

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Konebergweg"
i. d. F. vom 16.10.1987.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden auf rd. 115 m Länge die Weinhausener Straße mit dem Kreuzungsbereich und den Sichtwinkeln mit dem Konebergweg ein. Die Ostseite wird von der 20-kV-Leitungstrasse mit Schutzzone Fl.Nrn. 307/4, 308 und 309/15 begrenzt. Im Süden bildet die Nordseite des Mühlenweges mit Kreuzung in den Konebergweg und den Feldwegen nach Westen und Süden die Grenze des Bebauungsplanbereichs. Im Westen wird der Konebergweg zwischen Mühlenweg und Weinhausener Straße in den Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 303 (Mühlenweg), 307/1 (307/4, 308 und 309/15 die 20-kV-Leitungstrasse), 310, 310/1, 310/2, 311, 318 (Konebergweg), 332, 333, 355 (Weinhausener Straße), 377, 377/2 (Konebergweg), 378 und 380/1.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11
8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat am 18.10.1979 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen und die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu mit der Planung beauftragt. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde am 18.11.1980 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange mit Termin 23.03.1984 am Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 4 BBauG beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachbehörden werden in nächster Zeit behandelt und anschließend nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan erfolgt als Vorgriff auf den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Es ist absehbar, daß der vorliegende Bebauungsplan der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Jengen nicht entgegenstehen wird. Andererseits liegt hier ein dringender Bedarf an Bauflächen für Einheimische vor. Die Flächen konnte die Gemeinde bereits erwerben und stellt sie nun ortsansässigen Bauwerbern zur Verfügung. An anderer geeigneter Stelle kann Baulandbedarf derzeit im erforderlichen Umfang weder innerhalb bebauter Ortsteile noch in bestehenden Bebauungsgebieten gedeckt werden. Der Ort Jengen ist Sitz der Einheitsgemeinde und besitzt bereits eine intakte Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung. Die Größe des Baugebiets überschreitet nicht das Maß einer organischen Entwicklung.

...

1.3 Landesplanung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Gemeinde Jengen hat die Bauflächen zum größten Teil erworben und wird sie ausschließlich einheimischen Bürgern zur Verfügung stellen. Sie wirkt damit auch regulierend auf die Baulandpreisgestaltung ein und ist der ihr zugewiesenen Aufgabe einer organischen Entwicklung im Gemeindebereich nachgekommen.

2. Lage und Bestand

2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Südwesten von Jengen und schließt im Norden und Osten an bestehende Bebauung an. Das Gelände ist eben.

Das Baugebiet hat eine Größe von rd. 1,79 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	4 km
Bushaltestelle der Bundesbahnlinie Buchloe-Kaufbeuren und Buchloe-Waal-Jengen-Buchloe	400 m
2klassige Grundschule des Schulverbandes Ketterschwang in Weinhausen	3 km
Restliche Grundschulklassen in Ketterschwang	6 km
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
Kath. Pfarrkirche	300 m
Versorgungsläden	300 m
Gemeindeverwaltung	300 m
Verwaltungsgemeinschaft in Buchloe	4 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 4,0 m unter Gelände. Der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich.

2.3 Bestand Gebäude

Im Geltungsbereich befindet sich ein zweigeschoßiges Wohnhaus mit Garage.

2.4 Bestand Bäume und Gehölze

Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand wurde in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

3. Planung

3.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeplatz. Sie hat von Nordwesten Anschluß an den Konebergweg, über letzteren nach Norden an die Weinhausener Straße. Im Südwesten führt ein Fußweg vom Wendeplatz an den Konebergweg. Die Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 6,25 m mit 4,75 m Fahrbahn und beidseitigem 0,75 m breiten Seitenstreifen mit Magergras, der Wendeplatz einen Fahrbahndurchmesser von 18 m.

Der Konebergweg erhält aus verkehrstechnischen Gründen im Einmündungsbereich zur Kreisstraße auf einer Länge von 15 m eine Fahrbahnbreite von 6 m. Die Einmündungsradien an der Kreisstraße erhalten an der Grundstücksgrenze 8 m.

