

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

B E G R Ü N D U N G
=====

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Jengen
für das "Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld"
vom Okt. 1995

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Westen von der Kardinalstraße im Gemeindebereich genannt, ab Ortsausgangsschild Staatsstraße 2035 (Ortsverbindungsstraße von Jengen nach Buchloe) begrenzt. Im Süden bildet ebenfalls die Kardinalstraße, sowie der Angerweg den Abschluß. Nach Osten ist das westseitige Ufer der Gennach eine natürliche Grenze des Bebauungsplanes.

Der nördlich gelegene Schöttenauer Weg parallel verlaufend zur Bundesstraße 12 und die Gemeindegrenze Gemarkung Lindenberg-Buchloe bildet hier den Abschluß.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Jengen, Nr. 1, 388/1, 389, 390 (Urbansweg), 391, 391/2, 391/3, 392, 393, 394/4 (Weg), 394/5, 396/2.

Für das südliche Gebiet der geplanten Einfahrtsstraße (Straße B bis zum Urbansweg) in das Baugebiet besteht von Seiten des Grundstücksbesitzers der Flur Nr. 389 keine Verkaufsbereitschaft. Das Grundstück wird jedoch gemäß Beschluß des Gemeinderates mit überplant.

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstr. 2
86916 Kaufering
Tel. 08191/70666

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Der Flächen - nutzungsplan hat noch keine Planreife erlangt.

Der Planungsstand läßt jedoch erkennen, daß das überplante Gebiet "Urbansfeld" den künftigen städtebaulichen Zielen nicht entgegenstehen wird.

Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist aus zeitlichen Gründen nicht zu vertreten, da die Nachfrage nach gewerblichen Bauland, zur Schaffung von Klein- und Mittelbetrieben die Gemeinde veranlaßt, dringend zu handeln.

1.2 Bebauungsplan

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Der Bebauungsplan ist somit nach § 11 BauGB genehmigungspflichtig.

Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken für Betriebe des Mittelstandes, wie Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe.

Durch die günstige Verkehrsanbindung an die Staatsstraße 2035 und an die Bundesstraße 12, ohne das eigentliche Dorf Jengen zu berühren ist das überplante Gebiet für eine gewerbliche Ansiedlung geradezu ideal. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein großes Möbelhaus, sowie ein KFZ-Betrieb.

Der Planbereich "Urbansfeld" liegt am nördlichen Ende der Gemeinde Jengen, neben der Bundesstraße 12, siehe auch Übersichtsplan M 1:5000.

Die städtebauliche Lösung, insbesondere die Abgrenzung des Gebietes und die Einstellung der Gebäude ist wesentlich bestimmt durch die Erschließungssituation mit bereits vorhandenen Straßenanbindungen und vorhandenen gemeindlichen Abwasserkanal im Baugebiet und im Urbansweg.

Der nördliche Rand zur Bundesstraße 12 ist der künftige Ortsabschluß und zugleich auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lindenberg.

Entlang der Gennach wird ein 15m breiter Grünstreifen als Auenwaldzone festgesetzt, die gleichzeitig einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bewirken soll.

Es werden nur solche Betriebe zugelassen, die die Wasserqualität der Gennach nicht über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigen.

Die Gemeinde Jengen befindet sich bereits im Besitz sämtlicher Flurstücke, außer der Flur Nr. 389, das jedoch mit überplant wird.

Eine Verbindung des Baugebietes an die Staatsstraße St 2035 soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr mit Auffahrt zur OAL 15 und zur B 12 erreicht werden.

Vorhanden ist der ausgebaute Urbansweg in dem auch der Gemeindekanal liegt, mit Anschluß an die Kardinalstraße.

Über diese Straße können Betriebe beidseitig erschlossen werden, was auch einen vorgezogenen Baubeginn in diesem Bereich ermöglicht.

1.3 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Jengen ist im Regionalplan (der Region 16) zugeordnet und besitzt keine zentrale Funktion. Jengen ist der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe zugewiesen mit Funktion Landwirtschaft.

