



BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Landsberger Weg"

in der Fassung vom 18.01.2016

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet "Landsberger Weg" in der Gemeinde Jengen liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Rechtskraft 08.09.2000). Mit Beschluss des Gemeinderats Jengen vom 17.11.2014 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Landsberger Weg" beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst das Gebiet südlich des Landsberger Wegs und ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich.

Im seit 18.05.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen ist das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche bzw. gemischte Fläche ausgewiesen, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

Im Rahmen des von 2001 bis 2003 durchgeführten bayerischen Pilotprojekts "Kommunales Flächenressourcen-Management" wurde in der Gemeinde Jengen das innerörtliche Entwicklungspotential ermittelt. Als zentrales Instrument der Datenerfassung und -bewertung erfolgte der Aufbau eines GIS-gestützten Baulandkatasters.

2. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Um etlichen Bauwerbern entsprechen zu können, die in jüngster Zeit mit einem Baugesuch an die Gemeinde herantraten, und um die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes steuern zu können, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Landsberger Weg".

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Jengen. Die nördlich gelegene Stadt Buchloe ist rd. 5 km entfernt.

Jengen, im Norden der Region Allgäu in Mittelschwaben gelegen, befindet sich auf der von Kempten über Kaufbeuren und Buchloe nach Augsburg führenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Jengen als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen. Durch die gute Verkehrsanbindung (A 96) besteht in Jengen starker Siedlungsdruck aus der Region München.

Die Gemeinde gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe (VGem), die am 01.05.1978 als Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden gegründet wurde.

Der heutige Landschaftsraum in der Region Buchloe wurde noch vor wenigen Jahrtausenden von den damals sehr breiten und wasserreichen Flüssen und Zuflüssen der heutigen Fließgewässer Lech und Wertach eingenommen. Daher ist der unmittelbare geologische Untergrund aus sog. Flussschottern, aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen aufgebaut. Aber auch kristalline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Brauerden. Häufig kam es am Ende der letzten Eiszeit zum Austritt kalkreicher Quellwässer aus denen sich wiederum feinkörnige, grauweiße Kalkablagerungen (sogenannte "Wiesenkalk" oder "Almen") bildeten.

Im Geotechnischen Bericht vom 15.05.15 (Fa. test2safe) wird zum Grundwasser ausgeführt, dass durch die Hanglage geologisch-morphologisch vermutlich eine Verzahnung von zwei Teilräumen im Westen vorhanden ist, so dass die eigentlich gut durchlässigen Schichten der Niederterrasse lokal eng begrenzt nur eingeschränkt versickerungsfähig sein können. Gemäß dem Gutachten wurde kein Schicht- bzw. Grundwasser in den erbohrten Bodenschichten festgestellt.

Im von Ost nach West abfallenden Gelände des Planungsgebietes wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Bauleitplanung geregelt.

4. Planungsziele

Die Gemeinde Jengen hat dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen (Siedlungswesen B V 1.3). Die geplanten Neubauflächen werden in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen in Form einer Lückenschliessung ausgewiesen. Zur Minimierung der Erschließung sind lediglich eine neue Nord-Süd-Verbindung zwischen Landsberger Weg und Bürgermeister-Lederle-Weg sowie ein westlich davon gelegener Seitenarm geplant.

Um U.a. dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet wird, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP 2.2.5) beschloss der Gemeinderat von Jengen die vorliegende Bebauungsplanänderung. Sie ermöglicht die Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung bei Umbau- und

Neubaumaßnahmen (Baubestand auf Baugrund Nr. 16 und 17 sowie Neubau von bis zu 17 neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken). In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau zeitgemäßer Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen geplant.

Die Gemeinde Jengen ist bestrebt, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet) möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern.

Die Festsetzung von einzelnen Bauräumen im Osten ist der Hanglage im Gebiet geschuldet. Es soll gewährleistet werden, dass jedes Wohnhaus ausreichend große Süd- und Westgärten erhält und eine aufgelockerte Ortsrandbebauung entsteht. Im übrigen Planungsgebiet sind durchlaufende Bauräume festgesetzt, um den Bauwerbern einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Um eine für die ländliche Gemeinde Jengen untypische hohe Verdichtung zu verhindern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt (500 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. 350 m² für Baugrundstücke mit Doppelhäusern).

Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Die besonders gekennzeichneten Flächen liegen wiederum im überwiegend im Hangbereich des Planungsgebietes und haben wie die Einzelbauräume den Schutz der Süd- und Westgartenflächen als Hintergrund.