Zu- und Ausfahrten an den Feldwegen im Westen und Süden des Baugebiets sind nicht statthaft.

Die bestehende Zu- und Ausfahrt des Baugrundstücks Fl.nr. 310/1 ist aus dem Sichtdreieck herauszulegen.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird entlang der Weinhausener Straße als Dorfgebiet, im übrigen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist der Bau von 14 Wohnhäusern als Einzelhäuser mit zugehörigen Garagen. Mit abgestuften Geschößzahlen soll die Höhe der Gebäude zum Ortsrand hin verringert werden. Für die im Norden als Dorfgebiet ausgewiesenen Baugrundstücke entlang der Weinhausener Straße kann die bestehende zweigeschoßige Bauweise fortgesetzt werden. Hier ist der Bau auch von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt	1,05 ha
das Dorfgebiet	0,19 ha
Bauflächen somit	<u>1,24 ha</u>
Für Verkehrsflächen werden benötigt	0,50 ha
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha
Gesamtfläche	<u>1,78 ha</u>

Nach erfolgter Bebauung ist mit rd. 20 Wohnungen und ca. 50 Einwohnern in dem Baugebiet zu rechnen.

Die Bruttowohnungsdichte beträgt 11,2 Wohnungen/ha, die Nettowohnungsdichte 16,1 Wohnungen/ha.

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

4. Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem die Bauflächen zum größten Teil in gemeindlichem Eigentum sind, werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

...

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Verkehr

Für die im Norden das Baugebiet berührende Kreisstraße OAL 17 besteht keine Verkehrszählung, die für die Feststellung der Verkehrsbelastung herangezogen werden kann.

Die Kreisstraße OAL 15 im Westen von Jengen hat einen Abstand von ca. 200 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Verkehrsbelastung betrug 1980 an einer Zählstelle westlich von Jengen insgesamt 1 295 KFZ/24 Std. mit einem Schwerverkehrsanteil von 143 KFZ. Bei der großen Entfernung sind Belastungen für das Baugebiet, die über den zulässigen Richtwerten liegen, nicht zu erwarten.

5.2 Im Planungsgebiet befinden sich keine Gewerbebetriebe. Von dem im Norden angrenzenden Motorengerätevertrieb sowie der aufgelassenen Hofstelle ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Schall- und Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

5.3 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsbelastungen zufolge der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht vermeidbar und müssen geduldet werden.

Den Landwirten wird nach Möglichkeit gleichwertiges Ersatzland angeboten.

5.4 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind öffentliche Grünflächen angrenzend an die Stichstraße mit Wendeplatz ausgewiesen. Ebenfalls als öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind im Westen des Konebergweges und Süden an den Mühlenweg Flächen vorgesehen, die nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt werden. Entlang der an den Konebergweg an den Mühlenweg angrenzenden Baugrundstücke ist ein 5 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, für den Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren ebenfalls nach Vorschlag des Kreisfachberaters erfolgen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Die Pflanzstreifen zu den Feldwegen im Westen und Süden dürfen nicht, z. B. durch Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Oberostendorf.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Das Baugebiet ist an die Weinhausener Straße (OAL 17), den Konebergweg und den Mühlenweg und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die eigentliche Erschließungsstraße der Bauflächen des Bebauungsplanes endet in einem Wendeplatz \varnothing 18 m mit 3 m breitem Fußweg in den Konebergweg. Sie wird von der Gemeinde nach Verlegen der Versorgungsleitungen hergestellt.

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, die Kanalisation ist im Bau, große Teile des Ortes sind angeschlossen. Die Reinigung erfolgt vorläufig über ein Klärbecken, das später bei dem vorgesehenen Anschluß an die Kläranlage der Stadt Buchloe als Regenüberlaufbecken dienen soll.

Die Bebauung wird an die Ver- und Entsorgungsanlagen von Verband bzw. Gemeinde angeschlossen. Unverschmutztes Regenwasser wird örtlich versickert. Garagenvorplätze, Stellplätze, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6.4 Stromversorgung

Die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg versorgen das Baugebiet mit Strom. Anschlüsse sind nach Verlegung der Hauptleitung im Straßenbereich sofort möglich und erfolgen mit Kabel; das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 310/1 ausgenommen.

