

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Jengen, Landkreis Ostallgäu, vom 13. Feb. 1976 für das Gebiet "Jengen-Nordwest", umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl. Nr.: 2/ 4, 4, 7, 10, 12, 21, 23, 38, 38/ 2, 39, 42, 337, 338, 338/ 1, 355, 375, 375/ 2, 377, 377/ 2, 377/ 3, 380/ 1, 381, 382, 382/ 2, 382/ 3, 382/ 4, 382/ 5, 382/ 6, 382/ 7, 382/ 8, 382/ 9, 383, 384, 384/ 1, 385, 386, 387/ 1, 387/ 2, 388, 396/ 4, 397/ 4, 397/ 5, 398/ 3, 399/ 2, 400, 401, 402, 403, 404/ 1, 404/ 2, 405, 406, 407, 407/ 2, 407/ 3.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 415 - Ortsplanung,
Dienststelle Kaufbeuren, 8950 Kaufbeuren, Remboldstr.
21

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Jengen besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung ist nach Abschluß der Gebietsreform für die Großgemeinde bzw. als Planungsverband für die Verwaltungsgemeinschaft vorgesehen. Der Bebauungsplan ist erforderlich und wird aufgestellt, um die geplante Vergrößerung des Möbeleinkaufs-Zentrums "Heim und Technik" in die städtebauliche Ordnung einzugliedern. Gleichzeitig wird das südlich angrenzende Gebiet mit teilweiser Altbebauung mit einbezogen, um die Verkehrser-schließung zu sichern und die vorhandene und vorgesehene Bebauung in den Ort einzubinden. Die anstehende Friedhofserweiterung wurde ebenfalls mit in das Planungsgebiet aufgenommen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt an die bestehende Bebauung angrenzend westlich der Ortsmitte. Es ist ca. 10,5 ha groß.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- | | |
|--|-------|
| Bahnhof Buchloe | 4 km |
| Bushaltestelle der privaten Omnibusunternehmen der Strecken Buchloe - Kaufbeuren und Buchloe - Waal - Jengen - Buchloe | 200 m |
| Kirche angrenzend an das Planungsgebiet | |
| Grundschule mit 4 Klassen | 300 m |
| Hauptschule in Buchloe | 4 km |
| Realschule in Buchloe | 4 km |
| weiterführende Schulen in Kaufbeuren | 20 km |
| Versorgungsläden | 200 m |
- Das Gebiet ist eben. Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 4 m unter Terrain.
 - Der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
 - Die vorhandene Bebauung besteht aus:
 - im Gewerbegebiet:
 - ein Gewerbebetrieb (Leichtbauplatten-Herstellung) mit Bürogebäude,
 - ein Möbelhandelsunternehmen mit Büro- und Wohnräumen,
 - im Mischgebiet:
 - ein Fuhrunternehmen mit Wohnhaus,
 - eine Landmaschinen-Reparaturwerkstätte mit Wohnhaus,
 - im Dorfgebiet:
 - ein landwirtschaftlicher Betrieb,
 - ein Einzelhandelsgeschäft mit Wohnung,
 - ein Pfarrhof,
 - 13 Ein- und Zweifamilienhäuser.Baumbestand ist vorhanden und in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen, soweit er erhaltenswert erscheint.

C) Geplante bauliche Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	2,42 ha
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	0,82 ha
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	3,49 ha.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

im Gewerbegebiet:

Erweiterungsbau des Möbelhandelsunternehmens (Einzelhandelsgroßobjekt)

ein Betriebsgebäude mit Wohnhaus,

im Mischgebiet:

ein Betriebsgebäude, ein Wohnhaus,

im Dorfgebiet:

12 Wohnhäuser mit ca. 15 Wohnungen,

die erforderlichen Garagen und Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

4. Das Nettowohnbauland ist gleich der Summe aller Baugrundstücke beträgt

6,73 ha

die Verkehrsflächen der inneren Erschließung betragen

1,13 ha.

Bruttobauland somit

7,86 ha.

Örtliche Grünflächen:

Friedhof

0,66 ha

landwirtschaftliche Nutzfläche

0,36 ha.

1,02 ha.

Die Bruttobaufläche beträgt somit $7,86 + 1,02 =$

8,88 ha.

Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf

das Bruttobauland

88,5 %

auf die Grünfläche

11,5 %

Vom Bruttobauland entfallen auf

das Nettobauland

86 %

auf die Verkehrsflächen der inneren Erschließung

14 %

D) Bodenordnende Maßnahmen

Im südwestlichen Teil des Baugebietes ist voraussichtlich zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke und eine ordnungsgemäße Straßenführung zu ermöglichen eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) erforderlich. Hier sind zwei bestehende Gebäude, welche sich allerdings in schlechtem Zustand befinden, abzurechen.

E) Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße 2035 und eine Gemeindestraße Anschluß an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen bestehen zum Teil bereits. Sie werden nach Bedarf erweitert und ausgebaut.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Jengen ist eine Planung des Ing. Büros Müller, Nürnberg, vorhanden. Sie sieht den Anschluß der gemeindlichen Abwässer an die Kläranlage Buchloe vor.
Als Übergangslösung können die Abwässer versickert werden, der Untergrund besteht aus Kies.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW.
6. Die Beseitigung der Abfälle wird ab 1. April 1976 vom Landkreis Ostallgäu übernommen.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Jengen.

F) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung:

Der Zweckverband der Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe berechnet die Wasseranschlußkosten gem. Satzung direkt an die Bauwilligen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

2. Für die Abwasserbeseitigung:

Für die geplante zentrale Abwasserbeseitigung zur Kläranlage Buchloe können noch keine Kosten genannt werden. Die Kosten der Ortskanalisation sind geschätzt auf DM 3,5 Mio einschl. einem vorläufigen Erdbecken und Regenüberlauf in die Gennach. Die als Übergangslösung vorgesehene Versickerung geht ausschließlich auf Kosten der Grundeigentümer.

3. Für Straßen:

31. Herstellungskosten

Grunderwerb 5.400 qm/ DM 5.--	27.000.-- DM
Ausbau mit Gehsteig 5.400 qm/ DM 80.--	432.000.-- DM
Straßenbeleuchtung 300 m/ DM 40.--	<u>12.000.-- DM</u>
	471.000.-- DM

Als Erschließungsbeiträge erhebt die Gemeinde
90 v. H. aus 471.000.-- DM
Gemeindeanteil 10 v. H.

423.900.-- DM
47.100.-- DM
471.000.-- DM.

Unterhaltskosten sind nicht enthalten.

4. Friedhofserweiterung:

Grunderwerb 6.600 qm/ DM 5.-- 33.000.-- DM

Die Baukosten der Friedhofsanlage stehen noch nicht fest.

5. Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Erschließungskosten in Höhe von 47.100.-- DM, ohne die derzeit nicht feststellbaren anteiligen Kosten für die Abwasserbeseitigung.

8950 Kaufbeuren, den 13. Feb. 1976

Jengen, den 13. Feb. 1976

Botzenhardt
(Botzenhardt)

Leister
(Bürgermeister)

