



F. BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 40

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet

“ Ummenhofen – Bürgermeister-Raab-Straße“

Fassung vom 27.04.2020

Geändert am 14.09.2020

Satzungsfassung vom 18.01.2021

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@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

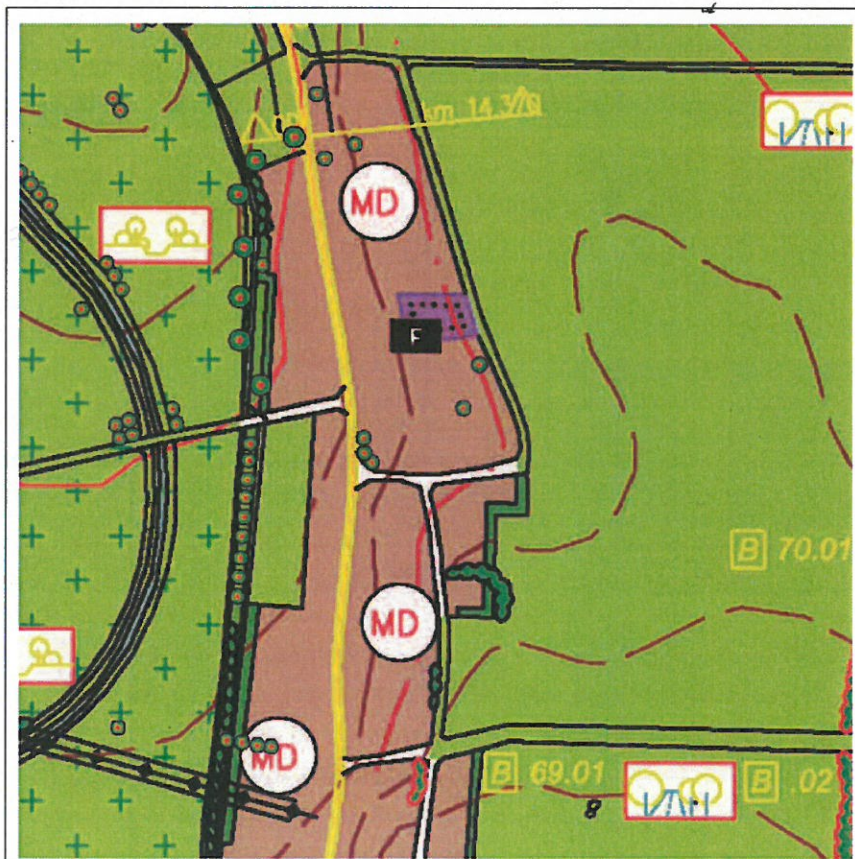
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Rahmen des von 2001 bis 2003 durchgeführten bayerischen Pilotprojekts „Kommunales Flächenressourcen-Management“ wurde in der Gemeinde Jengen das innerörtliche Entwicklungspotential ermittelt. Im Ortsteil Ummenhofen wurde letztmalig im Jahr 2018 eine sog. Eigentümeransprache durchgeführt, die die Verkaufsbereitschaft von privaten Grundstückseigentümern abfragte. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine Verkaufsbereitschaft vorliegt, weder für klassische Baulücken, noch für andere Grundstücke. Seitens der Gemeinde Jengen gibt es im Ortsteil Ummenhofen keine eigenen bebaubaren Grundstücke. Nachdem somit keine Flächen zu Verfügung stehen, um den aktuell vorhandenen Wohnbaulandbedarf in Ummenhofen zu decken, beschloss der Gemeinderat Jengen am 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 “Ummenhofen – Bürgermeister-Raab-Straße“ zur Ausweisung von bis zu 6 Baugrundstücken am östlichen Ortsrand von Ummenhofen. Aufgrund von etlichen neuen Baugesuchen beschloss der Gemeinderat Jengen am 20.07.2020 den Geltungsbereich im Norden auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 165 zu erweitern und somit 4 zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen.

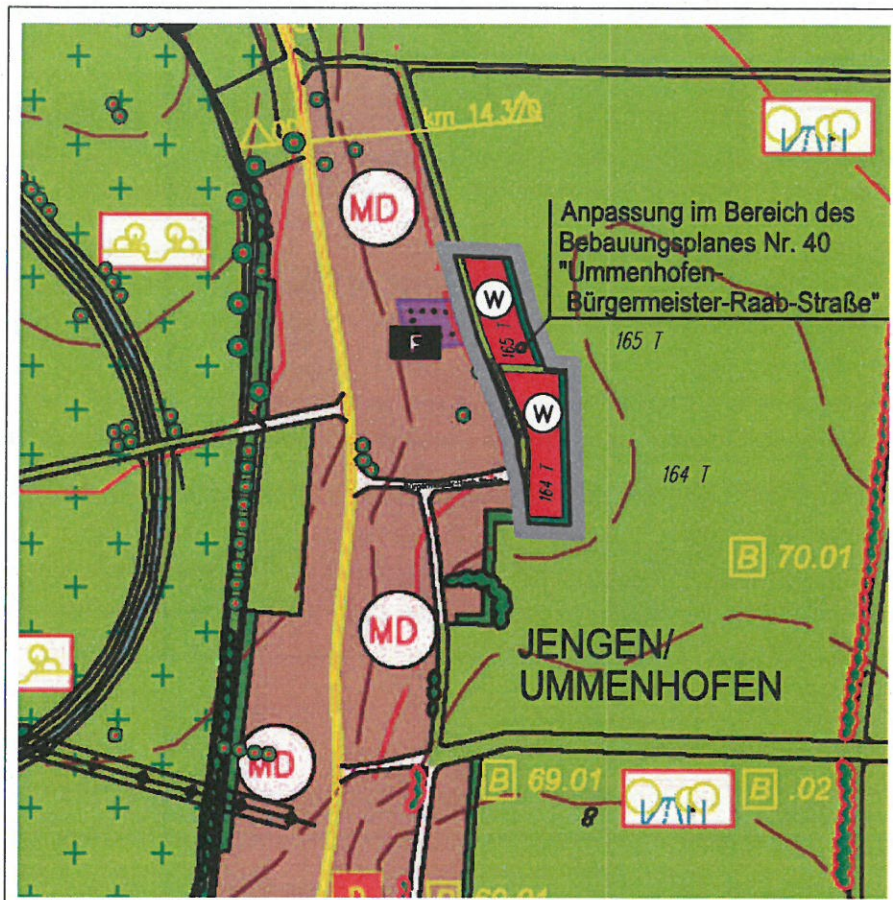
Bei der gegenständlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13b BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 für derartige Außenbereichsflächen eingeleitet werden, wenn im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Wohnbau-Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Wohnbau-Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Im seit 18.05.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen ist das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen (i.d.F. vom 18.07.2000, genehmigt lt. Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu am 30.04.2001, Az. V-610-6/2)



Berichtigter Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

Die erforderliche Anpassung zur Art der Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Ummenhofen – Bürgermeister-Raab-Straße“ wird auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des „Straßendorfs“ Ummenhofen in der Gemeinde Jengen, ca. 6 km entfernt von der nördlich gelegenen Stadt Buchloe. Nördlich des Geltungsbereichs, anschließend an eine Feldzufahrt (FI.Nr. 166, Gemarkung Ummenhofen) befindet sich Grünland (FI.Nr. 166/1), das durch eine private Pferdehaltung mit Auslauf genutzt wird. Östlich und südlich des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Im Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit gekiesten Zufahrten im Westen und Süden. Südlich an die Halle anschließende Flächen gliedern sich in Grünland und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

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 Braunerden.

Der Ortsteil Ummenhofen ist umgeben von ausgedehnten Grünlandflächen, die im Westen als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 4 (Gennach- u. Hühnerbachtal u. Gennachhausener Moor)“ unter Schutz gestellt sind. Neben dem Vorkommen von seltenen Pflanzenarten finden sich hier Gebiete mit wichtigen amphibischen Lebensräumen, deren Erhaltung und Weiterentwicklung im Interesse des Artenschutzes liegen.

3. Planungsziele

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung nach München und Augsburg sowie der Nähe zur Stadt Buchloe, ist in der Gemeinde Jengen ein zunehmender Siedlungsdruck spürbar, der über die organische Entwicklung hinausgeht. Zur Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sollen neue Wohnbauflächen östlich an die bestehende, überwiegend einseitig bebaute Bürgermeister-Raab-Straße, ausgewiesen werden.

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 den vorliegenden Bebauungsplan. Er ermöglicht die Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung durch den Bau von bis zu zehn neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken. Sollte die bestehende landwirtschaftliche Halle nicht mehr benötigt werden, kann als Ersatz ein Einzel- oder ein Doppelhaus mit den nötigen Stellplätzen errichtet werden.

Die Gemeinde Jengen entspricht dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (Siedlungswesen B V 1.3). Die geplanten Neubauflächen werden in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. Nachdem die geplanten Baugrundstücke westlich über die vorhandene Bürgermeister-Raab-Straße erschlossen werden können, sind keine neuen Versiegelungen im öffentlichen Bereich für Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Entwicklung im Bereich entlang der Bürgermeister-Raab-Straße bietet sich an, da alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen schon vorhanden sind. Dadurch kann die Flächeninanspruchnahme für Infrastruktureinrichtungen im Vergleich zu einem komplett neu zu erschließenden Baugebiet erheblich reduziert werden. Langfristig kann im Ortsteil Ummenhofen auf der Ostseite eine geschlossene Struktur geschaffen werden.

Derzeit sind am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ummenhofen (Bürgermeister-Raab-Straße und Zugspitzstraße) bereits Wohngebäude oder Wirtschaftsgebäude vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Ummenhofen – Bürgermeister-Raab-Straße“ ist ein erster Baustein für diesen Lückenschluss. Für den Ortsteil Ummenhofen ist ansonsten nur noch ein geringes Entwicklungspotential in Richtung Süden oder Norden vorhanden. In Richtung Westen stellt der sog. Brauereigraben mit dem umfangreichen und erhaltenswerten Baumbestand eine Zäsur dar.

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

Die Festsetzung von einzelnen Bauräumen ist der Ortsrandlage des Planungsgebietes geschuldet. Es soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Ortsrandbebauung entsteht, die der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht. Im mittleren Bereich des Planungsgebietes wird die Errichtung zweier größerer Einfamilienhäuser / Mehrgenerationenhäuser oder Doppelhäuser als verträglich angesehen, angepasst an die größeren landwirtschaftlichen Baukörper im nahen Umfeld.

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Wünschenswert ist die Errichtung von Carports mit begrünten Flachdächern, um die Grundstücke möglichst wenig zu verschatten und das Kleinklima zu verbessern.

4. Geplante Nutzungen

Der rd. 7.113 m² umfassende Geltungsbereich (100%) gliedert sich wie folgt:

– Nettobauland (incl. private Ortsrandeingrünung rd. 1.025 m ²)	5.840 m ² (82,1 %)
– Öffentliche Verkehrsflächen	1.070 m ² (15,0 %)
– Öffentliche Verkehrsflächen (Feldweg)	203 m ² (2,9 %)

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO **“Allgemeines Wohngebiet“** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnnutzung im Ortsteil Ummenhofen zu schaffen und 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. Die bestehende, genehmigte, landwirtschaftliche Halle wird derzeit als Einstellhalle für Wohnwägen u.ä. genutzt. Dies wird als verträglich hinsichtlich möglicher Emissionen gesehen und soll daher auch weiterhin zulässig bleiben.