Um jedoch bereits am Ort befindliche Betriebe, wie Schreinerei, Zimmerei, Fischräucherei und Einzelhandelsbetriebe im Ort zu halten und ein Abwandern nach Buchloe und Landsberg zu verhindern und gleichzeitig Arbeitsplätze in Jengen zu sichern, wurde dieses Baugebiet ausgewiesen.

Es wird nochmalig auf die verkehrsgünstige Lage Bezug genommen.

Hierauf wurde bei diesem Baugebiet im Straßenspitz Angerweg - Urbansweg, tangierend zur Kardinalstraße, eine Teilfläche als Mischgebiet (Mi) festgesetzt, angrenzend an das Dorfgebiet. Die Hauptfläche des Baugebietes ist jedoch Gewerbegebiet (GE).

2. Lage und Bestand

2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden von Jengen und schließt im Süden und Südwesten an bestehende Bebauung an.

Eingegrenzt wird das Gebiet im

Westen : durch die Staatsstraße 2035 im Dorfbereich Kardinalstraße.

Norden : durch den Schöttenauer Weg und die Gemeindegrenze zur Gemarkung Lindenberg-Buchloe.

Osten : durch das westseitige Ufer der Gennach bis zum Angerweg.

Das Gelände ist größtenteils eben.

Das Baugebiet hat eine Größe von rd 7,05 ha;

Die Flur Nr. 389 mit 1,72 ha befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde.

Flurkarte Nr. S W VII 28.9 / 10

Flurnummern und Flurstücksgrößen

Gemarkung Jengen

Flur Nr.	391	-	7260	qm		
Flur Nr.	391/2	-	10450	qm		
Flur Nr.	391/3	-	140	qm		
Flur Nr.	1	-	460	qm		
Flur Nr.	389	-	17219	qm		
Flur Nr.	392	-	14940	qm		
Flur Nr.	393	-	14752	qm		
Flur Nr.	390	-			2149	qm Weg
Flur Nr.	388/1	-	1116	qm		
Flur Nr.	396/2	-	1201	qm		
Flur Nr.	394/5	-	628	qm		
Flur Nr.	394/4	-			148	qm Weg

					2297	qm Weg gesamt
					=====	

Grundstücksflächen gesamt 70463 qm
incl. Wegflächen

=====

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bundesstraße 12	50 m
Staatsstraße 2035	0 m
KR OAL 15	50 m
Bahnhof Buchloe	4 km
Bushaltestelle d. Bundesbahnlinie	
Buchloe-Kaufbeuren und	
Buchloe-Waal-Jengen-Buchloe	100 m
Kath. Pfarrkirche	400 m
Versorgungsläden	500 m
Gemeindeverwaltung	500 m
Verwaltungsgemeinschaft in Buchloe	4 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist eben, bis auf eine kleine Anböschung im Westen, diese wurde vermutlich im Rahmen des Straßenbaues aufgeschüttet.

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.

Bodenuntersuchungen in Hinsicht auf Schichtenwasser erscheinen vor Bebauung jedoch insbesondere im Bereich der Grundstücke zwischen Urbansweg und Gennach dringend angebracht.

Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen können erforderlich werden.

2.3 Bestand Gebäude, Bäume und Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südlichen Spitz zwischen Kardinal- und Angerstraße ein landwirtschaftlich genutzter Feldstadel, sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Garage.

Dieses Gelände wird durch den Urbansweg erschlossen.

Entlang des Urbansweges ist ein zu erhaltender Baumbestand (Eschen großkronig) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Westlich der Gennach ist ein Uferschutzstreifen als Auenwald von ca. 15 m als öffentlicher Grund ausgewiesen.

Der vorhandene erlebnisreiche, ökologische Charakter dieser Bachaue mit Feldgehölzartigem Aufbau wird erhalten und geschützt.

Ein Verkauf dieses Uferschutzstreifens an den Freistaat Bayern oder an das Wasserwirtschaftsamt durch die Gemeinde wird erwogen. Bei kostenloser Übereignung an den Freistaat Bayern wird der neue Nutzer unterhaltspflichtig.

Die Flur Nr. 338/1 an der Staatsstraße 2035 neben der Unterführung wird öffentliche Grünfläche.

Vorh. Sträucher und kleinkronige Bäume dienen zur Eingrünung des Baugebietes.

