



## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **Begründung**

**zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Jengen  
im Bereich des Bebauungsplanes**

**„Jengen Nordwest 3. Änderung“**

**LANDKREIS OSTALLGÄU**

Fassung: 18. März 2014



**Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt**

---

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: [info@jahnke-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de) ■

## 1. Veranlassung

Die Gemeinde Jengen möchte Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe schaffen, best. Mischgebietsflächen neu einteilen und einen Verbrauchermarkt neu ansiedeln. Es ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jengen Nordwest 3. Änderung“ geplant, der in erster Linie den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Jengen – Nordwest“ erweitert.

Die in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohn- und Mischgebietsflächen bedürfen deshalb einer Änderung zur Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen in diesem Bereich.

Die Gemeinde Jengen ist an der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Sortimentsbereich Nahversorgung (z.B. Verbrauchermarkt) und von Gewerbebetrieben zur Stärkung der Gemeinde hinsichtlich Arbeitsplätzen und der örtlichen Wirtschaftsstruktur sehr interessiert.

Ziel ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood-Artikeln für die Bürger der Gemeinde Jengen. Im Übergangsbereich zu der bestehenden Bebauung soll eine Mischnutzung stattfinden (Wohnen und Gewerbe).

Nach aktuellem Stand der Bebauung schließt das geplante Vorhaben unmittelbar an den gewachsenen Ortsrand sowie an das nördlich gelegene Gewerbegebiet an.

Der Ort Jengen ist der Hauptort der Gemeinde Jengen und infolge des baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges auch für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geeignet. Es gibt einen anteiligen fußläufigen und fahrradgeeigneten Einzugsbereich. Eine geplante Erschließungsstraße verbindet den Ort mit den neu geplanten Flächen und stellt eine Verbindung zur Kreisstraße OAL 15 her.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Hinsichtlich öffentlicher Verkehrsmittel ist Jengen durch Buslinien mit den Ortsteilen und anderen Gemeinden verbunden. Der Eisenbahnknotenpunkt Buchloe ist ca. 5 km entfernt.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche zwischen der Kreisstraße OAL 15 und der Bundesstraße B 12 (FINrn. 338/3, 400/1, 401/1, 402/1, 408, 409/1, 410/1, 411/1, 412/1, 413/1, 414/1 und 415/1, Gemarkung Jengen) wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Bauleitplanverfahren für den seinerzeit vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 18 - Gewerbegebiet - Jengen II - wurde bereits vor einiger Zeit eingestellt. Durch die Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nordwest (3. Änderung) besteht derzeit kein weiterer Bedarf an gewerblichen nutzbaren Flächen, zumal wegen einzuhaltender Bauverbots- und Baubeschränkungszone eine sinnvolle bauliche Nutzung des Bereiches zwischen der Bundesstraße B 12 und Kreisstraße OAL 15 nur schwierig möglich wäre.

## 2. Planungsrechtlicher Stand

Die Gemeinde Jengen hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der vom 30.04.2001 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und der durch Bekanntmachung vom 18.05.2001 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jengen Nordwest 3. Änderung“ lässt sich nicht mehr aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickeln, deshalb hat der Gemeinderat am 27.05.2013 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich der Gemeinde Jengen beschlossen.

## 3. Ziele der Raumordnung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben den globalen Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere jene Ziele zu verstehen, wie sie vom Regionalen Planungsverband der Region Allgäu (16) festgelegt sind.

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) weist das Gemeindegebiet Jengen als „allgemeinen ländlichen Raum“ im Allgäu aus. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Entwicklungsachse Buchloe – Kaufbeuren – Marktoberdorf – Kempten.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von den Vorbehaltsgebieten Kies und Sand gem. Regionalplan Nr. 20/KS und den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 3 und 4 betroffen. Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes liegt jedoch in keinem von regionalplanerischen Darstellungen betroffenen Bereich.

## 4. Standortuntersuchung

### 4.1 Standorteignung

Der Ort Jengen ist der Hauptort der Gemeinde Jengen und infolge des baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie von Gewerbebetrieben unmittelbar am westlichen Ortsrand geeignet. Es gibt einen anteiligen fußläufigen und fahrradgeeigneten Einzugsbereich. Durch den Neubau einer Erschließungsstraße kann das Gebiet sowohl an das best. Ortsstraßennetz als auch an die Kreisstraße OAL 15 angeschlossen werden.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

### 4.2 Standortalternativen

Aus den vorgenannten Gründen - insbesondere Verkehr und Immissionen - scheidet andere Flächen als Standortalternativen aus, besonders hinsichtlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (z.B. Verbrauchermarkt).

Somit verbleibt als Standortalternative nur der westliche Ortsbereich von Jengen. Hier können alle Forderungen und Voraussetzungen erfüllt werden:

Die Fläche beträgt ca. 2,96 ha.

Das Gelände ist weitgehend eben und sofort verfügbar.