5. Geplante Nutzungen

Der 15.362 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

– Nettobauland	12.590 m ²	(82 %)
– Öffentliche Verkehrsflächen	2.245 m ²	(15 %)
– Entwässerungsmulde u. -wall	527 m ²	(3 %)

Für den nordwestlichen Teil des Baugebiets wird als **Art der Nutzung** gemäß § 5 BauNVO **“Dorfgebiet“** festgesetzt. Für das übrige Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO **“Allgemeines Wohngebiet“** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge zu haben.

Im Bereich von Baugrundstück Nr. 16 wird das bestehende Wohnhaus mit Garage durch einen Bauraum aktiv gesichert. Auf Baugrundstück Nr. 15 wird neues Baurecht durch einen Bauraum geschaffen. Auf beiden Grundstücken wird die zulässige GRZ von 0,25 auf 0,30 erhöht und neben Einfamilienhäusern sind künftig auch Doppelhäuser zulässig. Als Art der Nutzung wird hier, wie auch im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, **“Dorfgebiet“** als Übergang zum angrenzenden Dorfgebiet festgesetzt.

Der Baubestand (Wohnhaus mit Garage) auf Baugrundstück Nr. 17 wird ebenfalls durch eine überbaubare Fläche aktiv gesichert. Die zulässige GRZ wird auch hier von 0,25 auf 0,30 leicht erhöht, um mögliche Anbauten in angemessenem Umfang zuzulassen. Als Ortsrandgrundstück ist auf diesem Grundstück, wie auch bei den südlich angrenzenden

neuen Wohngrundstücken Nr. 1 bis 5, nur eine Bebauung durch ein Einzelhaus zulässig, damit die Bebauungsdichte zur Landschaft hin abnimmt.

Im Planungsgebiet sind Garagen und offene PKW-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen vom 26.03.2015 zu errichten. Sie sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig und dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen (im Hangbereich der Grundstücke 1 bis 5 und 17 bzw. im Norden von Grundstück 15) errichtet werden.

Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,30) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit einer höchstzulässigen Firsthöhe (FH 7,50 m bzw. 8,00 m) festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 3.777 m² bei einer GRZ von 0,30. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 5.666 m² (GRZ 0,45) führen. Neue Freiflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, bestehende versiegelte Bereiche sollen wenn möglich entsiegelt bzw. ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Dachneigungen sind zwischen 20° und 45° zulässig. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer möglich.

Durch die Festsetzung bis 45° können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

6. Sonstige Festsetzungen

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Wohnhäuser, insbesondere im östlichen Hangbereich, verträglich zueinander, aber auch angepasst an das Gelände errichtet werden, sind für die vorgeschlagenen Grundstücke Höhen (OKFFB EG) festgesetzt. Garagen dürfen in sinnvoller Anbindung an die Erschließungsstraßen unabhängig davon errichtet werden.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Garagen, zu Dachaufbauten, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben, zu Einfriedungen sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen.

7. Infrastruktur

Im ca. 5 km entfernten Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums und möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in ca. 15 km in Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) gegeben.

8. Erschließung

Südlich der Stadt Buchloe, beginnend an der Autobahnausfahrt Nr. 22 (Jengen / Kaufbeuren) der BAB 96 (Lindau - München) tangiert die B12 nach ca. 5 km westlich die Gemeinde Jengen und führt über Kaufbeuren (ca. 18 km) und Marktoberdorf (ca. 30 km) nach Kempten (ca. 50 km) im Allgäu.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Norden vom Landsberger Weg aus und im Süden vom Bürgermeister-Lederle-Weg. Eine zweite neue öffentliche Verkehrsfläche verläuft innerhalb des Planungsgebiets westlich der Hapterschließung und mündet im Norden in den Landsberger Weg.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll neben der erforderlichen asphaltierten Fläche beidseits wasserdurchlässige Gehwegflächen erhalten, welche höhengleich errichtet werden sollen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Jengen vom 13. 10.1995 ist zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig bzw. über Rigolen zu versickern. Als zusätzlicher Schutz vor Niederschlagswasser im Bereich der Grundstücke Nr. 1 – 5 und Nr. 17, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 2,0 m – 3,0 m breite Entwässerungsmulde mit Grasbewuchs (auf öffentlichem Grund) und westlich davon ein 2,0 m breiter Erdwall, ebenfalls mit Grasbewuchs (auf Privatgrund) errichtet. Der höchste Punkt liegt östlich von Baugrundstück Nr. 5, das Gefälle der Mulde verläuft in nördlicher Richtung zum Landsberger Weg hin.

Ebenfalls als Schutz vor Niederschlagswasser ist an der Ostgrenze von Grundstück Nr. 16 der Einbau von Hochborden zulässig.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Die bestehenden Gebäude sind mit Telekommunikation versorgt. Ein Mehrbedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

10. Baugrund

Der Geotechnische Bericht des Büros für angewandte Geowissenschaften (test2safe GmbH) vom 15.05.2015 ist Bestandteil der Begründung.

