

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Jengen-Nordwest" i. d. F. vom 04.03.1997.

Der Gemeinderat Jengen hat am 13.02.1996 beschlossen, den am 19.07.1977 genehmigten und seit 28.10.1977 durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 "Jengen-Nordwest" zu ändern und zu ergänzen. Der Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen der Fl.-Nrn. 400/45 Weg, 400/20, 400/21, 400/22, 400/25 Weg, 400/51, 400/52, 400/53, 400/50, 400/49, 400/24, 386/1, 385/1, 384/2, 384/3, 384/2, 383/1, 39/1. Mit der Änderung wurde die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu beauftragt.

Die im östlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft soll teilweise geändert werden und zwar in Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und in öffentliche Grünfläche Friedhof. Die öffentliche Grünfläche Friedhof wiederum wird im Bereich der Fl.-Nr. 384/2 geändert in MD-Gebiet. Der westliche Rand der Fl.-Nr. 39 wird als selbständige Teilfläche Fl.-Nr. 39/1 als Grünfläche für den Friedhof festgesetzt.

Die Änderung wurde erforderlich, um eine zusammenhängende und für die Zukunft auch ausreichend große Friedhofsfläche zu sichern. Die Fläche für die Landwirtschaft wird hier im Innenbereich der Ortslage nicht mehr von der Landwirtschaft beansprucht. Im nördlichen Teil soll auf der ehemals landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Für die Zufahrt der rückwärtigen Bebauung war zunächst neben der vorhandenen schmalen Wegparzelle von Westen eine neue Straßenanbindung in Richtung Osten zur Staatsstraße St 2035 vorgesehen. Aufgrund verschiedener Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 31.07.1996 beschlossen, auf diese östliche Anbindung zu verzichten und den Geltungsbereich zu reduzieren. Hierdurch und durch die Veränderung einiger Baugrenzen im Zusammenhang mit dem Schutzbereichsstreifen der Elektro-Freileitung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die neue Erschließungsstraße erhält auf der Fl.-Nr. 386/1 eine Wendeschleife mit 18,00 m Durchmesser und eine Anbindung nach Westen zur Alleestraße. Diese Verbindung zur Alleestraße ist 4,00 m breit. Durch einen Stahlgittermast der 20 kV-Freileitung wird die lichte Breite der Fahrbahn punktuell auf 3,00 m eingengt. Dies ist auf der kurzen und geraden Strecke und der geringen Verkehrsbelastung vertretbar. Die Gemeinde ist allerdings darum bestrebt, die Verlegung des Gittermastes auf das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 387/2 zu veranlassen. Dies ist wegen des Konkursverfahrens zur Zeit jedoch kaum möglich zu realisieren.

Die Plankorrekturen beziehen sich auf folgende Bereiche:

- Im Bereich der Fl.-Nrn. 384/2, 400/20, 400/21, 400/27, 400/50, 400/51, 400/52 und 400/53 sind Bauvorhaben im Schutzbereichsstreifen der Elektro-Freileitung, siehe ★ in der Planzeichnung, mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzustimmen. Die Wuchshöhe der Bepflanzung im Schutzbereichsstreifen ist auf eine Höhe von 3,50 m zu begrenzen.
- Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte bzw. gemäß Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung begrenzt.
Diese Begrenzung wurde erforderlich, damit eine unerwünschte städtebauliche Verdichtung in diesem Teil der Ortslage vermieden wird.
- Hinweis - Telekom:

Um die oberirdische Gebäudezuführung zur fernmeldetechnischen Versorgung zu vermeiden, werden die einzelnen Bauwerber aufgerufen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszuliegen.

- Unmittelbar südlich des Planungsgebietes liegt folgendes Bodendenkmal, von dem nicht auszuschließen ist, daß es sich weiter nach Norden erstreckt:

1. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld (7930/0044).

100 m südöstlich der Kirche von Jengen.

Gemarkung Jengen: Fl.-Nrn. 42, 43, 2/9, Kartenblatt: SW 7 - 28.

Die aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert, noch beeinträchtigt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erbetenen Hinweise, wie bei Bodenfunden zu verfahren ist, werden in die Satzung aufgenommen.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege schlägt vor, möglichst bald im gesamten Planungsgebiet mit Sondagen die archäologische Situation zu klären und ggf. Rettungsgrabungen zu beginnen. Wenn man die einzelnen Bauvorhaben abwartet, kommt es erfahrungsgemäß zu kostspieligen Verzögerungen und erheblichen Problemen bei der Organisation der für den Denkmalschutz erforderlichen Maßnahmen. Das Denkmalamt weist darauf hin, daß Rettungsgrabungen auch einen größeren Umfang annehmen können.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets auf dem Grundstück Fl.-Nr. 386/1 wird eine Wohnbebauung vorgesehen. Eine Bebauung dieses Grundstückes wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage (N 28/95 V) aus immissionsschutzfachlicher Sicht geprüft. Auf dem anschließenden nördlichen Grundstück Fl.-Nr. 387/2 steht ein Möbelfachmarkt mit Lager. Dieses Gebäude steht derzeit leer. Auf dem westlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 400/20 ist eine Kfz-Werkstätte mit Ausstellungsraum, überdachtem Freilager für Unfallfahrzeuge und eine Portalwaschanlage errichtet.