3. Planung

3.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung in das Gewerbegebiet erfolgt von der Staatsstraße St 2035 aus.

Um eine verkehrstechnische einwandfreie Lösung zu finden wurde nach Vorgesprächen mit dem Straßenbauamt Kempten ein Kreisverkehr geplant. Diese neue Straßenführung reguliert die bisher unfallträchtige Ableitung der Fahrzeuge von der B 12 und OAL 15 auf die St 2035 Buchloe-Jengen. Eine zusätzliche Abfahrt in das Gewerbegebiet mit Abbiegespuren würde die derzeitige Situation noch verschlimmern.

Die Einfahrtsstraße Typ "B" von 6,50 m Breite für begegnenden LKW-Verkehr und 2,50 m Straßenbegleitgrün führt auf den bereits ausgebauten und asphaltierten 4,00 m breiten Urbansweg. (Im Straßenbegleitgrün sind PKW-Stellplätze auf Rasenpflaster vorgesehen).

Im Urbansweg befindet sich auch der Stauraumsammelkanal zur Kläranlage Buchloe.

Dieser Weg, auch Radwanderweg Buchloe-Schongau, wird auf 6,50 m Straßenbreite, mit 2,0 m breitem Straßenbegleitgrün und 2,0 m breitem Geh- und Radweg ausgebaut.

Ca. 65 m parallel zum Urbansweg verläuft eine Art Ringstraße, die nord- und südseitig in den Urbansweg führt.

Eine Mittelkreuzung verbindet die Ringstraße Typ "B" mit der Einfahrtsstraße zur Staatsstraße 2035.

Not-, Zu- und Abfahrten bestehen nördlich auch über den Schöttenauer Weg, südlich zum Angerweg auf die Staatsstraße 2035. Im Einfahrtsbereich ist eine Profilierung der vorh. Hangzone erforderlich.

Der 2,5 m und 2,0 m breite Grünstreifen als Straßenbegleitgrün ist mit schmalkronigen Bäumen im Abstand von ca. 15 m bepflanzt. PKW-Parkplätze werden als Rasenpflaster angelegt. Die Zufahrten zu den Grundstückspartikeln können erst nach Vermessung und Vergabe an die Käufer übergeben werden.

Insbesondere wird auf die verkehrsgünstige Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße 2035, sowie an die OAL-15 und an die Bundesstraße 12 hingewiesen.

Das Dorfgebiet mit bedingtem Schwerlastverkehr wird von dieser Baumaßnahme nicht berührt.

Es besteht die Möglichkeit bei Bauwerbern die Grundstücke anliegend am Urbansweg besitzen, einen vorgezogenen Baubeginn zu genehmigen, da eine Zufahrt von Süden im Bereich Angerweg gegeben ist.

3.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Gewerbegebiet. Wegen der unmittelbar im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen Nr. 2/3 im Dorfgebiet wird ein Teilbereich mit ca. 5900 qm Grundstücksfläche im Straßenspitz Kardinalstraße-Urbansweg gelegen als Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die Ortsrandlage ist zwar dieses Baugebiet städtebaulich nicht an das Dorfgebiet Jengen angegliedert, jedoch wurden die Gebäudedimensionen durch die Grund- u. Geschoßflächenzahlen, sowie durch höchstzulässige Wandhöhen u. höchstzulässige Firsthöhen begrenzt.

Die Baumasse für gewerblich genutzte Anlagen muß mindestens 2/3 der insgesamt erstellten Baumasse betragen. Wohnungen sind nur für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen (max. 2 Einheiten) zulässig. Es soll sichergestellt sein, daß preisgünstiges Gewerbebauland nicht durch Wohnbebauung genutzt wird.

Die eingetragenen Grundstückspartellen sind nur Vorschläge. Der Bedarf der Käufer ist für die zu beurkundende Grundstücksgröße maßgebend.