Im Gutachten wird festgestellt, dass das Gelände im Westen relativ eben ist, bei einer Höhe von 636,0 m üNN, im Osten jedoch auf Höhen von ca. 642,0 m üNN ansteigt. Die Gennach verläuft ca. 130 m westlich des Planungsgebietes. Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Aufgrund von geologischen Karten sowie durchgeführten Untersuchungen sind im Planungsgebiet quartäre würmzeitliche Schotter (Niederterrasse im Westen) mit Übergang zu rißzeitlichen Schotter (Einheit C, Altmoräne mit Endmoränenzügen im Osten) vorzufinden, insgesamt eine vorwiegend gemischt-grobkörnige Fazies (sandige Kiese). Die Schotterablagerungen werden von einer geringmächtigen Oberbodenschicht (Einheit A, max. 0,30 m) sowie polygenetischen Talfüllungen (Verwitterungslehme) überlagert. Das Baufeld wird als "insgesamt inhomogen aufgebaut" beschrieben.

Zum Grundwasser wird festgestellt, dass durch die Hanglage geologisch-morphologisch vermutlich eine Verzahnung der o.g. zwei Teilräume im Westen vorhanden ist, so dass die eigentlich gut durchlässigen Schichten der Niederterrasse lokal eng begrenzt nur eingeschränkt versickerungsfähig sein können.

Gemäß dem Gutachten wurde kein Schicht- bzw. Grundwasser in den erbohrten Bodenschichten festgestellt.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Erdbebenzonen nach DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01; ehemals DIN 4149 Ausgabe 2005), somit sind besondere konstruktive Maßnahmen und Nachweise zur Erdbebensicherheit nicht erforderlich.

Aufgrund von Aufschlussbohrungen ergibt sich ein vereinfachter Schichtenaufbau von bis max. 0,30 m u. GOK Oberboden (Einheit A, humoser Mutterboden), bis max. 2,70 m u. GOK Decklagen (Einheit B, feinsandige, schwach kiesige Schluffe und Tone, nicht tragfähig) sowie bis max. 3,90 m u. GOK quartäre Ablagerungen (Einheit C mitteldichte bis dichte sandige Kiese, gute Tragfähigkeit).

Im genannten Gutachten werden allgemeine Gründungsempfehlungen für den Straßenbau und für den Leitungs- bzw. Kanalbau getroffen.

Für Gründungen im Wohnungsbau wird empfohlen, diese in den mindestens mitteldichten bis dicht gelagerten quartären Kiesen vorzunehmen. Zur Gründung von Häusern mit Unterkellerung kann alternativ zur DIN-Regelfallgründung die Dimensionierung einer Bodenplatte nach dem Verfahren der "elastischen Bettung" angewendet werden. Die Ausführung einer "Weißen Wanne" wird aufgrund des inhomogenen Bodenaufbaus und der damit verbundenen u.U. schlechten Versickerung dringend empfohlen.

Es wird des Weiteren ausgeführt, dass generell die oberflächennah anstehenden Einheiten A und B vollständig zu entfernen und ggf. gegen ein geeignetes Austauschmaterial zu ersetzen sind. Ferner soll nach Abschluss der Baumaßnahmen der Oberboden wieder die natürliche Bodenfunktion übernehmen.

Zur Baugruben und Wasserhaltung werden die entsprechend zu beachtenden Vorschriften angeführt. Für unterkellerte Gebäude mit einer Einbindetiefe von ca. 3,0 bis 3,50 m

u. GOK liegen die Aushub- und Gründungssohlen nach aktuellem Kenntnisstand oberhalb des Grundwasserspiegels, entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen sind daher vermutlich nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird im Gutachten auf das zu beachtende Regelwerk und die erforderliche Zustimmung der Genehmigungsbehörden bei der Errichtung von Versickerungsanlagen verwiesen. Die im Untersuchungsbereich natürlich anstehenden Böden sind nach den vorliegenden Ergebnissen für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach angeschlossener Fläche die Versickerungsanlagen ausreichend zu dimensionieren sind. Zudem wird angeführt, dass aus grundbautechnischer Sicht eine Versickerung grundsätzlich über Mulden, Rigolen und Sickerschächte möglich ist.

Zu Aushubmaterialien werden zu beachtende Gesetze genannt und Empfehlungen abgegeben.

Die Begutachtung und Abnahme der Baugrubensohle durch einen Fachgutachter wird empfohlen.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten.

12. Immissionsschutz

Im Westen des Planungsgebietes liegt in ca. 65 m Entfernung ein Jungviehstall (Ziegeleistr. 1 - Rinderhaltung) und im Nordwesten sind in ca. 35 m Entfernung Fahrtilos angeordnet. Beide Immissionsschwerpunkte liegen im Dorfbereich und wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Landsberger Weg" berücksichtigt. In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Bereich der Baugrundstücke Nr. 15 und 16 u.a. deshalb auch als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich in ca. 174 m Entfernung ein Milchviehstall im Außenbereich. Einer Erweiterung dieses Betriebes, aber auch des Betriebes im Bereich der Hofstelle Ziegeleistr. 1 steht nichts entgegen. Die Betriebe werden durch die neuen Wohnbauflächen nicht gefährdet oder geplante Erweiterungen erschwert.

Beim Standort des Milchviehstalls ist eine weitere Entwicklung in alle Richtungen aufgrund des ausreichenden Abstandes möglich. Die auf der Westseite dieses bestehenden Betriebsgrundstücks vorhandene Maschinenhalle ist immer noch mehr als 120 m vom neuen Baugebiet entfernt. Zudem liegen alle Betriebsgrundstücke außerhalb der Hauptwindrichtung.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelaustigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

Aufgrund der ausreichenden Abstände sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen veranlasst.

13. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet auch künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Bäume zur Bepflanzung zugelassen.

Ferner wird die Herstellung eines privaten Grünstreifens, frei von baulichen Anlagen, im Westen und Süden des Planungsgebiets zum Schutz des anschließenden Baubestands festgeschrieben.

Im öffentlichen Straßenraum ist geplant, nur die erforderliche Mindestbreite der Straße zu asphaltieren, seitliche Gehwegbereiche sollen wasserdurchlässig errichtet werden.

Die zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Osten festgesetzte Mulde mit westlich anschließendem Erdwall soll mit Grasbewuchs hergestellt werden und ist von jeglicher Bebauung und auf der Ostseite von Bepflanzung freizuhalten. Somit soll gewährleistet werden, dass das geplante Baugebiet bei Starkregenereignissen nicht durch große Wassermassen beeinträchtigt wird.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt unter Pkt. 15 der Begründung.

14. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, am östlichen Ortsrand der Gemeinde Jengen durch Einbeziehung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen neue Flächen für Wohnnutzungen auszuweisen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 sind derzeit dort Flächen für Wohnnutzungen, dorfgemeinschaftsverträgliche Nutzungen sowie Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind bei der vorliegenden Planung zu beachten.

Im **Baugesetzbuch** wird u.a. verlangt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ferner ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem sind auch die Belange des Naturschutzes hinsichtlich Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich zu beachten (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung).

Im **Regionalplan** der Planungsregion Allgäu (16) ist die benachbarte Stadt Buchloe als mögliches Mittelzentrum und das Gebiet der Gemeinde Jengen als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen. Die Gemeinde Jengen liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse von Kaufbeuren über Buchloe nach Augsburg. Vorranggebiete für den Abbau von Kies und Sand liegen im Gemeindegebiet westlich der B 12. Südlich von Jengen liegt das "Landschaftliche Vorbehaltsgebiet" Nr. 4 (Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos).

Gemäß des **Landesentwicklungsprogramms** Bayern (LEP vom 01.09.2013) sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

LEP 1.2.2 (G) Demographischer Wandel

"Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden."

LEP 2.2.5 (G) Raumstruktur

"Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, ..."

LEP 3.3 (Z) Siedlungsstruktur

"Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 18.05.2001), ist die Eingriffsfläche als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeits-Prüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Dorf- bzw. Wohngebietes.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Großklimatisch ist die Gemeinde Jengen dem Klimabezirk des Schwäbischen Alpenvorlandes zuzurechnen. Der hierfür typische Föhn (warmer Fallwind aus dem Süden) bewirkt eine nennenswerte Erhöhung der Lufttemperatur. Die nächstgelegene Klimastation in Landsberg a. Lech gibt ein Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,4 °C und ein Mittel der Niederschläge von 923 mm an.

Als Hauptkaltluftbahnen sorgen das Wertachtal im Westen und das Hühnerbach-Gennach-Tal im Osten für den Luftabfluß. Die Nord-Süd gerichtete Landschaft der Gemeinde Jengen übernimmt die Funktion eines großen klimatischen Luftaustauschkorriors. Der westlich bewaldete Hangrücken hat abschirmende Wirkung der zu 50 % von West bis Südwest aufkommenden Winde. Er hat aber auch mit den Waldflächen im Südosten der Gemeinde und den dortigen höheren ebenen Flächen eine besondere Bedeutung als Frischluftproduzent.

Im näheren Umgriff des Planungsgebietes schließen sich östlich Ackerflächen an. Diese sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten und bewirken somit einen Luftaustausch.

