

Gemeinde Jengen



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23
Jengen – Mühläcker**

Entwurfsverfasser: Roland Niedermeier Dipl.Ing.(FH)
Augsburger Str. 1
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/9900223

Inhalt:

1. Veranlassung
2. Lage, Bestand, Geltungsbereich, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Denkmalschutz
4. Planung
- 4.1 Verkehr
- 4.2 Bauliche Gestaltung
5. Grünordnung/Landschaftspflege/Eingriffsregelung
6. Technische Infrastruktur
- 6.1 Wasserversorgung
- 6.2 Abwasserbeseitigung
- 6.3 Oberflächenwasser
- 6.4 Stromversorgung, Telekom
7. Altlasten
8. Bodenordnung
9. Immissionsschutz
10. Umweltgestaltung
- 10.1 Sonnenenergie
- 10.2 Erdwärmeanlagen
- 10.3 Regenwassernutzungsanlagen
11. Abfallbeseitigung
12. Karten

Anlagen:

Luftbild M 1:5000

1. Veranlassung

Die Gemeinde Jengen hat am 24.05.2004 in öffentlicher Gemeinderatssitzung beschlossen, für das Gebiet Jengen – Mühlacker einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit den Planungsarbeiten wurde Herr Roland Niedermeier aus Kaufbeuren beauftragt.

Mit dem neuen Baugebiet, das 20 Einzel- bzw. Doppelhäuser umfasst, soll dringend benötigtes Bauland vor allem für einheimische Bewerber geschaffen werden. Die Größenordnung hält sich im Rahmen des Eigenbedarfs.

2. Lage, Bestand, Geltungsbereich, planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet hat eine Fläche von ca. 1,28 Hektar und befindet sich am südlichen Ortsrand von Jengen. Im Flächennutzungsplan für Jengen ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Momentan wird die ebene Fläche als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

3. Denkmalschutz

Baudenkmäler und archäologische Geländedenkmäler innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste nicht verzeichnet bzw. nicht bekannt. Dennoch muss bei Erdarbeiten jederzeit mit frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu verständigen.

4. Planung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird verkehrstechnisch vom Landgerichtsweg aus erschlossen. Eine 5 m breite und ca. 300 m lange, ringförmig geführte Straße erschließt die Grundstücke innerhalb des Baugebietes.

4.2 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet wird gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Das Maß der baulichen Entwicklung bleibt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,30 und einer Geschossflächenzahl von 0,60 im mittleren Bereich der dörflichen Struktur. Dies erlaubt die Grundrissgestaltung der einzelnen Häuser für familiengerechtes Wohnen und bietet genügend Freiflächen, die Gebäude gut einzugrünen. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal zwei begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die Dachneigung soll sich zwischen 24 und 30 Grad bewegen. Bei der vorgenannten Dachneigung sind Dachaufbauten in begrenztem Rahmen zulässig. Die Satzung enthält hierzu entsprechende Rahmenbedingungen.

Die Höhenlage der Gebäude, d.h. die Oberkante Erdgeschossfußboden, soll sich traditionsgemäß auf das natürliche Gelände – ohne künstliches Herausheben – beziehen. Deswegen darf die Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) des Erdgeschosses nicht höher als 30 cm über dem angrenzenden Fahrbahnrand liegen.

5. Grünordnung/Landschaftspflege/Eingriffsregelung

Zustandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,28 ha. Das Gelände ist eben und wird derzeit vollständig als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren Bereich, wie fast alle am Ortsrand von Jengen liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden und im Osten grenzt das Gelände an Wohnbebauung an; im Süden und im Westen befinden sich freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Beim Boden handelt es sich um Braunerde über kiesigem Grund. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach den langjährigen Erfahrungen der Gemeinde Jengen bei ca. 3,5 – 4,0 m unter Gelände, kann aber schwanken. Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind im Gebiet oder in der Umgebung nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope und keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal etc.) oder nach europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet etc.). Vorkommen seltener Tiere oder Pflanzen sind nicht bekannt und auf Grund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut auch nicht zu erwarten.

Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Es weist weder besondere Eigenart noch Schönheit oder Vielfalt auf.

Prüfung der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen

a) Planungsvoraussetzungen:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

b) Vorhabenstyp:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO geplant.

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.

c) Schutzgut Arten und Lebensräume:

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Das Biotopotenzial der Flächen ist gering.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und Wohnumfeldgestaltung vorgesehen, z.B.

