

B E G R Ü N D U N G
=====

OB-03-BG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Jengen für das Gebiet
"Innere Straßäcker" in der Fassung vom April 1993

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Westen von der Kreisstraße OAL 15, einschließlich der Sichtwinkel mit dem Kreuzungsbereich südl. Weinhausener Straße und nördl. Weichter Weg begrenzt.

Im Süden bildet die Weinhausener Straße den Abschluß. Nach Norden ist der Weichter Weg die Grenze des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen mit Flurnummer 376/1 , 375/2 und 375. Nach Osten ist die Grenze das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurnummer 377/4.

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstr. 2
8912 Kaufering

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.

1.2 Bebauungsplan :

Der Bebauungsplan erfolgt als Vorgriff auf den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Da dem Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan angegliedert werden soll kann der Abschluß des Verfahrens nicht abgewartet werden. Im nördlichen Bereich ist eine gewerbliche Entwicklung in nächster Zeit zu erwarten. Es ist absehbar, daß der vorliegende Bebauungsplan der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Jengen nicht entgegensteht wird. Die Bauflächen sind im Besitz der Gemeinde, außer Flur-Nr. 400/86. Sie werden anteilig ortsansässigen Bauwerbern der Gemeinde und aus umliegenden Orten zur Verfügung gestellt. Zudem herrscht im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Buchloe, derzeit Autobahnende der A 96 München - Lindau, dringender Wohnbedarf und somit eine starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Die städtebauliche Lösung, insbesondere die Abgrenzung des Gebietes und die Stellung der Gebäude ist im wesentlichen von der Erschließungssituation abhängig. Die Außengestaltung der Gebäude mit eindeutiger Ausrichtung (Schauseite - Putz ; Rückseite - Holz), soll sich an den Dorfcharakter der Gemeinde anlehnen.

Der westliche Rand des Planungsgebietes, begrenzt durch die OAL 15 bildet den derzeitigen Ortsabschluß. Somit begründet sich die lärm-dämpfende Bepflanzung mit besonderen Festsetzungen, auch als Ortsrandeingrünung. Diese Eingrünung soll einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ermöglichen.

Die konkurrierenden Nutzungen, " Landwirtschaft und Wohnen " mit unterschiedlichen Ansprüchen, sollte hiermit aufeinander abgestimmt werden.

Der Ort Jengen ist Sitz der Einheitsgemeinde u. besitzt bereits eine intakte Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung. Die Größe des Bau- gebiets überschreitet nicht das Maß einer organischen Entwicklung.

1.3 Landesplanung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan :

Die Baugebietsausweisung dient der organischen Siedlungsentwicklung und ist insbesondere auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung abgestimmt. Die Gemeinde liegt in einem Bereich der Region "Allgäu", welcher für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist.

Die Gemeinde ist verpflichtet, durch Einsatz geeigneter Instrumente das Entstehen von Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) zu verhindern.

Die Herausnahme der Fläche aus der Landwirtschaft liegt innerhalb des der Gemeinde eigenverantwortlich überlassenen Gestaltungsspiel- raumes, in Abwägung und Gewichtung mit den Erfordernissen der zuge- wiesenen regionalplanerischen Funktion.

Ziel ist die Sicherung und Stärkung dieses Wirtschaftsbereiches einerseits und dem Bedarf an Wohnbauland andererseits.

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 rund 2,12 ha, zuzgl. 0,3895 ha Nutzungsänderung an Flur-Nr. 400/36. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	4 km
Bushaltestelle der Bundesbahnlinie Buchloe-Kaufbeuren und Buchloe-Waal-Jengen-Buchloe	400 Meter
Zweiklassige 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	300 Meter
Kath. Pfarrkirche	400 Meter
Versorgungsläden	500 Meter
Gemeindeverwaltung	500 Meter
Verwaltungsgemeinschaft in Buchloe	4 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse :

Das Gelände ist eben. Der Grundwasserspiegel befindet sich 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 das Betriebsgebäude der Firma Drotleff. Dieses genießt Bestandsschutz. Eine städtebauliche Veränderung im Rahmen des Ortsbildes ist wünschenswert.

2.4 Bestand Bäume und Gehölze :

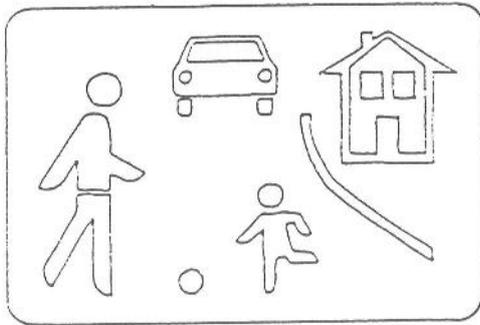
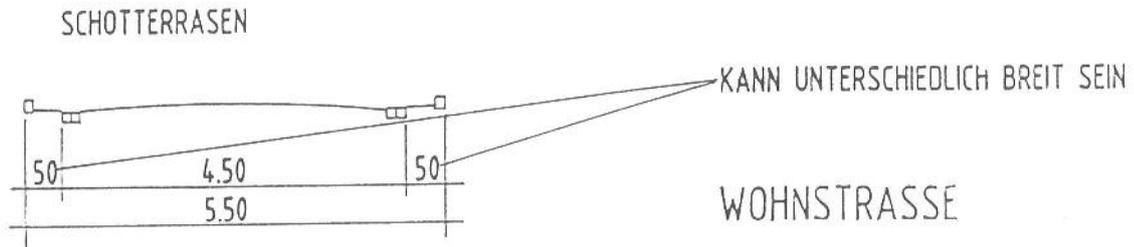
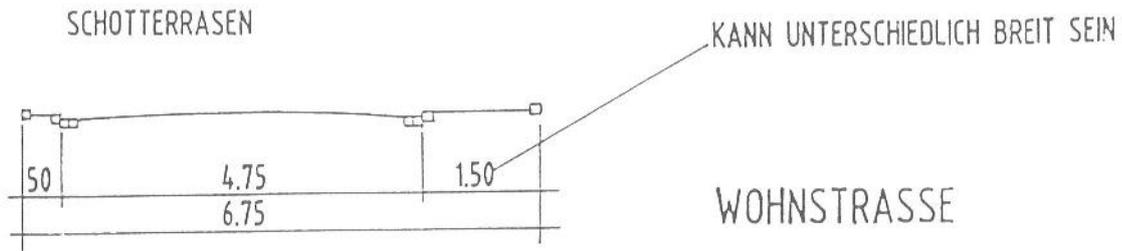
Entlang der Kreisstraße OAL 15 befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Er wird in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

3. PLANUNG

3.1 Verkehr :

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Weinhausener Straße u. dem Weichter Weg. Es ist eine geschwungene Durchgangsstraße mit einer als Ring ausgebildeten Parallelstraße vorgesehen, von der die einzelnen Wohnbereiche aus zu erreichen sind. Diese Wohnstraße ist geschwungen und beidseitig mit 50 cm breiten, sowie an den Kurven großzügig ausgelegten Schotterrasenflächen ausgebaut. Sie sollen ein ruhiges, vom Verkehr ungestörtes Wohnen ermöglichen.

SCHEMAQUERSCHNITT - STRASSEN



WOHNSTRASSE

Für die Wohnstraße, entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt, daß alle Verkehrsteilnehmer - Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger, spielende Kinder - den gesamten Straßenraum gemeinsam benutzen können und zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind. Die Zufahrt ist vom Kreuzungsbereich der Kreisstraße OAL 15 zur Weinhausener Straße und zum Weichter Weg ca. 80 m entfernt. Ein Rad- u. Fußweg verbindet die parallelverlaufenden Wohnstraßen. Garagen und Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze sind im Wohnstraßenbereich vorgesehen.

