

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**  
**für den Bereich „Jengen Nord-West“**  
**vom 28.01.2002**

Entwurfsverfasser:  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Übersichtslageplan M 1 : 5.000  
Anlage 2: Auszug Bebauungsplan M 1 : 1.000

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 400/6, 400/7, 400/8, 400/9 der Gemarkung Jengen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,25 ha. Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten von Jengen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der ausgewiesenen Mischgebietsbebauung Fl.Nr. 400/5
- im Osten: von der Alleestrasse
- im Süden: von der ausgewiesenen und bebauten Dorfmischgebietsnutzung Fl.Nr. 400/10
- im Westen: von der landwirtschaftlichen Grünlandfläche Fl.Nrn. 404/3 und 404/4

### 2. Veranlassung und Bedarf

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Jengen Nord-West“ sind in der Alleestrasse auf der westlichen Seite zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und Misch-/Gewerbegebiet drei Bauplätze für eine Dorfgebietsbebauung ausgewiesen. Weiterhin ist zur langfristigen Erschliessung der westlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche - die nicht überplant ist - eine Strassenanbindung vorgesehen.

Die bisher vorgeschlagene Strassenanbindung hätte bei einer Weiterführung nur eine einseitige Bebauung zur Folge. Aus diesem Grund wird diese mögliche Strassenanbindung auf die entgegengesetzte Seite nach Süden mit einem Abstand von ca. 3 m zur bestehenden Bebauung bzw. Grundstücksgrenze verlagert um so künftig eine wirtschaftlichere Erschliessung zu erreichen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Jengen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan in dem der Änderungsbereich als Baufläche ausgewiesen ist. Weiterhin betrifft der Planbereich den am 28-10-1977 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2 „Jengen Nord-West“. Die 2. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### 4. Lage und Bestand

Das Plangebiet ist eben und wird derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Dementsprechend sind keine zu berücksichtigenden ökologischen Belange bzw. Bewuchs gegeben. Die Alleestrasse ist ausgebaut und endgültig hergestellt. Östlich der Alleestrasse

ist eine bestehende Bebauung vorhanden. In der Gemeinde Jengen sind die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen für eine Gemeinde dieser Grössenordnung vorhanden. Eine Hochwassergefährdung ist nicht gegeben.

## 5. Planung

Die bisherigen städtebaulichen Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Die Allee-Strasse als Erschliessungsstrasse ist Bestand und wird nicht verändert. Es wird lediglich die Strassenanbindung für eine mögliche Erschliessung des rückwärtigen Geländes von Norden nach Süden verlegt und das Baufeld entsprechend angepasst. Nachdem die Grundstücksgrenzen nur vorgeschlagen sind, ist auch eine andere Parzellenaufteilungen denkbar und möglich. Ansonsten werden die bestehenden Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes vollinhaltlich übernommen.

## 6. Sonstiges

Die Erschliessung ist gesichert da bereits vorhanden. Auf die Begründungen zum Bebauungsplan und zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Jengen Nord-West“ wird verwiesen. Bodenordnende Massnahmen sind seitens der Gemeinde nicht vorgesehen und notwendig. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind keine Altlasten im Änderungsgebiet vorhanden.

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.

Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemässen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und sie müssen hingenommen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher eine Bebauung zulässig war.

## 7. Karten

Das Kartenblatt SW-28.15 wurde im April 2001 vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt und von der Kreisplanungsstelle eigendigitalisiert. Der Plan ist deshalb zur Massentnahme nicht geeignet.


Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Jengen, 28.01.2002  
GEMEINDE JENGEN



  
Rogg, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 28.01.2002  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.

  
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle