

# GEMEINDE JENGEN



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 MIT INTERGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

### NR. 37 „JENGEN – GENNACHWEG I“

Verfahren gemäß §13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 09.07.2018

### Stadtplanungsbüro

Ralf Müller

Verwaltungsjurist und Stadtplaner  
Feldgereuth 32, 86926 Greifenberg

Tel: 08192 - 7595  
Fax: 08192 - 996358  
Mail: [Ernimueller@t-online.de](mailto:Ernimueller@t-online.de)

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
1	<b>Anlass der Planung</b>	3
2	<b>Verfahren gem. § 13a BauGB</b>	3
3	<b>Beschreibung des Planungsbereiches</b>	4
3.1	Räumlicher Gestaltungsbereich	4
3.2	Lage und bestehende Strukturen	4
4	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	5
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
5	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
5.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	6
5.3	Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP 2013 Bayern und RP (16) Allgäu	7
6	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	7
7	<b>Planungskonzept</b>	8
7.1	Städtebauliches Konzept	8
7.2	Verkehrskonzept	10
7.3	Grünordnungskonzept	10
8	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Flächen	11
8.4	Bauliche Gestaltung	12
9	<b>Grünordnung, Natur- und spezieller Artenschutz, Klimaschutz</b>	13
10	<b>Schutzgüter</b>	13
10.1	Eingriffsregelung	13
10.2	Klima- und Umweltschutz	13
10.3	Spezieller Artenschutz	14
10.4	Hochwasserschutz	14
10.5	Bodenschutz	16
10.6	Weitere Schutzgüter	16
11	<b>Ver- und Entsorgung</b>	16
11.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	16
11.2	Niederschlagswasserversickerung	16
11.3	Stromversorgung	17
11.4	Abfallentsorgung	17
12	<b>Flächenstatistik</b>	18

## 1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Jengen besteht dringender Wohnbedarf. Insbesondere wurde für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgestellt. Vermehrt ist allerdings auch der Bedarf an familiengerechten Wohnungen sowohl im investiven Bereich (Erwerb einer Eigentumswohnung), als auch auf dem Mietmarkt feststellbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eignet sich für die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Anbau von 3 Wohnungen an ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit ebenfalls 3 Wohnungen im Bestand, es besteht direkter Anschluss an die innerörtlichen Hauptverkehrsachsen Kardinalstraße und, über diese, an die Dorfstraße respektive Weinhausener Straße.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten und die erschließungstechnischen, grünordnerischen und hochwasserschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, ist die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat Jengen hat deshalb am 15.01.2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen, in dessen Geltungsbereich der bisherige Bebauungsplan „Ortskern-E1“ ersetzt wird.

## 2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Jengen - Gennachweg I wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht zur späteren Umsetzung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die gegebenenfalls geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Grundfläche kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

In dem heute bereits teilweise bebauten Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB, dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern-E1“.

### **3 Beschreibung des Planungsbereiches**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 4.400 Quadratmeter.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 16, Teilflächen der Flur Nrn. 99, sowie 6/2, 6/3 und 16/1 (Straße Gennachweg), Gemarkung Jengen.

#### **3.2 Lage und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Jengen.

Das Plangebiet wird im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, westlich bzw. nordwestlich grenzen ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die z.T. bereits vollständig zu Wohnhäusern umgebaut wurden. Im Süden säumt das Baugebiet die Gemeindestraße Gennachweg, hinter welcher sich Garagen für das Anwesen Gennachweg 9 (Flur Nr. 6/3) befinden. Wiederum dahinter schließt das Fließgewässer Gennach, ein Gewässer zweiter Ordnung, an. Südlich der Gennach befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, in welchem auch eine Gaststätte betrieben wurde (Flur-Nr. 25/4). Derzeit wird auf diesem Grundstück noch in geringem Umfang Pferdehaltung betrieben. Hier läuft allerdings bereits ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren für einen Teilumbau des Objekts in eine Wohnung und einen Lackierbetrieb im Nebenerwerb.

Südwestlich befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m zum Baugebiet eine kleine KFZ-Werkstatt (Flur-Nr. 27).

Im Osten befinden sich hinterhalb eines landwirtschaftlich genutzten Korridors (Flur Nr. 99) Wohngebäude und ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb (Flur-Nr. 98).

Das Plangebiet wurde bis dato als landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Umgriff und Maschinenhalle genutzt und weist kleine Strauch- und Gehölzstrukturen auf. Kartierte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Ein hierzu erstelltes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundstück Flur-Nr. 16 im Falle eines HQ 100 nicht überschwemmt wird (vgl. hierzu Ziff. 10.4 der Begründung).



Abb. 1 Luftbild, Plangebiet im Gemeindegebiet o.M. (Geoportal Bayern, Bayernatlas)

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

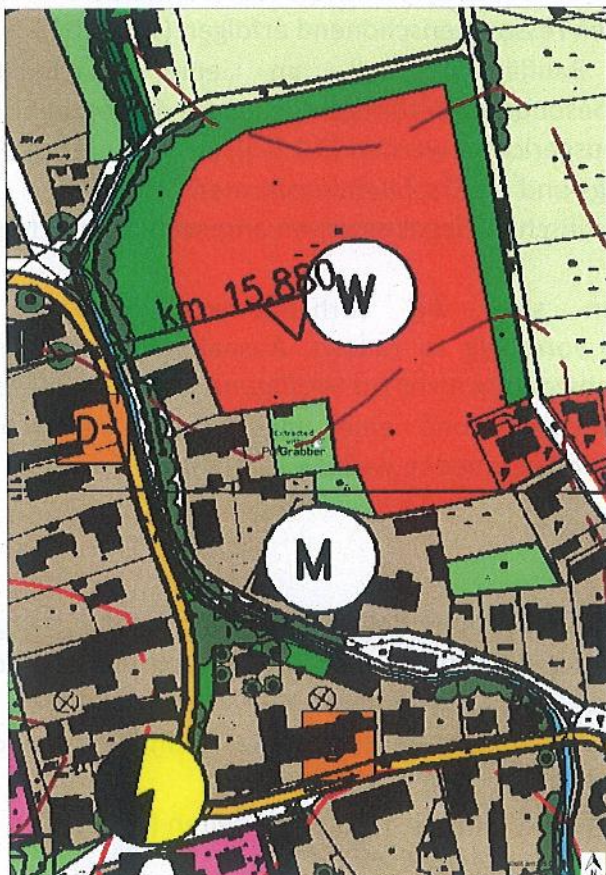


Abb.2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Jengen

## 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern – E 1“ ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

## 5 Übergeordnete Vorgaben

Die Gemeinde Jengen befindet sich in der Nähe des Mittelzentrums, als welches die Stadt Buchloe mit Sitz der Verwaltungsgemeinschaft im LEP 2013 eingestuft ist, im Allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde Jengen kommt keine zentrale Funktion zu; eine solche ist auch künftig nicht geplant. Jengen liegt an der bedeutsamen Entwicklungsachse Marktoberdorf-Kaufbeuren-Buchloe-Schwabmünchen-Augsburg. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Jengen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 16 zu beachten:

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungeliebtere, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G)).

### 5.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (V 1.1 (G)).
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden [...] (V 1.2 (G)).
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (V 1.3 (G)).

- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (V 1.3 (Z)).
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, -wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll aufgewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (V 1.7 (Z)).

### **5.3 Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP 2013 Bayern und des RP (16) Allgäu im Bebauungsplan**

Auf dem Gelände der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Gennachweg 9 wird der vorhandene Wohntrakt mit bisher drei Wohneinheiten um weitere 3 Wohneinheiten ergänzt und nach Abriss der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude-teile 3 Einfamilienhäuser zur Deckung des dringenden Bedarfs nach Wohnraum entstehen.