Die entlang der östlichen Grenze verlaufende 20 kV-Freileitung T 2 ist in die Planzeichnung mit dem beiderseitigen Schutzabstand - von Leitungsachse 7,0 m (Gesamtbreite 14,0 m) - eingetragen. Die zur Sicherheit vorgeschriebenen LEW-Belange mit Beschränkungen im Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung T 2 müssen entsprechend beachtet und eingehalten werden. Für Kabelverteilerschränke (1,00 m x 0,35 m x 1,20 m) ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite immer mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt, d. h., daß der Schrank in das jeweilige Privatgrundstück hineinragt.

6.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Jengen führt die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung und der Wasserversorgung selbst durch.

...

7. Oberschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für Straßen und Wege

Grunderwerb ca. 1 500 m ² /15,00 DM	22 500,00 DM
Herstellungskosten 2 000 m ² /150,00 DM	300 000,00 DM
Straßenbeleuchtung 250 m/50,00 DM	12 500,00 DM
	<u>335 000,00 DM</u>
Erschließungsbeiträge lt. Satzung 90 v. H. der tatsächlichen Kosten 335 000,00 x 0,90 DM	301 500,00 DM
Gemeindeanteil 10 v. H. aus 335 000,00 DM	33 500,00 DM

7.2 Für die Wasserversorgung

Herstellungskosten ca. 210 m/200,00 DM	42 000,00 DM
Erschließungsbeiträge lt. Satzung des Zweckverbandes ca. 12 400 m ² /Grundstücksfläche 0,90 DM	11 160,00 DM
ca. 3 500 m ² /tatsächliche Geschoßfläche 3,40 DM	11 900,00 DM
	<u>23 060,00 DM</u>

Gemeindeanteil
Die Kosten für die Wasserversorgung werden
ausschließlich vom Zweckverband Gennach-
Hühnerbach-Gruppe getragen.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung des Ortes Jengen betragen rd.	5 200 000,00 DM
Nach Abzug der Zuschüsse in Höhe von 70 v. H. verbleiben der Gemeinde rd.	1 560 000,00 DM
Die Gemeinde berechnet Anschlußkosten lt. Satzung in Höhe von 6,00 DM/m ² Grundstücksfläche und 15,50 DM/m ² zulässige Geschoßfläche	
12 400 m ² Grundstücksfläche/6,00 DM	74 400,00 DM
4 500 m ² zulässige Geschoßfläche/15,50 DM	69 750,00 DM
	<u>144 150,00 DM</u>

7.4 Grünanlagen als Ortsrand

Grunderwerb 440 m ² /15,00 DM	6 600,00 DM
Bepflanzung 440 m ² /10,00 DM	4 400,00 DM
	<u>11 000,00 DM</u>
Erschließungsbeitrag lt. Satzung 90 v. H. aus 11 000,00 DM	9 900,00 DM
Gemeindeanteil 10 v. H. aus 11 000,00 DM	1 100,00 DM

...

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

Für den Straßenbau rd.	33 500,00 DM
Für die Wasserversorgung	-,-- DM
Für die Abwasserbeseitigung kann die Höhe des gemeindlichen Anteils noch nicht festgestellt werden.	-,-- DM
Für Grünanlagen rd.	1 100,00 DM
rd.	<u>34 600,00 DM</u>

7.6 Finanzierung

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Vermögenshaushalten der Gemeinde Jengen ab 1986 bereitgestellt.


8. Karten

Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung 1 : 1 000 Blatt SW VII-28-15 und SW VII-28-20.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß	11.06.1986
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.07.1986
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 4 BBauG mit Termin	22.08.1986
Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG	03.12.1986
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange	04.05.1987
Billigung und Auslegungsbeschluß nach § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.1987
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.08.1987
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.1987 bis 17.09.1987	

Jengen, 16.10.1987
GEMEINDE JENGEN


.....
(Bertele, 1. Bürgermeister)



Marktoberdorf, 16.10.1987
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
-Kreisplanungsstelle-
I. A.


.....
(Hohenadl)