



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Jengen, die neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe gehört.

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.

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 Jengen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Landsberger Weg".

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine bzw. maximal mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Grundwasserverhältnisse wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Büro für angewandte Geowissenschaften (test2safe GmbH) erstellt. Dies Gutachten ist Bestandteil der Begründung (Fassungsdatum: 15.05.2015).

Das im Westen relativ ebene Planungsgebiet steigt aus einer Höhe von 636,0 m üNN nach Osten auf Höhen von rd. 642,0 m üNN an.

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. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers.

Als 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.

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellen für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar. Festsetzungen zu Einfriedungen (Bodendurchschlupf für Tiere) sowie zur Grünordnung sollen die Lebensräume von Flora und Fauna künftig bewahren und durch Strukturanreicherungen verbessern.

Der östliche Ortsrand der Gemeinde Jenzen 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.

Entsprechend des von West nach Ost ansteigenden Geländes sind Firsthöhen 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 in die Entwicklung des Landschaftsraumes ein.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den umgebenden 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.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 27.05.2015 mit 17.06.2015 über die Planung informiert.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.11.2015 mit 22.12.2015.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen beider Beteiligungen keine Stellungnahmen zu den Inhalten der Planung vorgebracht.

Am 15.06.2015 fand im Sitzungssaal der Gemeindekanzlei zusätzlich eine Informationsveranstaltung für die Bürger statt. Folgende Anträge bzw. Anregungen sind festzuhalten: Um eine vorhandene Hecke (Anwesen Kardinalstr. 43) weiterhin pflegen zu können, soll ein Grünstreifen vorgesehen werden, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Gemeinderat entsprach diesem Antrag, indem der bereits auf der Westseite eingezeichnete 3,0 m breite Grünstreifen nach Süden entlang der Baugrundstücke 6 und 7 verlängert wurde.

Es wurde ferner von Seiten der Bürger vorgeschlagen, auf die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebiets an den Landsberger Weg zu verzichten. Stattdessen soll das neue Gebiet mittels einer auf der Südseite des Baugrundstücks Nr. 16 verlaufenden Ringstraße ausschließlich über den südlichen Bürgermeister-Lederle-Weg an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Eine bestehende Engstelle beim Stallgebäude auf Fl.Nr. 95/1 sei nach Auffassung zweier Bürger besonders im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr eine mögliche Gefahrenquelle.

Diesem Vorschlag stimmte der Gemeinderat nicht zu. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte nicht der gesamte Verkehr aus dem geplanten Baugebiet über den Bürgermeister-Lederle-Weg abgewickelt werden. Bei nur einer Anbindung wäre zudem die Erreichbarkeit der neuen Baugrundstücke, insbesondere für Rettungsfahrzeuge erschwert. Auf den bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke Fl.Nr. 215/3 sowie 218/2 müssten auch bei einer Ringstraßenlösung Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, somit wäre ein höherer Flächenverbrauch die Folge.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 26.05.2015 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.06.2015 aufgefordert.

Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.11.2015 mit 21.12.2015 mit der Planfassung vom 21.09.2015.

Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Der Hinweis des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Bodenschutzbehörde), dass schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sei, wurde in die Hinweise des Satzungstextes aufgenommen.

Das Landratsamt Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde) gab ferner die Empfehlung ab, den festgesetzten privaten Grünstreifen mit der Auflage der Freihaltung von baulichen Anlagen rechtlich so zu sichern, dass eine Durchsetzung der Auflage möglich sei. Von Seiten der Gemeinde wurde angemerkt, dass in den Kaufverträgen für die Baugrundstücke entsprechende Regelungen aufgenommen werden sollen.

