

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Jengen-Mühlweg" in der Fassung vom 21.12.1983, umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nrn. 2/2 (Straße), 73/2, 76, 76/1, 76/2, 290 (Weg), 291, 291/1, 291/9, 291/10, 291/11, 291/12, 291/13, 292, 292/1, 293, 296 (Straße), 300, 301, 302, 303 (Straße).

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Kreisplanungsstelle,
Schwabenstr. 11, 8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat am 18.10.1979 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen und das Landratsamt Ostallgäu mit der Planung beauftragt. Die Bestandsaufnahmen sind abgeschlossen, der Vorentwurf mit Entwurf des Erläuterungsberichtes liegt vor. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde am 18.11.1980 für den Ortsteil Beckstetten und die Gesamtgemeinde durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange werden Anfang 1984 nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt.

1.2 Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Jengen hat im Hauptort Jengen einen dringenden Bedarf an Bauflächen für einheimische Bauwerber, der anderweitig nicht gedeckt werden kann. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan steht somit der geplanten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

1.3 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Jengen ist bemüht, private Grundeigentümer zu veranlassen, die Baugrundstücke im Geltungsbereich nur an Ortsansässige, bzw. an Einpendler zu veräußern. Die gemeindeeigenen Grundstücke auf Fl.Nr. 292/1 werden ausschließlich an den o.g. Personenkreis veräußert.

2. Lage und Bestandsaufnahme

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Jengen und grenzt im Norden an die bestehende Bebauung an. Es ist ca. 3,5 ha groß. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	4 km
Bushaltestelle privater Omnibusunternehmen der Strecken Buchloe-Kaufbeuren und Buchloe-Waal-Jengen-Buchloe	600 m
Grundschule, 4 Klassen	600 m
Hauptschule des Schulverbandes in Buchloe	4 km
Realschule in Buchloe	4 km
sonstige weiterführende Schulen in Kaufbeuren	20 km

Kindergarten in Buchloe	4 km
Kinderspielplatz	200 m
Katholische Pfarrkirche	400 m
Versorgungsläden	400 m
Gemeindeverwaltung	400 m
Verwaltungsgemeinschaft in Buchloe	5 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugelände ist eben, der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich.
Grundwasser befindet sich ca. 4 m unter Gelände.

2.3 Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befinden sich zwei eingeschossige Wohnhäuser mit Garagen.

2.4 Vorhandener, erhaltenswerter Baumbestand und Windschutzpflanzungen wurden in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

3. Planung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die Verlängerung einer bestehenden Straße und über den Mühlweg erschlossen.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Bei einer Gesamtfläche von rund 3,50 ha beträgt

das Nettowohnbauland	2,68 ha
Fläche für Versorgungsanlage	0,01 ha
die Straßenflächen mit Straßenbegleitgrün	0,69 ha
somit das Bruttowohnbauland	3,38 ha
öffentl. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung	0,12 ha
	<u>3,50 ha</u>

Im Baugebiet sind einschließlich des Bestandes 27 eingeschossige Wohnhäuser mit zulässigem Dachausbau eingeplant. Bei der Annahme von rund 35 Wohnungen werden in diesem Gebiet rund 100 Einwohner leben.

Die Bruttowohnungsdichte beträgt ca. 10 Wohnungen/ha, die Nettowohnungsdichte ca. 13 Wohnungen/ha.

Mit der Fertigstellung der Bebauung ist in ca. 5 Jahren zu rechnen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Erschließung zu erreichen, sind voraussichtlich weder eine Umlegung (§§ 45 und ff BBauG) noch Grenzregelungen (§§ 80 und ff BBauG) erforderlich.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße B 12 neu befindet sich in mehr als 700 m Entfernung vom Baugebiet. Die Verkehrsbelastung betrug bei der Verkehrszählung 1975 5 876 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 447 Kfz. Für die Kreisstraße QAL 15 wurden 1980 1 295 Kfz/24 h Gesamtbelastung mit 143 Kfz Schwerverkehr gezählt. Letztere führt in mehr als 400 m Entfernung vom Baugebiet vorbei. Von beiden Straßen sind keine die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete überschreitenden Immissionen zu erwarten.