Somit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Ziele

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch Nutzung eines vorhandenen Potenzials der Innenentwicklung,
- die organische Siedlungsentwicklung
- die Geringhaltung versiegelter Flächen
- Erhalt der Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt

umgesetzt.

## **6 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage der Gemeinde Jengen. Der Bedarf stützt sich unter anderem auf die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2043, betreffend den Landkreis Ostallgäu, wonach mit einer Zunahme von 2,5 % bis unter 7,5 % gerechnet wird.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei sowohl drei Einfamilienhäuser, als auch drei Wohnungen für Familien entstehen können.

Zur Realisierung der rückwärtigen Bebauung ist die Errichtung einer Privatstraße mit Anschluss an die Ortsstraße Gennachweg vorgesehen. Auf straßenbegleitende Bäume wird hierbei verzichtet, da eine Mindestanzahl von Bäumen auf den Privatgrundstücken festgesetzt wird.

Entlang der Nordgrenze und der Westgrenze des Baugebiets ist zur besseren Integrierung in die Landschaft eine Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung vorgesehen, die überdies zum westlichen Nachbarn abgeschirmt.

## **7 Planungskonzept**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

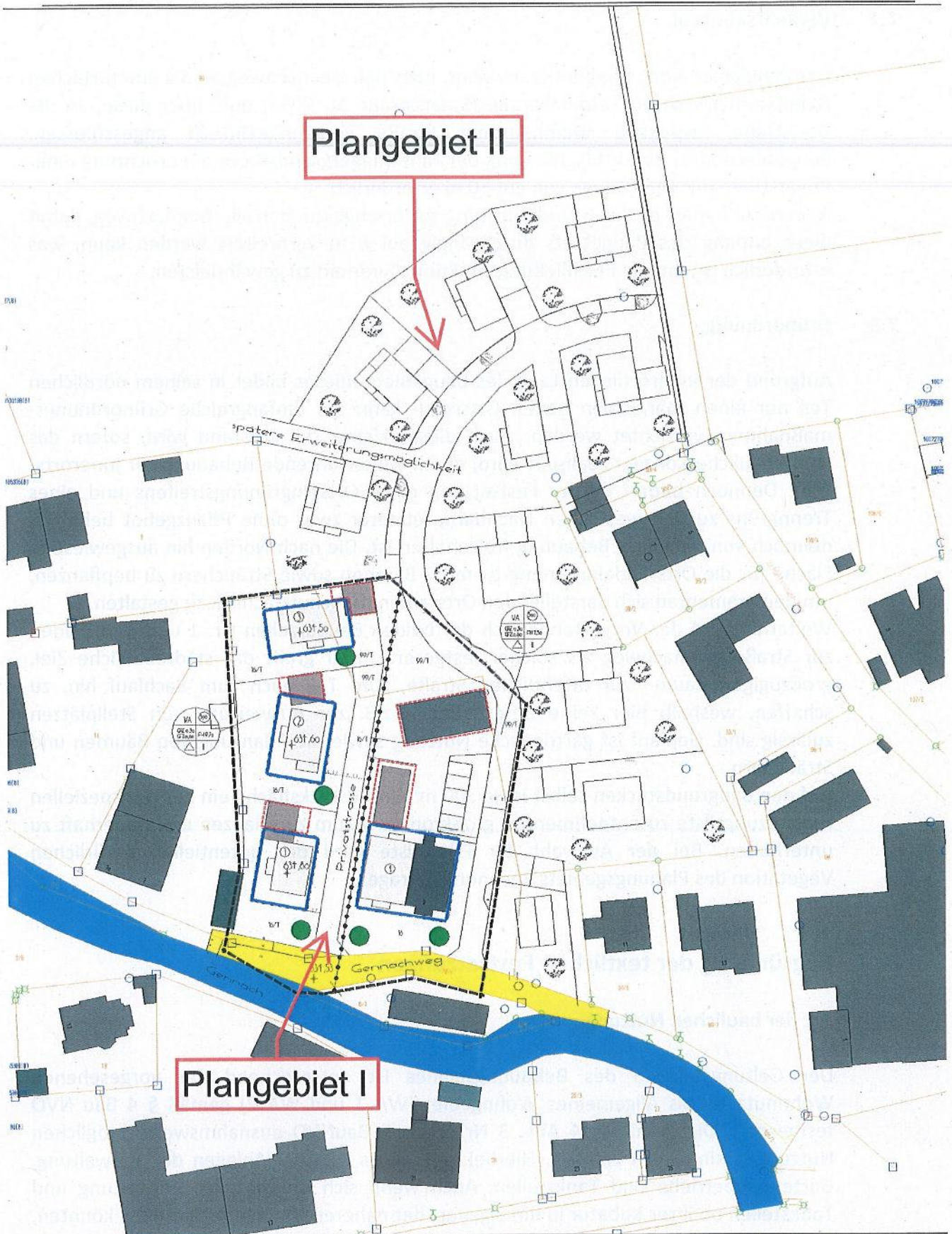
Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Konzepts, welches für den Geltungsbereich sowie den nördlich und östlich angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht. Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich die Realisierung eines Teilbereichs mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern (WA 1) sowie den Anbau von 3 weiteren Wohneinheiten an ein bestehendes Dreifamilienwohnhaus (WA 2) vor.