3.2 Bauliche Nutzung :

Das Baugebiet soll an seinen Randgebieten aus Immissionsschutzgründen mit Einfamilienhäusern, Garagen und Nebengebäuden, teilweise im verketteten Zustand bebaut werden.

Im Innenbereich werden Doppelhäuser und 3 zweigeschoßige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dach errichtet. Mit Ausnahme des Mischgebietsstreifens östlich der Verbindungsstraße und dem Mischgebiet des ehem. Betriebsgebäudes Drotleff, wird das gesamte Gebiet als " **Allgemeines Wohngebiet** " eingestuft.

Dadurch wird sichergestellt, daß keine Einrichtungen oder Nutzungen die das Wohnen stören würden, zulässig sind. Um nach Möglichkeit den unterschiedlichen Bauwünschen entgegenzukommen, werden verschiedene Haustypen und Formen geplant. Mit abgestuften Geschößzahlen soll die Höhe der Gebäude zum Ortsrand hin (nach Westen) verringert werden.

Es stehen folgende Haustypen zur Verfügung

	Anzahl	Wohneinheiten
Freistehende Einzelhäuser	5	5
Verkettete Wohnhäuser	8	8
Doppelhaushälften	10	10
Mehrfamilienhäuser	3	18
	<hr/>	
	26	41

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten von 2,5 Personen pro Wohneinheit ist demnach im Planungsgebiet Raum für 103 Personen. Das ehemalige Betriebsgebäude Drotleff wird zur Berechnung nicht herangezogen.

Flächenbilanz
=====

Geltungsbereich	2,5095 ha
././. Nutzungsänderung an Flur-Nr. 400/36 (wird nicht bei der Berechnung berücksichtigt)	0,3895 ha _____
Bruttobauland	2,12 ha
Davon entfallen:	
Nettobauland (WA u. MI)	1,5326 ha (ca.73%)
Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün	0,2961 ha (ca.13%)
Lärmschutzbepflanzung zur OAL-15	0,2913 ha (ca.14%) _____

Die Bruttowohnungsdichte beträgt 19,40 Wohnungen / ha

Die Nettowohnungsdichte beträgt 26,75 Wohnungen / ha

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

4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN
=====

Die Gemeinde Jengen ist Besitzer dieser Baufläche, nicht Flur-Nr. 400/36 der Fa. Drotleff. Im Rahmen der neuen Grundschulplanung am alten Sportplatz an der Weinhausener Straße, der sich im Besitz eines Bauträgers befindet, tauscht die Gemeinde Jengen, flächengleich die Grundstücke "Innere Straßäcker". Somit werden ca. 5/8 tel der ausgewiesenen Grundstücksflächen (ohne Flur-Nr. 400/36) von der Gemeinde einheimischen Bürgern zur Verfügung gestellt. Die Restflächen werden durch den Bauträger, der somit den Bau einer Grundschule an wesentl. günstigerer Stelle im inneren Ortsbereich ermöglicht, bebaut. Die Gemeinde wirkt damit auch regulierend auf die Baulandpreisgestaltung ein, da Sie das vom Bauträger privat erworbene Grundstück zu gleichen Baulandpreisen mit den Grundstücken "Innere Straßäcker" tauscht.

