte jedoch vom jeweiligen Planer überprüft werden.

3. Planungsziele

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung nach München und Augsburg sowie der Nähe zur Stadt Buchloe, ist in der Gemeinde Jengen ein zunehmender Siedlungsdruck spürbar, der über die organische Entwicklung hinausgeht. Zur Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sollen neue Wohnbauflächen östlich an die bestehende, einseitig bebaute Straße „Im Dorffeld“, ausgewiesen werden.

Um u.a. dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet wird, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP 2.2.5), beschloss der Gemeinderat von Jengen den vorliegenden Bebauungsplan. Er ermöglicht

die Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung durch den Bau von bis zu sieben neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken.

Die Gemeinde Jengen entspricht dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (Siedlungswesen B V 1.3). Die geplanten Neubauflächen werden in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. Nachdem die geplanten Baugrundstücke westlich über die vorhandene Straße „Im Dorffeld“ erschlossen werden können, sind keine neuen Versiegelungen im öffentlichen Bereich für Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde Jengen ist bestrebt, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern.

Die Festsetzung von einzelnen Bauräumen ist der Ortsrandlage des Planungsgebietes geschuldet. Es soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Ortsrandbebauung entsteht, die der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht. Im Norden des Planungsgebietes wird die Errichtung eines größeren Einfamilienhauses oder Mehrgenerationenhauses bzw. Doppelhauses als verträglich angesehen, angepasst an die größeren landwirtschaftlichen Baukörper im dörflichen Umfeld.

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Wünschenswert ist die Errichtung von Carports mit begrünten Flachdächern, um die Grundstücke möglichst wenig zu verschatten und das Kleinklima zu verbessern.

4. Geplante Nutzungen

Der rd. 5.157 m² umfassende Geltungsbereich (100%) gliedert sich wie folgt:

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| – | Nettobauland
(incl. private Ortsrandeingrünung rd. 790 m ²) | 4.720 m ² (91,5 %) |
| – | Öffentliche Verkehrsflächen | 437 m ² (8,5 %) |

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO “**Allgemeines Wohngebiet**“ festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnnutzung im Ortsteil Beckstetten zu schaffen und innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge zu haben.

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Differenzierung hat eine städtebaulich verträgliche Anordnung von Garagen bzw. Carports als Hintergrund. Die nicht überdachten Stellplätze treten optisch weniger in Erscheinung und können daher auf den Baugrundstücken frei situiert werden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf maximal zwei Wohneinheiten (bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) begrenzt, um die Versiegelungen und die Baudichte durch die Errichtung von Garagen / Stellplätzen angemessen an den ländlichen Raum zu halten.

Die erforderliche Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen (Fassung 26.03.2015) auszuführen. Die aktuell gültige Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit zwei Stellplätze. Bei anderen, z.B. gewerblichen Nutzungen, verweist die Stellplatzsatzung auf die Garagen- und Stellplatzverordnung, so dass die dort für gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung festgelegten Anforderungen zu erfüllen sind.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe (8,60 m) festgesetzt.

Um den Bauwerbern einen großen Gestaltungsspielraum hinsichtlich ihrer Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen, aber auch um energetisch sinnvolle Bauformen zu realisieren, werden zwei Haustypen mit unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen zur Auswahl festgesetzt. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Als ortsprägende Dachform sind bei Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer zulässig. Hauptgebäude dürfen mit folgenden Wandhöhen / Dachneigungen errichtet werden:

Haustyp 1, Wandhöhe max. 4,50 m - Dachneigungen zwischen 35° und 42°

Haustyp 2, Wandhöhe max. 6,10 m - Dachneigungen zwischen 16° und 22°

Bei maximal 42° Dachneigung können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

Ab 30° Dachneigung sind Dachgauben, Zwerch- und Standgiebel (fassadenbündig) zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch nicht im Bereich der privaten Ortsrandeingrünung, um eine möglichst zusammenhängende Eingrünung zum Landschaftsraum zu erhalten. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen beträgt 1.126 m² bei einer GRZ I von 0,25. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.689 m² (GRZ II max. 0,375) führen.

5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Garagen, zu Dachaufbauten, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und –farben sowie zu Einfriedungen getroffen.

Um eine dörflich lockere Bebauung zu erhalten, werden einzelne Bauräume festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Wohnhäuser verträglich zueinander, aber auch angepasst an das Gelände und die vorhandene Straße errichtet werden, sind für die vorgeschlagenen Grundstücke Höhenkoten (OKFFB EG) festgesetzt.

Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 42° zulässig. Somit wird die prägende Dachform „Satteldach“ in diesem Randbereich zum angrenzenden Landschaftsraum beibehalten, aber es können auch Wohnhäuser mit Walmdächern errichtet werden.

