

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Jengen-Südwest" vom 15. Dez. 1976, umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 45, 212, 291/7, 291/8, 296, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 306, 306/1, 306/2, 306/3, 307, 307/2, 307/3, 308, 308/1, 308/2, 308/3, 308/4, 308/5, 308/7, 308/8, 308/9, 309, 309/1, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 309/9, 311, 317/2 und 355.

Entwurfsverfasser: LANDRATSAMT OSTALLGÄU,  
Sachgebiet 43 - Ortsplanung  
Dienststelle Kaufbeuren,  
Remboldstr. 21, 8950 Kaufbeuren

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Jengen besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung ist nach Abschluß der Gebietsreform für die Verwaltungsgemeinschaft als Planungsverband vorgesehen. Der Bebauungsplan war erforderlich und wurde aufgestellt, um die Erschließung und die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet zu sichern. Die Aufstellung wurde am 10. März 1971 beschlossen und das Arch. Büro Stefan Spengel, Gartenstr. 14, 7910 Neu-Ulm, mit der Ausarbeitung beauftragt. Nach Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konnte die letzte Fassung des Entwurfs vom 21. Dez. 1973 wegen verschiedener Planungs- u. Verfahrensmängel nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Jengen hat hierauf das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 43 - Ortsplanung - mit der Überarbeitung beauftragt. Der neu gefaßte Entwurf vom 15. Dez. 1976 berücksichtigt die in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen. Besonderer Wert wurde auf die Eingrünung des Ortsrandes u. die Erhaltung des Baumbestandes im Ort gelegt.

B) Lage, Größe u. Beschaffenheit des Bebauungsgebietes

1. Das Baugebiet liegt an die bestehende Bebauung angrenzend und sie zum Teil einschließend im Südwesten des Ortszentrums von Jengen. Es ist ca. 3,8 ha groß.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	4	km
Bushaltestelle privater Omnibusunternehmen der Strecken Buchloe-Kaufbeuren u. Buchloe-Waal-Jengen-Buchloe	400	m
Kirche	200	m
Grundschule mit 4 Klassen	400	m
Hauptschule in Buchloe	4	km
Realschule in Buchloe	4	km
sonstige weiterführende Schulen in Kaufbeuren	20	km
Versorgungsäden	200	m

3. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 4 m unter Terrain.
4. Der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich.
5. Die vorhandene Bebauung besteht im Dorfgebiet aus einem landwirtschaftlichen Anwesen, im Wohngebiet aus einem nicht mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Anwesen, einem Doppelhaus und 4 Einfamilienhäusern.
6. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

### C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	2,6 ha
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	0,3 ha
2. Im Baugebiet sind außer der vorhandenen Bebauung vorgesehen:  
1 Reihenhäuser, 26 Wohnhäuser mit den erforderlichen Garagen und Stellplätzen.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut ist.
4. Das Nettowohnbauland gleich der Summe aller Baugrundstücke beträgt 

	2,9 ha
Die Verkehrsflächen umfassen	<u>0,7 ha</u>
Bruttowohnbauland somit	3,6 ha.
Die örtlichen Grünflächen betragen	<u>0,2 ha</u>
Bruttobaufläche somit	3,8 ha.

  
Von der Bruttobaufläche entfällt demnach auf:

das Bruttobauland	94,7 %
auf die Grünfläche	5,3 %.

  
Von Bruttobauland entfällt auf das Nettobauland 

	86,0 %
auf die Verkehrsflächen	14,0 %.

### D) Bodenordnende Maßnahmen

Für den mittleren und östlichen Bereich des Baugebietes sind die Straßenflächen und Baugrundstücke bereits vermessen. Lediglich die westliche Bauzeile bedarf der Teilung bzw. Zusammenlegung. Voraussichtlich ist hierzu keine Umlegung bzw. Grenzregelung erforderlich.