Das Möbelhaus war bis vor kurzem noch in Betrieb; am Möbellager haben täglich bis zu zehn Lastkraftwagen angeliefert. Der Fahrverkehr sowie die notwendigen Entladearbeiten wurden nur tagsüber bis 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr durchgeführt. Die Kfz-Werkstatt verursacht bei geschlossenen Toren und nur gekippten Fenstern aufgrund der weiten Entfernung nur geringe Geräuschbeiträge am geplanten Wohnhaus. Sehr laut sind dagegen die Karosseriebauarbeiten auf dem überdachten Freilager für Unfallfahrzeuge im nordöstlichen Teil des Gebäudes. Zusätzlich nicht so große Geräuschbeiträge verursacht die Portalwaschanlage im nördlichen Teil des Gebäudes. Beide Betriebe verursachen während der Tageszeit an der nordwestlichen Ecke des geplanten Wohnhauses einen Beurteilungspegel von etwa 58 dB(A). Der Immissionsrichtwert für das Dorfgebiet und für die Tageszeit beträgt 60 dB(A) und wird bei weitem nicht erreicht. Der Geräuschpegel des Kfz-Betriebes könnte nicht unerheblich reduziert werden, wenn die lauten Karosseriebauarbeiten innerhalb der Kfz-Werkstatt durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise ergibt sich schon aufgrund des Rücksichtnahmegebotes gegenüber den zukünftigen Wohnhausbesitzern. Wird diese Betriebsweise durchgeführt, so ergibt sich ein Summenbeurteilungspegel an dem obengenannten Immissionsort von tagsüber etwa 55 dB(A).

Zusammenfassend wird mitgeteilt, daß während der Tageszeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen am geplanten Wohnhaus auftreten werden.

Der Kfz-Betrieb hat die ADAC-Zulassung als Kfz-Abschleppdienst mit Dienstbereitschaft rund um die Uhr. Die abgeschleppten Unfallfahrzeuge werden auf dem überdachten Freilager zwischengelagert. Die Zufahrt ist nur über das Grundstück Fl.-Nr. 400/46 möglich. Erfolgt zur lautesten Nachtstunde eine Anlieferung, so ist es am geplanten Wohnhaus erheblich zu laut. Der Beurteilungspegel beträgt für die lauteste Nachtstunde etwa 54 dB(A). Der Immissionsrichtwert für das Dorfgebiet und für die Nachtzeit beträgt 45 dB(A) und wird dabei um 9 dB(A) erheblich überschritten. Gegen diese lauten Geräusche besteht natürlich ein Abwehranspruch. Somit müssen für das geplante Wohnhaus unbedingt Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Textfestsetzungen sollen darüber hinaus insofern geändert werden, als Dachaufbauten künftig erlaubt werden sollen, allerdings nur bei einer Dachneigung von $35 \pm 2^\circ$, die in der neuen Satzung ausnahmsweise zugelassen wird. Die Gestaltung dieser Dachaufbauten mit entsprechender Kniestockhöhe regelt sich nach den Rahmenbedingungen der Skizzen, die der Satzung beigegeben sind. Darüber hinaus soll die Satzung auf die aktuelle Rechtssituation angepaßt werden.

Verfahren

Beschluß des Gemeinderates zur 1. Änderung und Ergänzung	13.02.1996
Amtliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.02.1996
Billigungsbeschuß zur öffentlichen Auslegung	13.02.1996
Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21.03.1996
Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.05.1996
Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.1996 bis 01.07.1996	29.05.1996
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	31.07.1996
Beschluß zur nochmaligen, 2. öffentlichen Auslegung	31.07.1996
Amtliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.1996 bis 29.11.1996	19.10.1996
Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Auszug des Gemeinderatsbeschlusses der Abwägung vorher eingegangener Bedenken oder Anregungen der Sitzung am 31.07.1996	17.10.1996
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Privater, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind	04.03.1997
Satzungsbeschuß	04.03.1997

Jengen, 04.03.1997
GEMEINDE JENGEN



.....
(Rogg, erster Bürgermeister)



Marktoberdorf, 04.03.1997
LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

I. A.



.....
(Abt)