Durch die Festsetzung bis 42° können, insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen, Solar- und PV-Anlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese steilere Dachneigung unterstützt wird. Nachdem Dachflächen mit Solar- bzw. PV-Anlagen vorzugsweise mit anthraziten Dacheindeckungen ausgeführt werden und dies eine ruhigere Dachlandschaft darstellt, ist diese Farbwahl auch zugelassen. Neben Dachziegeln als Dacheindeckung sind auch Dachbegrünungen bei allen baulichen Anlagen zulässig. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Wasserrückhaltung bzw. Minimierung der Spitzenabflüsse und Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung (Kühlung und Luftbefeuchtung).

Damit die gebietstypische Gestaltung der Dachüberstände im Planungsgebiet gewahrt wird, dürfen Dachvorsprünge am Ortgang maximal 0,80 m bzw. minimal 0,30 m sowie an der Traufe maximal 1,0 m bzw. minimal 0,50 m auskragen.

Um zu verhindern, dass Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze bzw. freistehende Garagen baulich zu hoch in Erscheinung treten, dürfen diese nur mit maximal 20° Dachneigung errichtet werden. Als Dachform sind neben Satteldächern auch Walmdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Wünschenswert sind Garagen / Carports mit begrünten Flachdächern, da neben den o.g. Vorteilen von Dachbegrünungen angrenzende Grundstücksflächen weniger verschattet werden.

6. Infrastruktur

Im ca. 8 km entfernten, nördlich gelegenen Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums und möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in ca. 23 km in Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) gegeben.

7. Erschließung

Südlich der Stadt Buchloe, beginnend an der Autobahnausfahrt Nr. 22 (Jengen / Kaufbeuren) der BAB 96 (Lindau - München) tangiert die B12 nach ca. 5 km westlich die

Gemeinde Jengen und führt über Kaufbeuren (ca. 18 km) und Marktoberdorf (ca. 30 km) nach Kempten (ca. 50 km) im Allgäu.

Der Ortsteil Beckstetten wird im Norden über Gemeindeverbindungsstraßen an den Ortsteil Weinhausen und im weiteren Verlauf an den Hauptort Jengen angebunden (ca. 5 km). Im Süden erreicht man nach ca. 3 km Keterschwang, ein Ortsteil der Gemeinde Germaringen.

Die Anbindung des Ortsteils Beckstetten an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Gemeindegebiet erfolgt über Regionalbusse der Linie 57 mit der Haltestelle „Beckstetten“. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Buchloe, dem Kreuzungsbahnhof der Regionalbahn Allgäu von München über Kempten nach Lindau sowie der Bahnstrecken Augsburg – Buchloe und Buchloe – Memmingen.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Planungsgebiet erfolgt überwiegend über die bestehende Straße „Im Dorffeld“ von Westen. Lediglich Baugrundstück 1 wird von Norden über das „Weinhausener Sträßl“ erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbands „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser ist der gemeindlichen Entwässerungseinrichtung zuzuführen. Die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Jengen vom 17.11.2016 ist hierfür zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig bzw. linear über Rigolen zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

9. Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der gegenständlichen Planung bislang nicht durchgeführt. Das Planungsgebiet stellt sich als nahezu eben dar, bei einer Höhe von rd. 637 m üNN. Die Flächen werden zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der natürlich gewachsene Bodenaufbau mit einer an der Oberfläche stark anthropogenen Überprägung, wird durch die o.g. landwirtschaftlichen Nutzungen vorbelastet bzw. verdichtet sein. Der Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln ist anzunehmen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst flächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Vor diesem Hintergrund sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und das Maß der Versiegelung ist möglichst gering zu halten.

Langfristige Grundwasserbeobachtungen sowie Daten zur ortsspezifischen Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Die nächstgelegene

Grundwasser-Messstation „Weicht B1“ verzeichnet einen Grundwasserstand von 623,11 m ü. NN bei rd. 6 m unter Gelände.

Gemäß des „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Das Baugebiet liegt auch außerhalb der Erdbebenzonen nach DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01; ehemals DIN 4149 Ausgabe 2005), somit sind besondere konstruktive Maßnahmen und Nachweise zur Erdbebensicherheit nicht erforderlich.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Ortsbereich sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich machen würden.

Auf der westlich gelegenen Hofstelle (Fl.Nr. 50, Gemarkung Beckstetten) findet keine Viehhaltung mehr statt und die Aufnahme einer Viehhaltung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht zu erwarten. Ein Betriebsgebäude wurde bereits vor kurzem abgerissen.