Das Baugebiet umfasst

zu überplanende Grundstücksfläche 7,05 ha

hiervon

im Besitz der Gemeinde befindliche
Grundstücksfläche 5,33 ha

nicht im Besitz der Gemeinde befindliche
Grundstücksfläche 1,72 ha

Ausweisung als

Mischgebiet	1,24 ha	17,59 %
incl. Schutzpflanzung		
Gewerbegebiet	4,09 ha	58,02 %
für Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	0,94 ha	13,33 %
öffentliche Grünflächen	0,78 ha	11,06 %
	<u>7,05 ha</u>	<u>100,00 %</u>
private Schutzpflanzung	1,00 ha	14,18 %

3.3 Baugestaltung

Das Gebiet liegt an der nördlichen Einfahrt der Gemeinde Jengen mit bereits vorhandenem anliegendem Gewerbecharakter . Die zu errichtenden baulichen Anlagen werden durch baugestalterische Vorschriften an das Orts- u. Landschaftsbild eingebunden.

- Zur Eingliederung der Bebauung werden Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände festgelegt. Auch Wand- u. Firsthöhen sind fixiert. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt.

Eine Untergliederung der Gestaltung erfolgt im Gewerbegebiet und im Mischgebiet nicht.

3.4 Höheneinstellung der Gebäude

Der bereits gebaute Urbansweg ist höhenmäßig im Mittel um ca. 75 cm höher als das vorhandene östliche Geländeniveau zur Gennach.

Die neu einzustellenden Gebäude auf diesem Teilgrundstück dürfen max. 20 cm mit dem Erdgeschoßfußboden höher sein als die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in Gebäudemitte. Eine Aufschüttung des Grundstückes ist in diesem Gebiet zulässig um an den höherliegenden Urbansweg anschließen zu können.

Der vorhandene Uferstreifen zur Gennach darf höhenmäßig nicht verändert werden. Die höhere Einstellung der Gebäude dient zugleich auch zum Schutz vor evtl. Überschwemmungen der Gennach.

Sämtliche weiteren Gebäude im Bebauungsplangebiet dürfen mit dem Erdgeschoßboden nicht höher als 20 cm, zur zugehörigen Straße eingestellt werden.

Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbaubaren Fläche nicht verändert werden.

4. Bauordnende Maßnahmen

Da die Baugrundstücke im Besitz der Gemeinde Jengen sind, (außer der Flur-Nr. 389) erscheint eine geordnete und zweckmäßig Gestaltung bezüglich des Grundstückszuschnittes u. Erschließung gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Vergabe der gewerblichen Grundstücke zur seitlichen Grundstücksgrenze ist flexibel und richtet sich nach den Flächenbedarf des anzusiedelnden Gewerbebetriebes.

Die festgesetzten Baugrenzen u. Eingrünungszonen sind einzuhalten.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Verkehr

Für das ausgewiesene Gewerbe- u. Mischgebiet sind nur Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr vorgesehen.
Straßenverkehrsgeräusche sind von der Bundesstraße B12 und von der Staatsstraße St 2035 zu erwarten.

5.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzung ist im wesentlichen ostseitig der Gennach zu erwarten. Lärm- u. Geruchbelästigungen infolge der Bewirtschaftung sind nicht vermeidbar und müssen geduldet werden. Dies betrifft insbesondere die derzeit überplante Flur Nr. 389, die nicht im Besitz der Gemeinde ist und weiterhin als landwirtschaftliche Grünfläche mit Viehtrieb genutzt wird. Gleichfalls wird landwirtschaftlicher Verkehr insbesondere über den Urbansweg erfolgen, um eine Bewirtschaftung der Felder zu ermöglichen.

5.3 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen sind als Bestand die Uferschutzzone der Gennach mit einem 15 m breiten westseitigen Auenwaldstreifen vorhanden.

Die Wiesenstruktur mit Fluggehölzen in einem ca. 15-20 m Streifen östlich des Urbansweges an der Gemarkungsgrenze zu Lindenberg und zur Gennach.

- Ortseingrünung am westlichen Rand des Gewerbegebietes.
Die Gemeinde führt hier Bepflanzungen durch, und wird die Kosten entsprechend umlegen.
- Straßenbegleitgrün ist im gesamten Plangebiet an sämtlichen Straßen mittels heimischen Bäumen vorgesehen.
- Private Schutzpflanzungen im 5 m Bereich sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Diese wirksame Durchgrünung des Baugebietes soll eine ökologisch und erlebnisreiche Vernetzung mit dem anliegenden Dorfcharakter der Gemeinde Jengen vollziehen.