Das Landratsamt Ostallgäu (Untere Wasserrechtsbehörde) empfahl, Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung in die Planung aufzunehmen. Ferner wurde auf

die Gefahren des Hangwassers hingewiesen und eine Detailplanung angeraten. Die Gemeinde hatte aufgrund der Geländetopografie bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens das Büro Mooser Ingenieure in die Planungen einbezogen. Die festgesetzte Entwässerungsmulde mit Erdwall auf der östlichen Hangseite des Planungsgebiets stellt das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen dar. Zudem wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden geprüft und als überwiegend gegeben eingestuft (geotechnischer Bericht der Fa. test2safe GmbH vom 15.05.2015).

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) wurde vorgebracht, dass die Angaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) beachtet werden sollen. Dazu diene eine Kennzeichnung der angegebenen Baumarten. Von der Verwendung der Baumart "Esche" werde wegen des Eschentriebsterbens derzeit abgeraten. Die Gemeinde entsprach den genannten Vorgaben, indem die Pflanzliste in Festsetzung Ziffer 8 überarbeitet wurde.

Aus dem Bereich Landwirtschaft wurde eine Änderung des Satzungstextes zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz erbeten, die in den Satzungstext übernommen wurde. Ferner wurde angeführt, dass sich im Osten des Planungsgebietes in rd. 174 m Entfernung ein Milchviehstall im Außenbereich befände, im Westen in rd. 65 m ein Jungviehstall (Rinder) sowie im Nordwesten in rd. 35 m Entfernung Fahrhilfen angeordnet seien. Eine mittelfristige Erweiterung der Betriebe solle durch das geplante Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass die Erweiterung des östlich gelegenen Betriebs (Milchvieh) am wahrscheinlichsten sei und diese in alle Richtungen möglich wäre. Die vorgeschriebenen Abstände würden eingehalten werden können, zudem lägen alle Betriebsgrundstücke außerhalb der Hauptwindrichtung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) regte ferner an, zu prüfen, ob das "vereinfachte Verfahren" gem. des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" angewendet werden könne. Somit würde ein Teil der festgesetzten 3.695 m² Ausgleichsflächen entfallen.

Die Gemeinde hatte die Regelungen zum ökologischen Ausgleich im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die angeregte Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der UNB abgestimmt.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der nochmaligen Beteiligung ergab keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens. Der Nachweis der benötigten Ausgleichsflächen (3.695 m²) erfolgt in der Gemeinde Jengen.

Der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, die allgemeine Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) in die Hinweise der Satzung zu übernehmen, wurde entsprochen.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet "Landsberger Weg" beabsichtigt die Gemeinde Jengen, den mehrfachen Baugesuchen aus jüngster Zeit entsprechen zu können. Ferner möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet maßvoll steuern.

Ohne die vorliegende Planung könnte die vorhandene Baulücke im östlichen Ortsbereich von Jengen nicht geschlossen und der ungute fingerartige Siedlungsansatz nicht geheilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesen öffentlichen Belangen trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Rechnung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zu einen auf der Fl.Nrn. 252, Gemeinde Jengen, Gemarkung Jengen in einem Entwicklungszeitraum von 10 Jahren nachgewiesen. Auf einer Teilfläche von 3.258 m² soll ein extensives Feuchtgrünland mit Heckenpflanzungen entstehen sowie die Öffnung eines verrohrten Bachlaufs mit Aufweitung und Modellierung der Uferbereiche vorgenommen werden.

Zum anderen soll auf den Fl.Nrn. 147 und 148 Gemeinde Jengen, Gemarkung Beckstetten, auf einer Teilfläche von 437 m² (Entwicklungszeitraum ebenfalls 10 Jahre) ein extensives Grünland mit Feldhecke, Feldgehölzen und Rohbodenstandorten angelegt werden. Die Maßnahmen zu Herstellung und Pflege der beiden Ausgleichsflächen sind als Anlagen mit Lageplänen der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans beigelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Naturschutzes, dem Interesse der Gemeinde sowie den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben der näheren Umgebung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet "Landsberger Weg" wurde am 18.01.2016 vom Gemeinderat Jengen als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

28. JAN. 2016

Jengen,



.....
Franz Hauck
1. Bürgermeister