Die Bauflächen sind außer dem Betriebsgelände der Fa. Drotleff sämtlich in Gemeindebesitz, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

5. UMWELTSCHUTZ UND UMWELTGESTALTUNG
=====

5.1 Verkehr :

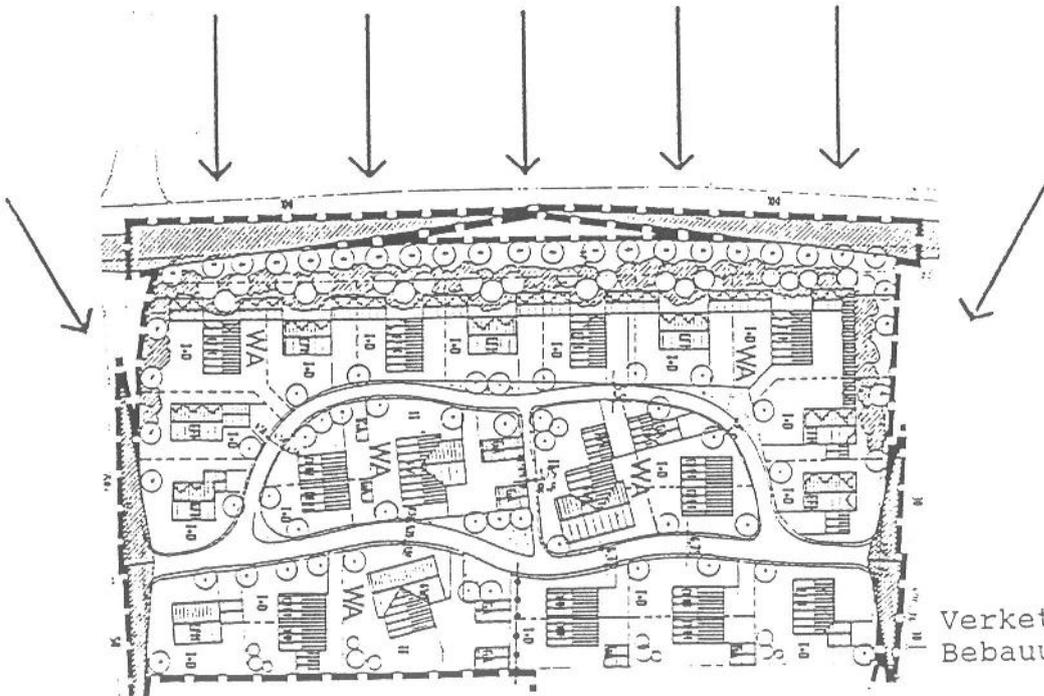
Das Baugebiet grenzt westlich an die Kreisstraße OAL-15, südl. an die gemeindl. Verbindungsstraße - Weinhausener Straße und nördlich an den Weichter Weg. In einem Abstand von ca. 200 m führt westseitig zusätzlich die Bundesstraße 12 vorbei.

VERKETTETE EINFAMILIENHÄUSER

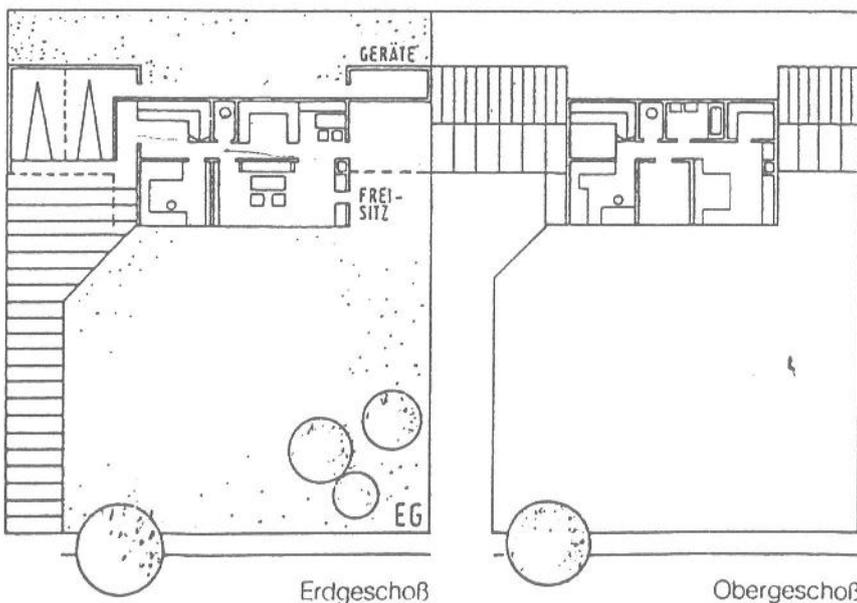
Ortsränder werden vielfach durch Bebauungen mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern gebildet. Derartige Gebiete sind gegebenenfalls nicht gegen das Eindringen von Lärm geschützt.