Auswirkungen

Kleinklimatische Schutzfunktionen, wie die Frischluftzufuhrbahn, werden durch die Planung in mittlerem Maße beeinträchtigt. Die überbaubaren Flächen im östlichen Bereich des Baugebietes wurden bewusst als einzelne Bauräume festgesetzt, so dass die Frischluftzufuhr von Osten auch künftig erfolgen wird. Nachdem das Planungsgebiet zum einen an Grünlandflächen anschließt und innerhalb des Gebiets nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge für Wege und Zufahrten festgesetzt sind, wird das Kleinklima künftig ausgeglichen bleiben.

Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

In rd. 130 m Entfernung zum Planungsgebiet durchfließt die Gennach (Gewässer II. Ordnung) von Süd nach Nord den Dorfbereich von Jengen und prägt mit dem reichen Großgrünbestand zu beiden Seiten das Ortsbild.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Als stehendes Gewässer (Teich) ist gemäß des WWA Kempten in der Gemarkung Jengen eine Fischteichanlage auf Fl.Nr. 174 zu nennen. Im Zusammenhang mit Naßkiesabbau sind weitere Kiesweiher entstanden, die der Freizeit und Erholung bzw. als Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen dienen. Insgesamt ist die Gemeinde Jengen arm an Oberflächengewässern.

Zum Grundwasser wird im Bodengutachten (Fa. test2safe, Fassung 15.05.15) festgestellt, dass durch die Hanglage des Planungsgebiets geologisch-morphologisch vermutlich eine Verzahnung von zwei Teilräumen im Westen vorhanden ist, so dass die eigentlich gut durchlässigen Schichten der Niederterrasse lokal eng begrenzt nur eingeschränkt versickerungsfähig sein können. Unter Berücksichtigung der spezifischen hydrogeologischen Situation ist das Versickerungspotential insgesamt als gut bis mittelmäßig einzuschätzen.

Der nächste Messpunkt des Grundwasserflurabstands liegt ca. 5 km westlich des Planungsgebietes nahe Weicht (Meßpkt. 13137; Geländehöhe 629,07 m üNN; Ausbautiefe unter Gelände 13,40 m). In Jengen handelt es sich um überregional bedeutsame Grundwasservorkommen, die als schutzbedürftig anzusehen sind. Aufgrund einer relativ hohen Niederschlagsmenge und der im Allgemeinen guten Durchlässigkeit des Untergrundes ist von einer überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die gemeindliche Versorgungsanlage (Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe).

Das anfallende Schmutzwasser kann der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt werden. Der Hauptort Jengen ist im Mischsystem an die zentrale Kläranlage der Stadt Buchloe angeschlossen.

Auswirkung

Die geplanten neuen Versiegelungen durch Gebäude und Zufahrten verringern die Neubildungsrate des Grundwassers, der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt und gleichzeitig das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da die Grundwasserneubildungsrate im Pla-

nungsgebiet als überdurchschnittlich hoch eingestuft wird (WWA Kempten), sind die neuen Versiegelungen nicht als gravierende Beeinträchtigung zu bewerten. Die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen zudem die Neubildungsrate des Grundwassers.

Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Boden / Topographie

Beschreibung

Gemäß des Handbuchs zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Jengen im Naturraum 047, der "Lech-Wertach-Ebenen". Diese sind gekennzeichnet durch ihre überwiegend ebene, von Landwirtschaft intensiv bewirtschaftete Landschaft mit Grünlandkultur und teilweise Ackerbau. Der Waldanteil ist im Gemeindegebiet sehr gering.

Im o.g. Bodengutachten der Fa. test2safe wird festgestellt, dass das Gelände im Planungsgebiet im Westen relativ eben ist, bei einer Höhe von 636,0 m üNN, im Osten jedoch auf Höhen von ca. 642,0 m üNN ansteigt.

Aufgrund von geologischen Karten sowie durchgeführten Untersuchungen sind quartäre würmzeitliche Schotter (Niederterrasse im Westen) mit Übergang zu rißzeitlichen Schotter (Altmoräne mit Endmoränenzügen im Osten) vorzufinden, insgesamt eine vorwiegend gemischt-grobkörnige Fazies (sandige Kiese). Die Schotterablagerungen werden von einer geringmächtigen Oberbodenschicht (max. 0,30 m) sowie polygenetischen Talfüllungen (Verwitterungslehme) überlagert. Das Baufeld wird als "insgesamt inhomogen aufgebaut" beschrieben.

Aufgrund von Aufschlussbohrungen ergibt sich ein vereinfachter Schichtenaufbau von bis max. 0,30 m u. GOK Oberboden (Einheit A, humoser Mutterboden), bis max. 2,70 m u. GOK Decklagen (Einheit B, feinsandige, schwach kiesige Schluffe und Tone, nicht tragfähig) sowie bis max. 3,90 m u. GOK quartäre Ablagerungen (Einheit C mitteldichte bis dichte sandige Kiese, gute Tragfähigkeit).