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung des WA in 2 Stufen vor, wobei der Bebauungsplan das Plangebiet 1 darstellt. Es ist für die künftige Entwicklung evtl. geplant, ein kleineres Baugebiet auf der nördlich und östlich angrenzenden Wiese auszuweisen, weswegen eine 5 m breite Zufahrt im östlichen Bereich des Geltungsbereichs als künftige Erschließung dieses angedachten Gebiets vorgesehen wird. Auch wenn diese Planungen noch nicht abgeschlossen sind, sollen mögliche künftige Entwicklungen gesichert werden.

Nachdem es sich um ein heterogenes Umfeld handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Im WA 1 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäuden, im WA 2 hingegen an den ebenfalls in der näheren Umgebung vorhandenen größeren Baukörper.

Aufgrund der geringen Größe des Instruktionsgebietes sind zusätzliche Maßnahmen der Infrastruktur nicht erforderlich.





## **7.2 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über den Gennachweg an die innerörtlichen Hauptverkehrsachsen Kardinalstraße (Staatsstraße St. 2035) und, über diese, an die Dorfstraße respektive Weinhausener Straße verkehrstechnisch angeschlossen. Baugebietsintern ist zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke die Errichtung einer Privatstraße mit einer Länge von gut 50 m erforderlich.

Außerdem bedarf es der Grundabtretung zur Erschließungsstraße Gennachweg, damit diese entlang des Baugebiets durchgängig auf 6 m verbreitert werden kann, was erforderlich ist, um die Erschließungsfunktion dauerhaft zu gewährleisten.

## **7.3 Grünordnung**

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebiets -dieses bildet in seinem nördlichen Teil nur einen marginalen neuen Ortsrand- kann auf umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen verzichtet werden. Auch dieser kleine Teil Ortsrand wird, sofern das städtebauliche Konzept realisiert wird, durch weiterführende Bebauung zur Innerortslage. Dennoch bedarf es der Festsetzung eines Ortseingrünungstreifens und eines Trenngrüns zu den westlichen Nachbarn, letzterer zwar ohne Pflanzgebot behaftet, dennoch von jedweder Bebauung freizuhalten ist. Die nach Norden hin ausgewiesene Fläche für die Ortsrandeingrünung ist mit 2 Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen, um den momentan sich darstellenden Ortsrand naturschutzfachlich zu gestalten.

Weiterhin wird der Vorgartenbereich der beiden Bauparzellen Nr. 1 und 4 im Süden zur Straße Gennachweg als solcher festgesetzt. Hier greift das städtebauliche Ziel, großzügigen Raum zur öffentlichen Straße, zum Teil auch zum Bachlauf hin, zu schaffen, weshalb hier keine Befestigungen z.B. zur Ausweisung von Stellplätzen zulässig sind. Geplant ist gärtnerische Nutzung sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Auf den Baugrundstücken selbst ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein aus der speziellen Festsetzungsliste zu entnehmender großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzliste wird der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebiets Rechnung getragen.