- Festsetzungen, die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen (auf Art. 5 BayBO und dessen Kommentierung wird hingewiesen).
- Im Bereich des Straßenzuges muss ca. alle 12 m ein Straßenbegleitbaum der Pflanzliste gepflanzt werden, mit einem Mindestwurzelstandraum von 2,50 x 2,50 m.
- Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- und sonstiger Laubbaum zu pflanzen.
- Für die Auswahl der Gehölze steht eine ausführliche Pflanzliste zur Verfügung, aus der heimische Arten ausgewählt werden können.
- Sockel an Einfriedungen werden nicht zugelassen.
- Pflanzung von Bäumen im unbefestigten Randstreifen entlang der öffentlichen Straße. -Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen im Einfahrtsbereich zum Baugebiet.
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

d) Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken wird durch die GRZ von 0,30 und Gestaltungsregelungen für die Stellplätze, Zufahrten etc. (§ 6 Abs. 3 der Satzung) begrenzt. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten (§ 6 Abs. 1 der Satzung). Durch die Straßenführung und den unbefestigten Randstreifen wird der Versiegelungsgrad zusätzlich verringert.

e) Schutzgut Wasser:

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor; Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche werden nicht berührt. Beim Pfingsthochwasser 1999 war das Gelände nicht überschwemmt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sollen die unverschmutzten Dachflächenwässer zur Versickerung gebracht werden.
- Die Anlage von Regenwassernutzungsanlagen wird empfohlen.
Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Anreicherung des Grundwassers, dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser und der Entlastung der Kläranlage bzw. der Vorfluter. Der Boden eignet sich aufgrund des sehr hohen Retentionsvermögens zur Versickerung.

f) Schutzgut Luft / Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt im Norden und im Osten an eine bestehende Bebauung an. Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierten, weithin sichtbaren oder landschaftsprägenden Elemente. Für die landschaftliche Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

- Eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die freie Landschaft erfolgt durch eine entsprechende Bepflanzung mit einheimischen Ostbäumen
- Durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m kann der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert werden.

Zusammenfassung:

Entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage, Januar 2003, besteht demzufolge kein weiterer Ausgleichsbedarf, so dass auf die Darstellung und Erläuterung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Jengen ist an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbachgruppe angeschlossen. Die Druckverhältnisse im Versorgungsbereich und die Leistungsfähigkeit bzw. Dimensionierung des Leitungsnetzes entsprechen den versorgungstechnischen Erfordernissen. Die ordnungsgemäße Wasserversorgung für das gesamte Gemeindegebiet ist durch Anschluss an die vorhandene zentrale Versorgungsanlage des Zweckverbandes grundsätzlich sichergestellt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Jengen ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Die Kläranlage ist derzeit auf 30.000 EW ausgelegt.

6.3 Oberflächenwasser

Aus wirtschaftlicher Sicht ist es grundsätzlich sinnvoll, Niederschlagswasser dort zu versickern, wo es anfällt. Dies gilt für Siedlungsflächen und Verkehrsflächen, soweit das Niederschlagswasser weitgehend unverschmutzt ist. Der Anteil der versiegelten Flächen ist innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten; Befestigungen sind weitgehend versickerungsfähig auszuführen. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

6.4 Stromversorgung, Telekom

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Aus ortsgestalterischer Sicht sind auch die Telefonleitungen als unterirdische Kabel in die Häuser zu verlegen.

6.5 Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind gebündelt in den Verkehrsflächen zu verlegen. Für die Hausanschlüsse sind Mehrspartenanschlüsse vorgesehen, die auch hier zu einer Bündelung führen. Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen im öffentlichen Bereich ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

7. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

8. Bodenordnung

Einen Teil der Grundstücksflächen hat die Gemeinde erworben. Im Rahmen einer Sonderung werden die Baugrundstücke parzelliert.

9. Immissionschutz

Entsprechend der näheren Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im näheren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder störenden Gewerbebetriebe. Allerdings kann es bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen. Diese sind, soweit ortsüblich, zu dulden.

10. Umweltgestaltung

10.1 Sonnenenergie

Als ökologischen Beitrag im Sinne der Agenda 21 will die Gemeinde die Nutzung der Sonnenenergie fördern. Die Festlegung der Firstrichtung und Dachneigung fördert dieses Ziel.

10.2 Erdwärmeanlagen

Soweit Wärmepumpen in Verbindung mit dem Grundwasser eingesetzt werden, bestehen bis zu 50 kJ/s aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten keine Bedenken. Für Wärmepumpen ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a Bayer. Wassergesetz erforderlich. Tieferreichende Sonden sind im Einzelfall zu prüfen, da eine Beeinträchtigung tiefer liegender Grundwasserstockwerke nicht auszuschließen ist.

10.3 Regenwassernutzungsanlagen

Soweit einzelne Bauwerber die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur Brauchwassernutzung z.B. zur WC-Spülung vorsehen wollen, wird vorsorglich auf folgende Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind – soweit sie nicht erdverlegt sind – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muss über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung, in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ anzubringen.

11. Abfallbeseitigung / Abfallbehandlung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde zur Verfügung. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

12. Karten

Als Grundlage für die Bebauungsplanzeichnung dienten die vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellten Karten im Maßstab 1:1000.

Jengen, den 15. MRZ. 2005



Hauck
1. Bürgermeister





VGem Buchloe

Bearbeiter:

Datum: 18. Aug 2004

Maßstab: 1:5000