Auswirkung

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig dauerhaft versiegelt (Gebäude 30 %, öffentliche Verkehrsflächen 15 %).

Zur Gründung der geplanten Häuser bzw. bei etwaigen Unterkellerung der Häuser erfolgt ein Eingriff in darunter liegende Böden bis auf tragfähigen Untergrund (ca. 3,90 m).

Die festgesetzte weitest mögliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der neu zu errichtenden privaten Verkehrsflächen, verringert den Eingriff in die Böden. Auch die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit einer

Asphaltierung nur im erforderlichen Maße (5,50 m) und wasserdurchlässig versiegelten Seitenstreifen verringert den Eingriff.

Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude und Erschließung mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen. Das Rückhaltevermögen der Böden im Bereich der geplanten Bauvorhaben wird in mittlerem Umfang beeinträchtigt.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Naturnahe Verhältnisse, d.h. Vegetationsformen, die der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, finden sich im Gemeindegebiet nur an vereinzelten Standorten, hauptsächlich im Westen im Bereich der Wertach sowie im Bereich des Hochplateaus und ganz vereinzelt im Bereich von Gennach und Hühnerbach.

Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG Art.7 bis 12 nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile sowie Natura 2000-Gebiete sind bisher im Gemeindegebiet von Jengen nicht ausgewiesen. Im Planungsgebiet oder dessen Umgriff befinden sich auch keine Biotop- oder Nachweise für Rote-Liste-Arten.

Derzeit ist das Planungsgebiet weitestgehend unversiegelt, mit Gras bewachsen und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Auswirkung

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellten bisher für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar.

Im Bereich der geplanten Erschließung sowie der neuen Gebäude ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein.

Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen (rd. 3.700 m²) werden die Verluste an möglichen Lebensräumen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Ergebnis

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung (weitestgehend wasserdurchlässige Beläge, je 300 m² ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ordnung als Bepflanzung u.a.) werden die Eingriffe nach Möglichkeit reduziert.

Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung im Bereich der öffentlichen Erschließung in erheblichem Maße, im Bereich der Neubauten in mittlerem Maße beeinträchtigt.

- Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung

Die Gemeinde Jengen liegt auf einer geographischen Höhe von ca. 635 m üNN.

Die Landschaft der Gemeinde ist arm an naturschützerisch und landschaftspflegerisch wertvollen Flächen und Kleinstrukturen. Es gibt weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Die Gemarkung stellt sich als reine Kulturlandschaft dar.

Der Bebauungsplan liegt nicht auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken, der überörtlich Erholungssuchende oder Urlauber locken würde. Das Baugebiet entwickelt sich vom westlichen, nahezu ebenen Bereich, angrenzend an den dörflichen Baubestand, als nach Osten um bis zu 6,0 m ansteigendes Gelände.

Die an das Planungsgebiet östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen keine nennenswerte Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Auswirkung

Der östliche Ortsrand der Gemeinde Jengen ist durch einen fingerartig in die Landschaft hinausragenden Siedlungsansatz im Bereich der Ziegeleistraße und im Bereich des Bürgermeister-Lederle-Wegs unharmonisch ausgebildet. Dieser ungute Siedlungsansatz wird mit der Lückenschliessung der geplanten Siedlungsfläche geheilt. Um die Verträglichkeit mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im angrenzenden Dorfgebiet zu gewährleisten, werden die nördlichen Baugrundstücke Nr. 15 und 16 als Dorfgebiet festgesetzt. Die übrigen Baugrundstücke sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um dem westlichen Baubestand einen gebührenden Grünbereich, frei von jeglicher Bebauung, zu gewähren, wird ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen entlang der Westgrenze im Bebauungsplan festgeschrieben.

Entsprechend des von West nach Ost ansteigenden Geländes sind Firshöhen im Westen und im mittleren Bereich mit max. 8,0 m und im östlichen Hangbereich mit max. 7,50 m zulässig. Die geplanten Wohnhäuser fügen sich so in ihrer Maßstäblichkeit gut in den umgebenden Baubestand und die Entwicklung des Landschaftsraumes ein.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Durch die Lage des Gemeindegebiets an der Entwicklungsachse von Kempten über Buchloe nach München besteht in Jengen ein starker Siedlungsdruck aus der Region München. Die nach wie vor nicht abgeschlossene Umstrukturierung in der Landwirtschaft und der mittelfristig zunehmende Leerstand der Althofstellen bildet hier ein großes innerörtliches Entwicklungspotential. Im Rahmen des