## **8 Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch wenn sich Anlagen der Verwaltung und Tankstellen ob ihrer Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnten, würden diese aufgrund zu erwartender Immissionen nicht mit den künftig geplanten Nutzungen harmonisieren. Im Übrigen wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, da diese dem angedachten Zweck nicht grundsätzlich zuwiderlaufen.

Ob des geringen Umgriffs des Plangebiets sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, weshalb keine Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen sind.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Anzahl der Wohneinheiten (WE) und Festsetzung einer Höhenkote in Metern über Normalnull, jeweils als Maximalwert, bestimmt.

Um die lockere Baustruktur der umliegenden Bebauung in Relation zu den Grundstücksgrößen aufzunehmen, wird die GRZ auf 0,30 und die GFZ auf 0,50 (WA 1) und GFZ 0,60 im WA 2 festgesetzt. Die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der höchstzulässigen Grundflächenzahl um Flächen im Sinne des §§ 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 50 % dient dem Schutz von Grund und Boden vor übermäßiger Versiegelung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie höchst zulässige Wand- und Firsthöhen begrenzt. Im WA 1 sind max. 2 Vollgeschosse (II) und im WA 2 max. 3 Vollgeschosse (III) zulässig. Hierbei orientiert sich die Einzelhausbebauung (WA 1) an den umliegenden Wohngebäuden, die Dreigeschossigkeit im WA 2 ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bebauung, die erweitert werden soll. Durch die Festsetzung von 2 maximal zulässigen Vollgeschossen im WA 1 soll in Kombination mit der maximal zulässigen Firsthöhe die Entstehung eines dritten Geschosses im Dachgeschoss verhindert werden. Die Wandhöhe beträgt im WA 1 max. 6,20 m und im WA 2 max. 6,50 m, die Firsthöhe wird im WA 1 auf 10,00 m und im WA 2 auf 11,50 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen bildet hierbei die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG), welche in jedem Bauraum als absolute Höhe über Normal Null festgesetzt ist. Entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bildet den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

## 8.3 Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 8.3.1 Um den Spagat zwischen Erhalt der lockeren Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und der Forderung nach maßvoller Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 8.3.2 Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in Form von 3 Einzelhäusern und einem Mehrfamilienwohnhaus wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 8.3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten zum einen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Situierung der späteren Bauvorhaben im WA 1, generieren aber zum anderen auch eine von der Planungsträgerin gewollte städtebauliche Struktur. Im WA 2 kann aufgrund des Bestands und dem Wunsch, diesen zu erweitern, kein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Bauraums eingeräumt werden.
- 8.3.4 Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern, sind Garagen und Carports nur in den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zulässig. Offene Stellplätze sind außer in den privaten Grünstreifen auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, da diese die gewollte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

- 8.3.5 Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> müssen sämtliche Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierdurch soll eine geordnete Baustruktur erreicht werden.

#### **8.4 Bauliche Gestaltung**

- 8.4.1 Die Festsetzung, wonach Hausformen über rechteckigem Grundriss bei einem Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von mindestens 1 : 1,2 zu entwickeln sind, fußt auf der dörflichen Baustruktur.

- 8.4.2 Ebenfalls der dörflichen Baustruktur geschuldet ist die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°. Hierzu gehört auch die Festsetzung, dass bei Garagen und Carports mit Satteldachlösung die Dachneigung nicht steiler sein darf, als die des Hauptgebäudes. Für Grenzgaragen ist zum Schutz der Nachbargrundstücke eine maximale Dachneigung von 20° einzuhalten. Bei Garagen und Carports können jedoch auch Pult- oder Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° ausgebildet werden.

Bei ebenerdigen Anbauten wird auch ein Blechdach zugelassen.