Begründung

Das Gelände liegt direkt neben der Kreisstraße OAL 15, die in ca. 350 m westlicher Entfernung einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 12 hat. Es bestehen keine kartierten Biotope oder sonstige Beschränkungen aus dem Bayer. Naturschutzgesetz oder sonstiger landesplanerischer Vorgaben.

Durch die bestehende Altortbebauung sind hinsichtlich der Infrastruktur kurze Anbindungsmöglichkeiten gegeben.

## 5. Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche für die geplante 10. Änderung als Misch- und Wohngebietsfläche aus, wobei im Westen entlang der Kreisstrasse OAL 15 ein Streifen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

Die tatsächliche Nutzung ist hauptsächlich Intensivgrünland. Entlang der Alleestraße ist eine Bebauung vorhanden. An der Kreisstraße OAL 15 befindet sich auf der Westseite eine Allee mit Laubbäumen.

Das Planungsgelände ist weitgehend eben. Altlasten sind nicht bekannt.

Der Bereich zwischen der Kreisstraße OAL 15 und der Bundesstraße B 12 ist als gewerbliche Baufläche inkl. entsprechender Eingrünung dargestellt.

## 6. Planung

Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung (z.B. Verbrauchermarkt) in einem Sondergebiet sowie die Neuschaffung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen wird das Gebiet neu eingeteilt. Lediglich zum bestehenden Ortsrand im Osten bleiben die gemischten Bauflächen erhalten. Der Streifen zur Ortsrandeingrünung soll durch Pflanzgebote erhalten bleiben. Die Kreisstraße OAL 15 wird im Bereich der geplanten Erschließungsstraße um eine Linksabbiegespur erweitert. Die Bäume entlang der Ostseite der Kreisstraße OAL 15 müssen deshalb vermutlich entfernt werden. Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche und das Sondergebiet werden von der Kreisstraße OAL 15 über eine neue Erschließungsstraße sowohl verkehrsmäßig als auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschlossen. Die gemischten Bauflächen am Weichter Weg werden über diesen erschlossen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind hinsichtlich der gewerblichen Immissionen entsprechende Nutzungsabstufungen vorgesehen. In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu treffen. Für die Bereiche entlang der Kreisstraße OAL 15 ist der Verkehrslärm zu beachten.

Die bisher zwischen Kreisstraße OAL 15 und Bundesstraße B 12 dargestellte gewerbliche Baufläche fällt weg. Dieser Bereich wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 7. Grünordnung / Landschaftspflege

Nach Westen soll die Ortsrandeingrünung erhalten bleiben und durch Pflanzgebote im Bebauungsplan gesichert werden. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind in einer verbindlichen Bauleitplanung mit Grünordnungsplan und Eingriffsregelung abzuarbeiten. Aufgrund der Lage an der viel befahrenen Kreisstrasse OAL 15 und Bundesstraße B 12 ist für die Erweiterungsfläche keine größere ökologische und landschaftliche Bedeutung gegeben. Auch im Landschaftsplan sind keine weiteren zu beachtende Darstellungen zu finden.

## 8. Flächenbilanz

Anstatt. bisheriger Wohn- und Mischgebietsausweisungen werden folgende Ausweisungen neu dargestellt:

Sondergebietsflächen	ca. 0,72 ha
Gewerbliche Bauflächen	ca. 0,44 ha
Mischgebietsflächen	ca. 1,24 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,55 ha.

Der Bereich zwischen der Kreisstraße OAL 15 und Bundesstraße 12, der von gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt wird, hat eine Fläche von ca. 3,5 ha.

## 9. Immissionsschutz

Die Bauflächen sind durch die Kreisstrasse OAL 15 und die Bundesstraße B 12 durch Verkehrslärm belastet. Weiter können durch gewerblichen Lärm Belastungen gegeben sein. Die konkreten Schallschutzanforderungen sind in einem Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten.

## 10. Erschließung

Die Flächen werden über die Kreisstraße OAL 15, den Neubau einer Erschließungsstraße, den Weichter Weg und die Alleestraße verkehrsmäßig erschlossen. Die weitere Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekom ist auf kurzem Weg aus der nahen Ortslage und dem entsprechenden Bedarf möglich. Mögliche Standorte für neue Trafostationen sind im Rahmen einer Bebauungsplanung festzulegen.

## 11. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

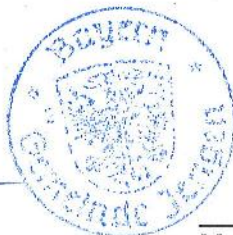
Auf den zugehörigen Umweltbericht zum FNP wird verwiesen. Aufgrund der voraussichtlichen Nutzungen sind keine Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) zu erwarten.

Jengen, 13.05.2014  
GEMEINDE JENGEN

MANFRED JAHNKE DIPL.ING FH



Franz Hauck, 1. Bürgermeister



Manfred Jahnke, Landschaftsarchitekt