Die Skizzen zeigen einen Vorschlag, wie offen ein bebautes Gebiet durch einen vorgelagerten, verketteten Bebauungsrand gegen den Straßenverkehrslärm abgeschirmt werden kann. Die einzelnen Häuser sind durch Garagen, Nebenbäume und überdachte Freisitze so miteinander verbunden, daß ein geschlossener und dennoch abwechslungsreicher Siedlungsrand entsteht. Dabei sind alle Wohn- und Schlafräume nach Süden und Osten, zum lärmabgewandten Garten ausgerichtet. Die verkettete Randbebauung schützt außerdem das süd- und östlich anschließende Gebiet.

Das nachträgliche Schließen der Zwischenräume kann auch bei einer bestehenden offenen Bebauung eine wirksame Lärmschutzmaßnahme darstellen.



Verkettete, lärmabschirmende Bebauung am Siedlungsrand



Garagen und Geräteräume verbinden die Wohngebäude zu einer geschlossenen Baureihe

Es werden Verkehrslärmimmissionen an den Häusern am Westrand des Gebietes an den Fassaden zur Straße mit Überschreitung des höchstzulässigen Schallpegels, von tagsüber 55 dB (A) u. nachts 40/45 dB(A) insbesondere nachts erheblich, um mehr als 5 dB (A) erreicht.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird entlang der Kreisstraße OAL-15 eine lärmdämpfende Bepflanzung als öffentliche Grünfläche auf die gesamte Westlänge des Grundstückes angelegt. Östlich der Kreisstraße zwischen Weinhausener Straße und Weichter Weg wird die lärmdämpfende Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen fortgesetzt.

Am Nordost-, West- und Südwestrand werden die Lücken zwischen den Häusern durch Garagen und Gerätehausbauten überbrückt. Es entsteht eine geschlossene Bauzeile mit verketteten Einfamilienhäusern (siehe Satzung § 13 : Kennzeichen D - J).

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet entsprechende auf seinem Grundstück vorgesehene, aktive Schallschutzanlagen (Garagen- und Gartenhausbauten) zu realisieren. Sie sind vertraglich zu regeln und sicherzustellen.

Die Festsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Garagen- und Gartenhausbauten, sowie von Gebäudehöhen und Orientierung der Räume, sind ebenso wie die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und schallgedämmte, integrierte Lüftungseinheiten) im Baugesetzbuch (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 24) begründet.

In den 3 Mehrfamilienhäusern in der zweiten und dritten Reihe, ist die Nutzung um ein Geschöß höher. Bei Einhaltung der in der satzung vorgeschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen bestehen auch hier aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

- 5.2 Von dem stillgelegten Gewerbebetrieb im Osten ist mit keinen Schallimmissionen zu rechnen. Außer dem Verkehrslärm ist mit keinen weiteren Schallimmissionen zu rechnen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Landwirtschaft :

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

5.4 Grünordnung :

Als Ortsrandeingrünung dient die Lärmschutzbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern nach Westen im öffentlichen Bereich.

Entlang des Weichter Weges und der Weinhausener Straße wird auch im privaten Bereich eine Lärmschutzbepflanzung fortgesetzt. Die Gemeinde führt eine festgelegte Bepflanzung in diesem Bereich durch. Diese Bepflanzung wechselt dann in das Eigentum der Grund-

stücksbesitzer über, die dann für die Pflege Sorge zu tragen haben. Nichtangewachsene Sträucher sind artgleich zu ersetzen.