- 8.4.3 Ein wesentlich gestaltendes Grundelement der gewachsenen dörflichen Struktur ist die ruhige, durch möglichst wenig unterbrechende Aufbauten oder Einschnitte gestörte Dachlandschaft. Um dies zu erreichen, bedarf es Einschränkungen bei der Farbgebung und Materialwahl der Dacheindeckung, Gestaltungs- und Größenbegrenzung der Dachaufbauten, Gestaltungseinschränkungen für auf dem Dach anzubringende alternative Energiegewinnungsanlagen sowie dem Verbot, Dachflächen einzuschneiden.

So dürfen Dacheindeckungen nur als Dachziegel und -pfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen, müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Ortgang aufweisen und dürfen 1/3 der traufseitigen Wandlänge nicht überschreiten. Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) müssen als zusammenhängende rechteckige Dachflächen, welche die Dachfläche selbst nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden dürfen, errichtet werden.

- 8.4.4 Effektheischende Hausfassaden sind nicht gewollt, weshalb der Bebauungsplan festsetzt, dass Hausfassaden als glatte Putzfassaden, Holzverkleidungen in weißen bis erdigen Farbtönen herzustellen sind. Grelle und reflektierende Fassaden sind ebenso unzulässig wie Kunststofffassaden und Rundstammhäuser. Das erklärte Ziel ist hierbei, beispielsweise keine zitronengelben, grünen oder blauen Häuser zu erhalten. Dem Dorfbild entsprechend werden Holzverkleidungen von Fassaden und Giebel sowie Holzhäuser zugelassen.

- 8.4.5 Zur Verhinderung der Entstehung von einmauernden Effekten dürfen neu zu errichtende Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Der dörflichen Struktur entsprechend ist auch die Materialwahl von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin eingeschränkt.

Hier dürfen nur Holz- und Metallzäune errichtet werden, Mauern und Gabionenwände sind verboten.

- 8.4.6 Um die Eigenart des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer Summe auf max. 0,30 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Lichtgräben zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss.

## **9 Grünordnung, Natur- und spezieller Artenschutz, Klimaschutz**

- 9.1 Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind die Baugrundstücke, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche angelegt, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bezüglich der Bäume ist eine Artenliste standortgerechter Laubbäume und heimischer Obstbäume festgesetzt. Mit Unterhalts- und Nachpflanzungsverpflichtung soll eine der potentiellen natürlichen Vegetation gerecht werdende Bepflanzung erreicht werden. Nachdem es sich hierbei um eine Mindestbepflanzung handelt, besteht die Möglichkeit, zusätzlich weitere Bäume zu pflanzen; allerdings darf die Hinterpflanzung von Einfriedungen nicht durch Nadelgehölze oder Thujen erfolgen.  
Der Bereich der privaten Grünstreifen ist von jedweder Bebauung freizuhalten.
- 9.2 Das bereits in Ziff. 6 der Begründung formulierte Planungsziel, entlang der Nordgrenze und der Westgrenze des Baugebiets zur besseren Integrierung der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft eine Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung vorzusehen, ist Teil des Grünordnungskonzeptes.
- 9.3 Zur Sicherung des Ortsbilds und gleichzeitig als Teil der Grünordnung ist die Festsetzung der Vorgartenbereiche zwischen Gennachweg und den vorgesehenen Hauptgebäuden auf den Parzellen 1 und 4. Dieser Bereich soll insbesondere von Stellplätzen und sonstigen großflächigen Befestigungen freigehalten werden, damit eine räumliche Struktur von Bachlandschaft zur künftigen Bebauung erhalten bleibt.

## **10 Schutzgüter**

### **10.1 Eingriffsregelung**

Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise festgestellt, dass ein Ausgleich für die geplanten Maßnahmen nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch für den Fall Ihrer Erheblichkeit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

### **10.2 Klima- und Umweltschutz**

Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, bereits bei der Errichtung

von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorzusehen sind, was beispielsweise durch die Verlegung von Leerrohren geschehen kann.