### E) Umweltschutz

1. Die Gemeinde Jengen ist eine vorwiegend ländliche Gemeinde, Industrieansiedlung ist nicht vorhanden.
2. Die in Jengen ansässigen Gewerbebetriebe bringen nur geringe Immissionen mit sich, eine Belästigung des Baugebietes ist auszuschließen.
3. Die Bundesstraße B 12 befindet sich in mehr als 500 m Entfernung, die Kreisstraße MOD 15 in mehr als 300 m Entfernung vom Baugebiet. Die

Bahnlinie Buchloe-Kaufbeuren ist 2 km entfernt.

4. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur genehmigten Deponie Westendorf.
5. Im Bebauungsplan sind Bestimmungen zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Anpflanzung von Großgrün, sowie zur Erhaltung vorhandener Bäume aufgenommen.

#### F) Erschließung

1. Das Baugebiet ist unmittelbar an ausgebaute Gemeindestraßen angeschlossen.
2. Die im Bebauungsplan eingetragenen Erschließungsstraßen bestehen zum Teil bereits, sie werden nach Bedarf ergänzt und ausgebaut.
3. Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Für die Abwasserbeseitigung besteht eine Vorplanung des Ing. Büros Miller, Nürnberg. Sie sieht einen Anschluß der Abwässer der Gemeinde Jengen an die Kläranlage Buchloe vor.  
Als Übergangslösung können die Abwässer versickert werden, der Untergrund besteht aus Kies.  
Die Gemeinde sollte im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten prüfen, ob nicht der Bau von Abwasserkanälen mit Gruppenkläranlagen und anschließender Versickerung für das Baugebiet die günstigere Lösung als Hauskläranlagen und Einzelversitzgruppen nach DIN 4261 darstellen. Damit könnte das spätere Aufgraben fertiger Straßen vermieden werden.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke.
6. Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Wasserversorgung und des Stromanschlusses durch die Gemeinde Jengen.

#### G) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung  
Der Zweckverband der Wasserversorgung "Gennach-Hühnerbach-Gruppe" berechnet die Wasseranschlußkosten gem. Satzung direkt den Bauwilligen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.
2. Für die Abwasserbeseitigung  
Die Kosten der geplanten zentralen Abwasserbeseitigung zur Kläranlage Buchloe können nach dem derzeitigen Stand der Planungen nicht genannt werden, ebenso nicht der Kostenanteil an der Kläranlage selbst. Die Kosten der Ortskanalisation sind auf 3,5 Mio DM geschätzt, einschließlich vorläufigem Erdbecken mit Regenüberlauf in die Gennach.

3. Für den Straßenbau

3.1 Herstellungskosten	
zusätzliche Grunderwerbskosten	3.000.-- DM
600 qm/ 5.-- DM	
Ausbau vorhandener Straßen u. Neubau 5.000 qm/	400.000.-- DM
80.-- DM	
Straßenbeleuchtung	20.000.-- DM
500 m/ 40.-- DM	
Summe	<u>423.000.-- DM</u>

3.2 Erschließungsbeiträge	380.700.-- DM
90 v. H.	<u>42.300.-- DM</u>
Gemeindeanteil 10 v. H.	<u>-----</u>

4. Für Grünanlagen

Grunderwerb für Spielplatz	10.000.-- DM
1.000 qm/ 10.-- DM	5.000.-- DM
Spielplatzanlage u. Einrichtung	<u>15.000.-- DM.</u>
Summe	<u>13.500.-- DM</u>
./. Erschließungsbeitrag 90 v. H.	<u>1.500.-- DM</u>
Gemeindeanteil 10 v. H.	<u>-----</u>

5. Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Erschließungskosten in Höhe von 43.800 DM, die derzeit nicht kalkulierbaren Kostenanteile der Abwasserbeseitigung sind nicht eingeschlossen.

Unterhaltskosten sind nicht enthalten.

Landratsamt Ostallgäu  
Dienststelle Kaufbeuren  
8950 Kaufbeuren, 15.12.1976

Gemeinde Jengen  
Jengen, den 15.12.1976

*Botzenhardt*  
(Botzenhardt)

*Botzenhardt*  
(1. Bürgermeister)