Die Auswahl der Pflanzungen beschränkt sich bei Sträuchern und Bäumen auf heimische u. standortgerechte Pflanzarten.
Der 5 m breite Raum zur privaten Grundstückseingrünung ist zwingend erforderlich, damit sich die Eingrünung entwickeln kann und ein Vor- und Rückspringen der Vegetation ermöglicht.

5.4 **Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Der Landkreis beabsichtigt, ab 01.10.1995 die Biotonne einzuführen. Die Abfuhr des Bio- und Restmülls wird dann in 14tägigem alternierendem Abfuhrhythmus erfolgen.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird in der Müll- u. Klärschlammverbrennungsanlage in Martkoberdorf bzw. auf der Hausmülldeponie bei Oberostendorf entsorgt. Der nach Einführung der Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung stehen wird. Für die Erfassung von Wertstoffen u. Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Jengen zur Verfügung. Zur Ablagerung von Bauschutt steht im Gemeindebereich Jengen derzeit die landkreiseigene Bauschuttdeponie zur Verfügung.

Im Planungsgebiet müssen die Abfallbehälter entweder in den Gebäuden oder in ummantelten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen.

6. **Erschließung**

6.1 **Straßen und Wege**

Das Baugebiet ist durch die Staatsstraße 2035 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

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

Die tatsächlichen Entstehungskosten für Straßen und Wege, für die öffentlichen Grünanlagen werden lt. Satzung zu 90 v.H. an die betreffenden Grundstückseigentümer berechnet.

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 mit dem Hauptort Jengen an die Abwasserbeseitigung der Stadt Buchloe angeschlossen.

Die Bebauung wird an die Ver- und Entsorgungsanlagen von Verband bzw. Gemeinde angeschlossen. Unverschmutztes Regenwasser wird örtlich versickert. Garagenvorplätze, Stellplätze, Hofflächen ect. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem (Schmutzwasser und Straßenwasser in einem Kanal).

6.4 Stromversorgung

Um die elektr. Erschließung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, ist der Abbau der 20 KV Freileitung T2 zwischen Gittermaststation Nord und dem künftigen Maststützpunkt 21 erforderlich. Hernach kann die 20 KV Leitung in der öffentlichen Straßenführung verkabelt werden.

Die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg versorgen das Baugebiet mit Strom. Anschlüsse sind nach Verlegung der Hauptleitung im Straßenbereich sofort möglich und erfolgen mit Kabel; 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. Evtl. erforderliche neue Trafostationen sind der Umgebung anzugleichen und einzugrünen.

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z.B. Solaranlagen, Energiefassaden- u. dächer), sowie von Anlagen zur gemeinschaftlichen Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk mit Kraft- Wärme- Koppelung) wird angeregt.

6.5 Erdgasversorgung

Südseitig des Schöttenauer Weges befindet sich eine Erdgasleitung der Erdgas Schwaben. Der Verlauf ist durch gelbe Markierungszeichen ca. 1,50 m über Erdniveau ersichtlich.

Vor Bebauung der Grundstücke nördlich des Urbansweges und der Ringstraße "B", sowie der nördl. Eckfläche der Flur Nr 1405 ist der Energieträger zu verständigen und die genaue Leitungsführung einzuholen.

6.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur Versorgung des Baugebietes verlegt die Deutsche Telekom die Fernmeldeleitungen in unterirdischer Bauweise. Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, empfehlen wir den Bauherren, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

6.7 Immissionsschutz

1. Straßenverkehrsgeräusche

Für die Bundesstraße B 12 werden folgende Verkehrsdaten mitgeteilt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 11 323 Kfz pro Tag;

Mittlere stündliche Verkehrsstärken: 679 und 113 Kfz tagsüber bzw. nachts;

Mittlerer Lkw-Anteil 6,4 % und 7,9 % tagsüber bzw. nachts.

Nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90" errechnen sich in 25 m Entfernung von der Fahrbahnmitte folgende Beurteilungspegel. Dabei wurde eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 28 % bis 2010 berücksichtigt:

tagsüber 69,2 dB(A)
nachts 61,8 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet lauten nach dem Beiblatt 1 zur DIN-Norm 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau":

tagsüber 65 dB(A)
nachts 55 dB(A)

Wegen der erheblichen Überschreitung muß folgendes in der Satzung festgesetzt werden:

"Bis in 50 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße B 12 dürfen keine Wohnungen vorgesehen werden. Bis in 70m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen nur in den der Bundesstraße B 12 abgewandten Haus- und Dachseiten zulässig. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer."

Wegen der Verkehrsgeräusche der Staatsstraße St 2035 ist folgende Festsetzung erforderlich:

"Bis in 35 m Entfernung von der derzeitigen Fahrbahnmitte der Staatsstraße St 2035, nordöstlich des geplanten Kreisverkehrs, dürfen keine Fenster und Balkontüren von Ruheräumen vorgesehen werden. Innerhalb dieser Schutzzone sind Wohnungen mit schalldämmenden Wintergärten auszustatten oder von der Staatsstraße St 2035 abgewandt zu orientieren."

Für die Staatsstraße St 2035 innerhalb der Ortslage sind folgende Verkehrszahlen bekannt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 1 882 Kfz pro Tag;
Mittlere stündliche Verkehrsstärke: 113 Kfz u. 19 Kfz tagsüber bzw. nachts;
Mittlerer Lkw-Anteil 13,7 % u. 17,4 % tagsüber bzw. nachts.

Bei einer Verkehrszunahme um 28 % bis 2010 betragen die Beurteilungspegel in 13 m Entfernung von der Fahrbahnmitte (einschließlich der Geräusche der Kreisstraße OAL 15 und der Bundesstraße B 12):

tagsüber 63,1 dB(A)
nachts 56,1 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für das Mischgebiet lauten:

tagsüber 60 dB(A)
nachts 50 dB(A)

Wegen der erheblichen Überschreitung sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Festsetzung für die Satzung lautet:

Mischgebiet nördlich der Kardinalstraße (Staatsstraße St 2035)

Wohnhäuser dürfen erst in einer Entfernung von 25m von der Fahrbahnmitte vorgesehen werden. Bis in 35m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen mit direkter Einsicht auf die Kardinalstraße unzulässig."

2. Gewerbliche Geräusche

Mit der Gliederung der Baugebiete besteht Einverständnis. Es muß aber beachtet werden, daß die Summe aller Geräusche an den Wohnungen im geplanten und bestehenden Mischgebiet die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einhalten (Summenkriterium). Geräuschquellen sind die neuen Gewerbegebiete, mögliche Betriebe im Mischgebiet sowie die bestehenden Betriebe in der Umgebung. Zur Einhaltung des Summenkriteriums müssen die Gewerbegebiete in ihrer Geräuschabstrahlung gegliedert werden. Wird dies nicht beachtet, so ist es nachweisbar zu laut. Die Geräuschabstrahlung erfolgt einheitlich in Form von höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel "LWA". Bis auf eine 20m tiefe Schutzzone in den Gewerbegebieten und angrenzend an die drei geplanten Mischgebiete werden den Gewerbegebieten folgende Werte zugestanden:

tagsüber LWA" = 60 dB(A)/qm
nachts LWA" = 45 dB(A)/qm

Für die Schutzzone gelten tagsüber 50 dB(A)/qm. Zur Nachtzeit muß absolute Betriebsruhe herrschen.

Im folgenden werden die Festsetzungen für den Bebauungsplan mitgeteilt:

- 2.1 "Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel LWA" folgende Werte festgesetzt:

Außerhalb der Schutzzone:

tagsüber LWA" = 60 dB(A)/qm
nachts LWA" = 45 dB(A)/qm

Schutzzone:

tagsüber LWA" = 50 dB(A)/qm

Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit dem Lärmbeitrag des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" nicht überschreiten."

- 2.2 "In der Schutzzone darf zur Nachtzeit nicht gearbeitet werden. Der Betrieb von Maschinen, Aggregaten, Apparaten und Fahrzeugen ist zu dieser Zeit unzulässig."
- 2.3 "Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der obengenannten höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsbehörde, erfragt werden."