### 10.3 Spezieller Artenschutz

In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden. Der Abriss von Bestandsgebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.

Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällung oder Gebäudeabriss Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten aufgefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 10.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich der Gennach, einem Fließgewässer zweiter Ordnung.

Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Fließgewässers Gennach. Das zur näheren Spezifikation in Auftrag gegebene Gutachten der mooser ingenieure gmbh & co. kg vom 21.12.2017, Projekt-Nr. 110845 kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Überschwemmungsgefahr bezüglich des HQ 100 besteht. Der lt. Gutachten gefährdete Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und ist nachrichtlich übernommen.

Im Auftrag des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten, wurden die potentiellen Überschwemmungsflächen im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignis entlang der Gennach und des Hühnerbach nach der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen (11 Baumaßnahmen zur Rückhaltung) ermittelt.

Die Überschwemmungsflächenberechnung zeigt, dass das Grundstück Flur Nr. 16 im Falle eines HQ 100 nicht überschwemmt wird, sofern die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind.

Der dem Gutachten beigefügte Plan stellt die HQ 100 Überschwemmungsfläche dar; diese ist in der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich übernommen.

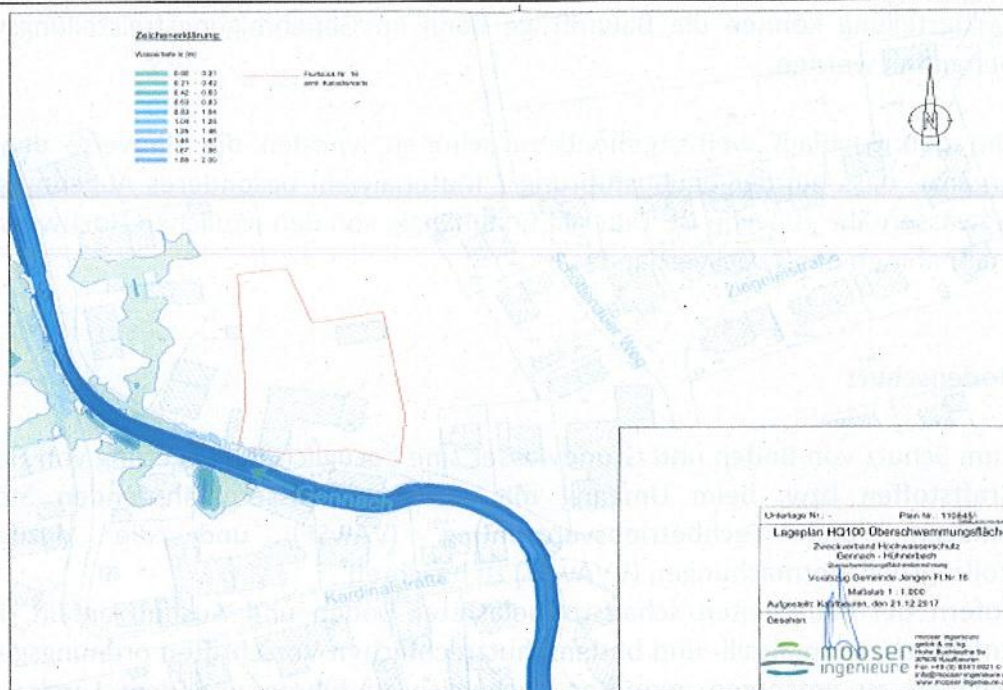


Abb.3 Lageplan HQ100 Überschwemmungsflächenberechnung Gennach und Hühnerbach in der Gemeinde Jengen (Mooser Ingenieure GmbH & Co.KG, 21.12.2017)

Die Gesamtberechnung, basierend auf den Maßnahmen des Hochwasserzweckverbandes „Gennach-Hühnerbach“, stellt ein Fachgutachten dar, weshalb, nach Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt auf Plausibilität, § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nicht mehr einschlägig ist. Treffend stellt hier die Untere Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Ostallgäu in ihrer verfahrensbegleitenden Stellungnahme fest, dass die Festsetzungen von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG an neue Erkenntnisse anzupassen sind, was auch gemäß § 78 Nr. 8 WHG für nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete entsprechend gilt.