Auf der ehemaligen Hofstelle auf Fl.Nr. 49, Gemarkung Beckstetten, findet nur noch Pferdehaltung in geringfügigem Umfang (ca. 3 GV) statt. Die angrenzenden Weiden werden auch entsprechend für die Pferdehaltung genutzt.

Ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 66/1, Gemarkung Beckstetten. Die Fahrsiloanlage des Betriebs, als nächstgelegene Betriebseinrichtung, befindet sich mehr als 150 m vom Planungsgebiet entfernt.

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich auf Fl.Nr. 55 in einem Abstand von mind. 200 m Fahrsiloanlagen, die zu einer Biogasanlage gehören (Abstand ca. 280 m).

Der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheid des LRA OAL vom 30.04.2014 (Az. 42-1711.0/2 Nr. 883) legt einzuhaltende Immissionswerte fest, die sich auf den Schutzstatus eines Dorfgebietes beziehen (MD 60 dB(A) tagsüber / 45 dB(A) nachts).

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entstehen neue Immissionsorte mit einem gegenüber dem Dorfgebiet erhöhten Schutzanspruch (WA 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts). Nachdem der maßgebliche Immissionsort für den Anlagenlärm der Biogasanlage das bestehende Wohnhaus Im Dorffeld Nr. 2 ist und der einzuhaltende Immissionswert tagsüber 54 dB(A) und nachts 35 dB(A) beträgt, werden die o.g. Orientierungswerte für ein WA unterschritten. Da keine weiteren relevant auf das Planungsgebiet einwirkenden Emittenten vorhanden sind, ist sichergestellt, dass auch die geplanten Wohngebäude ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt sind.

Aufgrund der genannten Abstände und Lage der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebseinrichtungen sind störende Geruchs- und Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, verursacht durch die auch künftige Bewirtschaftung der östlich und südlich angrenzenden Flächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Spitzenbelastungen (durch Lärm- und Staubbelastigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind ebenfalls hinzunehmen (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

12. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften zur Ortsrandeingrünung sowie zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Zur östlichen und südlichen Eingrünung des neuen Baugebietes ist im Bereich des 4 m breiten privaten Pflanzstreifens eine zweireihige Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt, sowie alle 17 m – 22 m mit einem Laubbaum 1. Ordnung überstellt, anzupflanzen. Damit auf jeden Fall ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet ist, werden die zu pflanzenden Großbäume nicht innerhalb der Ortsrandeingrünung festgesetzt, sondern westlich davor.

Die Baugrundstücke selbst sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher sowie Obstbäume zur Bepflanzung zugelassen.

Die grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit der geplanten aufgelockerten Einzelhausbebauung und einem maßvollen Baurecht werden als Beitrag zum regionalplanerischen Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben und sind als Vermeidungsmaßnahmen zu bewerten. Die möglichst flächige Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen werden als Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Wasser und Boden angesetzt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, somit ist gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

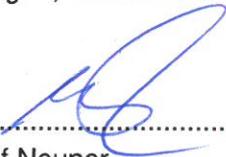
13. Bau- und Bodendenkmäler

In ca. 250 m westlicher Entfernung des Geltungsbereiches befindet sich die Kath. Pfarrkirche St. Agatha am Kirchberg (Baudenkmal, erbaut Mitte des 15. Jh. gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-7-77-140-6). Aufgrund der erhöhten Lage des Baudenkmals am westlichen Hangfuß sowie die bestehende dörfliche Bebauung ist keine Beeinträchtigung möglicher Sichtachsen durch die geplante Bebauung zu befürchten. Zudem erfolgt eine höhenmäßige Begrenzung der geplanten Bauvorhaben, orientiert am westlichen Baubestand, sodass sich keine Verschlechterungen des Ist-Zustandes ergeben werden. Gleiches gilt für das Baudenkmal „Pfarrhaus“ in der Pfarrgasse 1 (erbaut 1735 gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-7-77-140-7).

Im Bereich des Friedhofes der o.g. Pfarrkirche St. Agatha wurde ein Bodendenkmal kartiert (Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde - D-7-8030-0014). Weitere Bodendenkmäler wurden durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege am südlichen Ortsrand von Beckstetten (Siedlungen der Latène- bzw. römischen Kaiserzeit – D-7-8029-0071) sowie ca. 800 m östlich des Planungsbereichs an der Allgäubahn kartiert.

Darüber hinaus muss bei Baumaßnahmen jederzeit mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmäler gerechnet werden. Wie beim Auffinden von Bodendenkmälern vorzugehen ist, wird unter Pkt. Nr. 8 der Hinweise zum Satzungstext beschrieben.

Jengen, 01. März 2021



Ralf Neuner
Erster Bürgermeister