Straßenbegleitgrün wird insbesondere im Bereich der 3 Mehrfamilienhäuser entlang der Verbindungsstraße von der Weinhausener Straße zum Weichter Weg angelegt. Sie werden nach dem Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken empfohlen.

5.5 Abfallbeseitigung :

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird in der Müll- und Klärschlammverbrennungsanlage Marktoberdorf bzw. auf der Hausmülldeponie bei Oberostendorf entsorgt.

6. ERSCHLIEßUNG =====

6.1 Straßen :

Das Baugebiet ist an die Weinhausener Straße und an den Weichter Weg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die eigentlichen Erschließungsstraßen der Bauflächen des Bebauungsplanes werden 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 ist voll an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist gewährleistet. 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. 400/36 ausgenommen. Für Kabelverteilerschränke (1,00 m x 0,35 m x 1,20 m) ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite immer mit der Straßenbegren-

zungslinie übereinstimmt. Der Schrank ragt somit in das jeweilige Privatgrundstück hinein .

6.5 Erschließungsträger:

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

7. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN
=====

7.1 Für Straßen und Wege :

Grunderwerb	:	ca. 3 000 qm x DM 55,--	=	DM 165.000,--
Herstellungskosten	:	ca. 3 000 qm x DM 190,--	=	DM 570.000,--
Straßenbeleuchtung	:	ca. 350 lfdm x DM 70,--	=	DM 24.500,--
				<hr/>
				DM 759.500,--

Erschließungsbeiträge lt. Satzung 90 v.H. der tatsächlichen Kosten DM 759.500,-- x 0.90 = DM 683.550,--

Gemeindeanteil : 10 v.H. aus DM 683.550,-- = DM 68.355,--

7.2 Für die Wasserversorgung :

Herstellungskosten	:	ca. 550 lfdm x DM 250,--	=	DM 137.500,--
Erschließungsbeiträge lt. Satzung des Zweckverbands				
Grundstücksfläche		ca. 15.500 qm x DM 0,90	=	DM 13 950,--
tatsäch.Geschoßfläche		ca. 10.500 qm x DM 3,40	=	DM 35.700,--
				<hr/>
				DM 187.150,--

Gemeindeanteil :

Die Kosten für die Wasserversorgung werden ausschließlich vom Zweckverband "Gennach - Hünerbach - Gruppe" getragen.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung :

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung
des Ortes Jengen betragen rund DM 5 200.000,--

Nach Abzug der Zuschüsse in Höhe von
70 v. H. verbleiben der Gemeinde rd. DM 1 560.000,--

Die Gemeinde berechnet lt. Satzung folgende Anschlußkosten:

* DM 4,50 pro qm Grundstücksfläche

* DM 17,00 pro qm zul. Geschoßfläche

Grundstücksfläche ca. 15.500 qm x DM 4,50 = DM 69.750,--

Geschoßfläche ca. 10.500 qm x DM 17,00 = DM 178.500,--

DM 248.250,--

7.4 Grünanlagen für Lärmschutz :

Gründerwerb ca. 3 000 qm x DM 55,-- = DM 165 000,--

Bepflanzung ca. 3 800 qm x DM 15,-- = DM 57 000,--

DM 222.000,--

Erschließungsbetrag lt. Satzung 90 v.H.
aus DM 222.000,-- = DM 199.800,--

Gemeindeanteil : 10 v.H. aus DM 222.000,-- = DM 22.200,--

7.5 Kosten Gemeinde :

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

* Für den Straßenbau DM 68.355,--

* Für die Wasserversorgung DM --,--

* Für die Abwasserbeseitigung kann die Höhe des ge-
meindlichen Anteils noch nicht festgelegt werden. DM --,--

* Für die Grünanlagen rund DM 22.200,--

Insgesamt somit DM 90.555,--

=====