von 2001 bis 2003 durchgeführten Modellprojekts "Kommunales Flächenresourcen-Management" wurde das innerörtliche Entwicklungspotential in Jengen detailliert ermittelt. Die Gemeinde reagiert, basierend auf dieser Grundlage, planerisch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, um das Ortsbild zu bewahren und die Entwicklung Jengens gezielt zu steuern. Der bestehende unharmonische Siedlungsansatz nördlich und südlich des Planungsgebiets kann mit der Lückenschliessung der geplanten Siedlungsfläche (klassische Baulücke) geheilt werden.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt von Norden über den Landsberger Weg und von Süden über den Bürgermeister-Lederle-Weg. Diese geradlinige, kürzest mögliche neue Verkehrsfläche wird ergänzt durch einen Seitenarm, der die geplanten westlichen Baugrundstücke erschließt.

Emissionen gehen zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend von den das Planungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächen aus. Östlich des geplanten Baugebiets liegt in ca. 174 m Entfernung ein Milchviehstall im Außenbereich. Westlich, im Dorfbereich, befindet sich in ca. 65 m Entfernung ein Jungviehstall (Rinderhaltung), nordwestlich sind in ca. 35 m Entfernung Fahrsilos innerörtlich vorhanden.

Auswirkung

Für den Menschen ist das geplante Baugebiet am östlichen Ortsrand von Jengen hinsichtlich der Lärmemissionen als nicht gravierend zu bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Erschließung der 15 neuen Baugrundstücke verteilt sich auf drei Anschlusspunkte an das bestehende Straßennetz, somit wird die Zunahme des Verkehrs kaum merklich ausfallen.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Der Bereich der Baugrundstücke Nr. 15 und 16 wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans als Dorfgebiet ausgewiesen, um als Pufferzone die angrenzenden dörflichen Nutzungen zu schützen.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden dringend angefragte Wohnbaugrundstücke in ortsverträglicher Lage in Jengen hergestellt.

Ergebnis

Es sind geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Denkmalgeschützte bzw. schutzwürdige Gebäude oder Ensembles sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung nicht verzeichnet.

In ca. 400 m Entfernung, westlich des Geltungsbereichs, liegt die katholische Pfarrkirche St. Martin, die als Baudenkmal im Denkmalatlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst ist.

Auswirkung

Eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Kath. Pfarrkirche ist durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes nicht gegeben. Das Baudenkmal liegt rd. 400 m entfernt, eingebettet im westlichen Ortsbereich von Jengen, umgeben von landwirtschaftlichen Hofstellen und Grünland.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Durch festgesetzte einzelne Bauräume im Osten des Planungsgebietes bleibt die Frischluftzufuhr von den anschließenden Grünlandflächen auch künftig gewährleistet. Innerhalb des Gebiets sind wasserdurchlässige Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Die geplante Bebauung wird zu keiner spür- oder messbaren Erhöhung der lokalen Lufttemperatur führen.

- Wasser

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Oberflächenwasser nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden darf. Die anfallenden Niederschläge sind auf dem Gebiet weitest möglich breitflächig zu versickern und somit der Grundwasserneubildung zuzuführen. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen fördert zusätzlich die Grundwasserneubildung.

- Boden / Topographie

Der Eingriff in die Böden im Bereich der geplanten neuen Gebäude und deren Erschließung wird durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (rd. 3.700 m² Ausgleichsflächen).

Durch Festsetzungen zu Versiegelungen (wasserdurchlässige Beläge soweit möglich) werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung (weitestgehend wasser-durchlässige Beläge, je 300 m² ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ordnung als Bepflanzung u.a.) werden die Eingriffe nach Möglichkeit reduziert. Ein westlicher, 3 m breiter privater Grünstreifen sowie die grasbewachsene Entwässerungsmulde mit anschließendem Erdwall im Osten sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen (rd. 3.700 m²) gleichen die Verluste an möglichen Lebensräumen durch Baumaßnahmen im Gemeindegebiet aus.
 - Landschaftsbild / Ortsbild

Ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen entlang der Westgrenze des Planungsgebiets, frei von jeglicher Bebauung, schafft für den Baubestand einen Grün-Puffer zu den Neubauten.

Durch niedrigere Firshöhen im östlichen Hangbereich fügen sich die Neubauten dem Geländeverlauf folgend in das Landschaftsbild ein.