5.2 Gewerbe und Landwirtschaft

Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Gewerbebetriebe. Lärm- und Rauchimmissionen aus weiter entfernt liegenden Betrieben wirken sich nicht mehr aus.

Dagegen sind Lärm- und Geruchsbelästigungen von landwirtschaftlichen Anwesen und aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung des Baugebiets nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

5.3 Grünordnung

Das Baugebiet stellt derzeit den südlichen Ortsrand dar. Zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft und zur Ortsbildpflege ist ein bis zu 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen angeordnet, der nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu bepflanzen ist.

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen, für die Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Zur Durchgrünung des Ortsbildes wurden in der Bebauungsplanzeichnung zu pflanzende Bäume festgesetzt.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Westendorf.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Das Baugebiet erhält über zwei bestehende Straßen Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die eigentlichen Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung erhalten eine s-förmige Krümmung zur Verminderung der Geschwindigkeiten und zur Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes. Die Straßen werden in 6,00 m Breite ohne Gehsteig vorgesehen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Jengen wird für den Hauptort Jengen an die Abwasserbeseitigung der Stadt Buchloe anschließen. Die baureife Planung ist genehmigt, der Hauptsammler zu 80 % erstellt. Der Bau des Regenüberlaufbeckens als vorläufiges Klärbecken erfolgt derzeit.

6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Der Anschluß ist nach Bau einer neuen Trafostation im Geltungsbereich sichergestellt.

Gebäudeanschlüsse erfolgen über Kabel, bestehende Gebäude ausgenommen.

Für Kabelverteilerschränke (1,00 m x 0,35 m x 1,20 m) ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite immer mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen muß, d.h., daß der Schrank in das jeweilige Privatgrundstück hineinragt.

6.5 Kostenträger

Die Erschließungsanlagen werden mit Ausnahme der Wasser- und der Stromversorgung durch die Gemeinde Jengen ausgeführt.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für den Straßenbau

Grunderwerb ca. 5 000 m ² /	8,— DM	40 000,— DM
Straßenbau ca. 5 000 m ² /	100,— DM	500 000,— DM
Straßenbeleuchtung ca. 650 m/	60,— DM	39 000,— DM
		<u>579 000,— DM</u>

Erschließungsbeitrag nach Satzung		
90 v.H. aus ca. 579 000,— DM	rund	521 100,— DM
Gemeindeanteil		
10 v.H. aus rund 579 000,— DM	rund	57 900,— DM

7.2 Für die Wasserversorgung

Die Kosten der Versorgungsanlagen trägt der Wasserverband. Er legt die satzungsgemäß anfallenden Anschlußgebühren direkt auf die Grundeigentümer um. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Die Gesamtkosten für die Abwasserbeseitigung des Ortes Jengen betragen	rund	5 200 000,— DM
Nach Abzug der Zuschüsse in Höhe von 70% verbleiben der Gemeinde	rund	1 560 000,— DM
Bei ca. 550 Einwohnern entfallen auf den Einwohner	rund	2 800,— DM
Bei einer Annahme von 100 Einwohnern in den geplanten Wohnhäusern entfallen auf das Wohnhaus bzw. Grundstück im Durchschnitt	rund	10 000,— DM

Die Gemeinde Jengen stellt derzeit die Abwassergebührensatzung auf, die genaue Höhe der Gebühren je Quadratmeter Baugrundstück und je Quadratmeter Geschosfläche steht noch nicht fest. Aus diesem Grund kann auch die Höhe der gemeindlichen Leistungen für die Abwasserbeseitigung noch nicht errechnet werden.