Das Gutachten liegt dem Wasserwirtschaftsamt vollständig zur Prüfung vor.

Losgelöst davon ist § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG lt. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 22.07.2018, Az.: IIB5-4610-002/15 nur dann anwendbar, wenn Flächen in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen und nicht, wie im Falle des Bebauungsplanes Nr. 37 „Jengen – Gennachweg I“, es sich lediglich um eine Umplanung handelt.

Wenn auch wasserrechtliche Belange im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ausreichend berücksichtigt und bauliche Maßnahmen des Hochwasserzweckverbandes bereits weitestgehend umgesetzt wurden und das in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet im Jengener Ortsteil Eurishofen geplante Hochwasserschutzbauwerk kurz vor seiner wasserrechtlichen Genehmigung und anschließenden Umsetzung steht, so dass nach dem Bau, wie dem Auszug aus der Gesamtberechnung zu entnehmen, nachweislich keine Hochwassergefahr mehr besteht, sind die Hinweise zum Bauvollzug dahingehend zu ergänzen, dass bis zum Bau dieses Schutzbauwerks sämtliche Bauanträge dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung oder Genehmigung im Sinne des § 78 Abs. 3, 4 WHG vorzulegen sind. Nach dessen

Fertigstellung können die Bauanträge dann im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Um den Bachlauf weitestgehend zu schonen, wurden die Hinweise dahingehend ergänzt, dass bei der Bauausführung / Materialwahl besonderes Augenmerk auf die Gewässernähe zu legen ist. Dies gilt unabhängig von den baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen des Zweckverbandes.

## **10.5 Bodenschutz**

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind bezüglich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

Sofern bei Bauarbeiten schadstoffbelasteter Boden und Aushub anfällt, ist dieser entsprechenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, worüber Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen sind.

## **10.6 Weitere Schutzgüter**

wie der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden unter Hinweis auf die bereits unter Ziff. 9.1 und 9.2 erläuterten Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend geschont bzw. gesichert.

Mit über den einschlägigen Höchstgrenzen liegenden Lärmwerten ist aufgrund der Lage des Baugebiets nicht zu rechnen.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet ist bereits an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Gennach-Hühnerbachgruppe und der Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Jengen angeschlossen. Baugebietsintern sind die im Gennachweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der geplanten Privatstraße zu erweitern.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer kann in die bestehende Kanalisation erfolgen.

### **11.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, soweit möglich, an Ort und Stelle zu versickern. Um das Aufkommen möglichst gering zu halten und die Versickerung zu fördern, sind bei der Anlage von Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.



Wie in den Hinweisen durch Text enthalten, gelten für Flächen bis 1000 m<sup>2</sup> bezüglich Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

### 11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Aus Gründen der Ortsgestaltung sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung muss durch Erdkabel erfolgen.

### 11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Ostallgäu sichergestellt. Zur Umsetzung des Abfallentsorgungskonzeptes des Landkreises ist auf dem westlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 6/3 eine ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Mülltonnen in der Planzeichnung vorgesehen.

Ob der geringen Länge der Privatstraße ist es wegen fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge notwendig, dass die späteren Bewohner ihre Mülltonnen am Entsorgungstag zur Ortsstraße Gennachweg verbringen.

## 12 Flächenstatistik

### Geltungsbereich

- Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ca. 3.557 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand und Erweiterung) ca. 376 m<sup>2</sup>
- *davon Bestand* ca. 300 m<sup>2</sup>
- Private Verkehrsfläche ca. 290 m<sup>2</sup>

**Gesamt:** ca. 4.223 m<sup>2</sup>

Jengen, den **17. Juli 2018**

  
.....  
  
Franz Hauck  
1. Bürgermeister

Greifenberg, den **09. Juli 2018**  
.....  
  
Ralf Müller  
Planfertiger