Zusätzlich werden die grünordnerischen Maßnahmen nach einer gewissen Entwicklungszeit dazu beitragen, dass sich das Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
 - Mensch

Die Erschließung des Planungsgebietes verteilt sich auf drei Anschlusspunkte an das bestehende Straßennetz, somit wird die Zunahme des Verkehrs kaum merklich ausfallen, es sind keine Schallschutzmaßnahmen veranlasst.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen im Außenbereich bzw. im Dorfgebiet sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.
 - Kultur- und Sachgüter

Nachdem keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind auch keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu treffen.
- c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung
- Ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplans könnten die erforderlichen Baulandausweisungen in diesem Bereich nicht realisiert werden. Der bereits im Flächennutzungsplan wiedergegebene Planungswille der Gemeinde, den fingerartigen Siedlungsansatz mit einer Lückenschliessung zu heilen, wird durch die vorliegende Planung umgesetzt.
- d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist in regelmäßigen Abständen (mindestens 1 x jährlich) die Funktion der östlichen Entwässerungsmulde zu prüfen, um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen zu vermeiden.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

a) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

b) Beschreibung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden neue Wohnbau- und Erschließungsflächen in verträglicher Ortsrandlage (klassische Baulücke) ausgewiesen. Die geplanten Gebäude können bis zu 3.777 m² versiegeln. Darüber hinaus sind Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässig. Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden.

c) Ermittlung des Kompensationsfaktors

Bedeutung des Planungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I)
Ackerflächen bzw. intensiv genutztes Grünland

Vermeidungsmaßnahmen:

- Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers soweit dies versickerungstechnisch möglich ist
- Pflanzvorschriften auf den privaten Baugrundstücken
- Festsetzung eines 3,0 m breiten privaten Grünstreifens ohne Bebauung

Eingriffsschwere:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ $\leq 0,35$)

Wahl des Kompensationsfaktors:

Gemäß Matrix (Abb. 7): Feld B I **0,30**

d) Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Fläche des Geltungsbereichs: 15.362 m²

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17 "Landsberger Weg" wurden bereits die Eingriffe im Bereich der Baugrundstücke Nr. 16 und Nr. 17 ausgeglichen. Daher können diese beiden Nettobaulandflächen zum Abzug gebracht werden.

Die Flächen der grasbewachsenen Entwässerungsmulde und des dazugehörigen Erdwalls müssen nicht ausgeglichen werden.

Aufgrund der o.g. zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor 0,30 herangezogen.

Eingriff im Rahmen der Bebauungsplanung	Eingriffsfläche m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m ²
Geltungsbereich der 1. Änderung BPL Nr. 17	15.362		
Abzug Nettobauland Nr. 16 (bereits ausgeglichen)	-1.599		
Abzug Nettobauland Nr. 17 (bereits ausgeglichen)	-921		
Abzug Mulde u. Wall	-527		
Eingriffsfläche	12.315		
Anteil Nettobauland	10.070	0,30	3.021
Anteil Öffentliche Verkehrsflächen	2.245	0,30	674
Eingriffsbilanz Ausgleichsflächenbedarf			3.695

Ausgleichsflächenbedarf gesamt: 3.695,00 m²

Ausgleichsflächen nachgewiesen: 3.695,00 m²

Lage der Ausgleichsflächen:

3.258 m² auf Flur-Nr. 252 Gemeinde Jengen, Gemarkung Jengen

437 m² auf den Flur-Nrn. 147 / 148 Gemeinde Jengen, Gemarkung Beckstetten

e) Beschreibung der Ausgleichsflächen

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 252 (Teilfläche 3.258 m²) Gemeinde Jengen, Gemarkung Jengen

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist ein extensives Feuchtgrünland mit Heckenpflanzungen und evtl. die Öffnung des verrohrten Bachlaufes mit Aufweitung und Modellierung der Uferbereiche

Entwicklungszeitraum: 10 Jahre

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen auf den benachbarten Flur-Nrn. 147 und 148 (Teilfläche 437 m²) Gemeinde Jengen, Gemarkung Beckstetten

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist ein extensives Grünland mit Feldhecke, Feldgehölzen und Rohbodenstandorten

Entwicklungszeitraum: 10 Jahre

Die o.g. Maßnahmen zu Herstellung und Pflege der beiden Ausgleichsflächen sowie detaillierte Pflanzlisten sind als Anlagen mit Lageplänen der Begründung beigelegt.

Fertiger der Anlagen: Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Katrin Mohrenweis,
Bergstraße 11, 86875 Emmenhausen

f) Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen zur Ausgleichsregelung kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt, der durch die Baumaßnahmen ausgelöst wird, kompensiert und ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht werden.

Jengen, 28. JAN. 2016



.....
Franz Hauck
1. Bürgermeister



Anlagen:

Geotechnischer Bericht vom 15.05.2015
(test2safe GmbH, Büro für angewandte Geowissenschaften)

Lagepläne sowie Beschreibungen der Maßnahmen mit Entwicklungszielen und Pflanzlisten zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen vom 12.12.2014
(Landschaftsarchitektin Katrin Mohrenweis)