7.4	Grünanlagen als Ortsrand	
	Gründerwerb 1 200 m ² /8,-- DM	9 600,-- DM
	Bepflanzung 1 200 m ² /5,-- DM	6 000,-- DM
		<u>15 600,-- DM</u>
	Erschließungsbeitrag laut Satzung	
	90 v.H. aus 40 400,-- DM	14 040,-- DM
	Gemeindeanteil	1 560,-- DM

7.5 Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von:

	Straßenbau	rund	58 000,-- DM
	Wasserversorgung		-,-- DM
	Abwasserbeseitigung kann noch nicht angegeben werden	rund	1 500,-- DM
	Grünanlagen		<u>59 500,-- DM</u>

8. Karten

Das Baugebiet befindet sich am Übergang der Ortsvermessung 1 : 1000 in die Flurkarte 1 : 5000. Maßabweichungen sind deshalb nicht auszuschließen.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschuß: 18.10.1979

Bürgerbeteiligung § 2 Abs. 2 BBauG 23.09.1981

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (Termin: 07.08.1981)

Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde

Regionaler Planungsverband Allgäu, Region 16

Landratsamt Ostallgäu als

Abteilung V, Bauabteilung und Genehmigungsbehörde

Sachgebiet 42 - Untere Immissionsschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde

Sachgebiet 532 - Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg

Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Kaufbeuren

Bayerischer Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Kaufbeuren

Staatliches Gesundheitsamt Kaufbeuren

Kreisheimatpfleger Dürr

Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion München

Bezirksfinanzdirektion Augsburg

Vermessungsamt Marktoberdorf

Zweckverband zur Wasserversorgung Gennach-Hühnerbach-Gruppe,

Stöttwang-Thalhofen

Als Nachbargemeinden werden nach § 2 Abs. 4 BBauG am Verfahren beteiligt:

Stadt Buchloe

Gemeinde Lamerdingen

Gemeinde Waal

Billigungs- und Auslegungsbeschluß vom 23.09.1981

Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG vom 02.10.1981 - 02.11.1981

Infolge Änderung des Bebauungsplans wird eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich (Termin 28.01.1983)

Beteiligt werden:

Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde

Regionaler Planungsverband Allgäu, Region 16

Landratsamt Ostallgäu als

Abteilung V Bauabteilung und Genehmigungsbehörde

Sachgebiet 42 - Untere Immissionsschutzbehörde und Untere

Naturschutzbehörde

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg

Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur, Kaufbeuren

Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Kaufbeuren

Staatliches Gesundheitsamt, Kaufbeuren

Kreisheimatpfleger, Herr Anton Dürr, Kaufbeuren

Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion München

Vermessungsamt Marktoberdorf

Zweckverband Wasserversorgung Gennach-Hühnerbach-Gruppe, Stöttwang

Am 03.05.1983 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen, billigte den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.03.1983 und ordnete die nochmalige öffentliche Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG für die Zeit vom 30.05.1983 bis zum 30.06.1983 an.

Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten meldete Bedenken wegen Überflutungsgefahr an, für die Gemeinde überraschend, nachdem in zweimaliger Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG und der vorhergehenden Auslegung derartige Einwände nicht vorgebracht wurden. Die Gemeinde wies die Bedenken als gegenstandslos zurück, da seit der Begründung der Gennach vor 20 Jahren keine Überflutungen in diesen Bereich mehr aufgetreten sind.

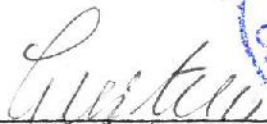
Anlässlich der Abstimmung des Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan gem. IMBek. vom 12.07.1978 erhob die Regierung von Schwaben Bedenken gegen die Einbeziehung des am weitesten im Südosten gelegenen Baugrundstücks in den Bebauungsplan. Eine Bebauung würde hier den natürlichen Landschaftsraum des Gennachtals beeinträchtigen.

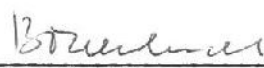
Die Gemeinde Jengen beschloß am 21.12.1983 die Ausklammerung des fraglichen Baugrundstückes aus den Geltungsbereich. Nach § 2a Abs. 7 BBauG wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert, die Zustimmung des Landratsamtes lag vor, der betroffene Grundstückseigentümer ist mit der Änderung einverstanden, benachbarte Grundstücke werden nicht berührt. Der Gemeinderat beschloß anschließend am 21.12.1983 den Bebauungsplan als Satzung.

Jengen, 21.12.1983
GEMEINDE JENGEN



Marktoberdorf, 21.12.1983
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Kreisplanungsstelle
L. A.


Bertele, 1. Bürgermeister


Botzenhardt