Die Schutzzone muß noch in die Planzeichnung eingetragen werden. Ebenfalls nachzutragen sind die obengenannten Werte über die zulässige Geräuschabstrahlung sowie die entsprechende Benennung unter der "Zeichenerklärung".

Die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel kann auf das Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestützt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

3. **Beurteilung**

Anstelle des Textteils unter Ziffer 6.7 der Begründung muß diese Stellungnahme aufgenommen werden.

Der Textteil unter § 4 der Satzung muß durch die obengenannten Festsetzungen ersetzt werden.

6.8 **Feuermeldestellen**

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten.
Öffentliche Fernsprecherzellen gelten auch als Feuermeldestellen.

6.9 **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: (ohne besteh. Urbansweg)

Grunderwerb : ca. 6900 qm x DM 55,-- = DM 379.500,--
Herstellungskosten: ca. 6900 qm x DM 190,-- = DM 1.311.000,--
Straßenbeleuchtung :ca. 860 lfdm x DM 70,-- = DM 60.200,--

= DM 1.750.700,--

Erschließungsbeiträge lt. Satzung 90 v. H., der
tats. Kosten DM 1.750.700,-- x DM 0,90 = DM 1.575.630,--

Gemeindeanteil :10 v. H. aus DM 1.750.700,-- = DM 175.070,--

7.2 Für die Wasserversorgung:

Herstellungskosten : ca. 860 lfdm x DM 250,-- = DM 215.000,--

Erschließungskosten lt. Satzung des Zweckverbandes

Grundstücksfläche : ca. 53.500 qm x DM 2,70 = DM 144.450,--
tats.Geschoßfläche ca.100.000 qm x DM 8,70 = DM 870.000,--

= DM 1.014.450,--

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 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 laut Satzung
folgende Anschlußkosten:

* DM 6,-- pro qm Grundstücksfläche

* DM 15,50 pro qm zul. Geschoßfläche

Grundstücksfläche ca. 53.500 qm x DM 6,-- = DM 321.000,--

Geschoßfläche ca.100.000 qm x DM 15,50 = DM 1.550.000,--

7.4 Grünanlagen für Ortsrandeingrünung

7.5 Grünanlage:

Gründerwerb	ca. 7.800 qm	x DM 55,--	= DM 429.000,--
Bepflanzung	ca. 7.800 qm	x DM 15,--	= DM 117.000,--

			= DM 546.000,--

Erschließungsbetrag laut Satzung

aus DM 546.000,--

Gemeindeanteil : 10 v H. aus DM 546.000,-- = DM 54.600,--

7.6 Kosten Gemeinde:

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

* Für den Straßenbau		= DM 175.070,--
* Für die Wasserversorgung		= DM -----
* Für die Abwasserbeseitigung kann die Höhe des gemeindlichen Anteils noch nicht festgelegt werden.		DM -----
* Für die Grünanlagen rund		= DM 54.600,--

	insgesamt	= DM 229.670,--
		=====

8. Finanzierung:

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Vermögenshaushalten der Gemeinde Jengen ab 1995 - 1996 bereitgestellt.

9. KARTEN

=====

Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung
1 : 1000 Blatt SW VII-28-9/10

10 VERFAHREN
=====

AUFSTELLUNGSBESCHLUß : .. 21.07.94

ÖFFENTLICHE Bekanntmachung
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES : .. 27.07.94

BETEILGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER Belange GEMÄß 2 Abs. 5 u. der
NACHBARGEMEINDEN GEMÄß 2 Abs. 4 BauGB : .. während der 1. Auslegung vom 22.05.95 - 22.06.95
2. Auslegung v. 21.11.95 - 21.12.95

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß 2a Abs. 2 BauGB : .. 25.04.95

BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN BEDENKEN UND
ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: .. 12.10.95 + 21.03.96

Jengen, den 21.03.96

Kaufering, den 20.03.1996

Gemeinde Jengen



Manfred Kratz

Bertele
(Bertele, 1. Bürgermeister)

(Manfred Kratz, Dipl.Ing. FH)

Gemeinde Jengen