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Differenzierung hat eine städtebaulich verträgliche Anordnung von Garagen bzw. Carports als Hintergrund. Die nicht überdachten Stellplätze treten optisch weniger in Erscheinung und können daher auf den Baugrundstücken frei situiert werden. Die erforderliche Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen (Fassung 26.03.2015) auszuführen.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe (WH 6,10 m sowie FH 8,60 m) festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch nicht im Bereich der privaten Ortsrandeingrünung, um eine möglichst zusammenhängende Eingrünung zum Landschaftsraum zu erhalten. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen beträgt 1.460 m² bei einer GRZ I von 0,25. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 2.190 m² (GRZ II max. 0,375) führen.

5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

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 sowie zu Einfriedungen getroffen.

Um eine dörflich lockere Bebauung zu erhalten, werden einzelne Bauräume festgesetzt.

Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 35° zulässig. Somit wird die prägende Dachform „Satteldach“ in diesem Randbereich zum angrenzenden Landschaftsraum beibehalten, aber, wie im nahen Umfeld bereits realisiert, können auch Wohnhäuser mit Walmdächern errichtet werden. Durch die Festsetzung bis 35° können, insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen, Solar- und PV-Anlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese steilere Dachneigung unterstützt wird. Nachdem Dachflächen mit Solar- bzw. PV-Anlagen vorzugsweise mit anthraziten Dacheindeckungen ausgeführt werden und dies eine ruhigere Dachlandschaft darstellt, ist diese Farbwahl auch zugelassen.

Um eine gebietstypische Gestaltung der Dachüberstände zu gewährleisten, dürfen Dachvorsprünge am Ortgang maximal 0,80 m bzw. minimal 0,30 m sowie an der Traufe maximal 1,0 m bzw. minimal 0,50 m auskragen.

Um zu verhindern, dass Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze bzw. freistehende Garagen baulich zu hoch in Erscheinung treten, dürfen diese nur mit maximal 20° Dachneigung errichtet werden. Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer, sowie begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (max. 8°) zulässig. Wünschenswert sind Garagen / Carports mit begrünten Flachdächern, da angrenzende Grundstücksflächen dadurch weniger verschattet werden. Zudem leisten Dachbegrünungen einen wertvollen Beitrag zur Wasserrückhaltung bzw. Minimierung der Spitzenabflüsse und Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung (Kühlung und Luftbefeuchtung).

6. Infrastruktur

Im ca. 6 km entfernten Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums und möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in ca. 20 km in Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) gegeben.

7. 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.

Der Ortsteil Ummenhofen wird über die Staatsstraße St 2035 im Norden an den Hauptort Jengen angebunden (rd. 500 m). Im Süden führt die St 2035 nach rd. 1 km zum Ortsteil Eurishofen.

Die Anbindung des Ortsteils Ummenhofen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Gemeindegebiet erfolgt über Regionalbusse der Linie 16 mit der Haltestelle „Gasthaus“. Die nächste Bahnstation befindet sich in Buchloe, dem Kreuzungsbahnhof der Regionalbahn Allgäu von München über Kempten nach Lindau sowie der Bahnstrecken Augsburg – Buchloe und Buchloe – Memmingen.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Planungsgebiet erfolgt von Westen über die bestehende Bürgermeister-Raab-Straße, die wiederum im Westen nach rd. 100 m an die St.-Antonius-Straße (St 2035) anschließt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbands „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser ist der gemeindlichen Entwässerungseinrichtung zuzuführen. Die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Jengen vom 17.11.2016 ist hierfür zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig bzw. linear über Rigolen zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

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

9. Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der gegenständlichen Planung bislang nicht durchgeführt. Das Planungsgebiet stellt sich als nahezu eben dar, bei einer Höhe von rd. 646 m üNN. Es wird aktuell im mittleren Bereich durch die Nutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit gekiesten Zufahrten befahren. Die südlichen und nördlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Der natürlich gewachsene Bodenaufbau mit einer an der Oberfläche stark anthropogenen Überprägung, wird durch die o.g. landwirtschaftlichen Nutzungen vorbelastet bzw. verdichtet sein. Der Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln ist anzunehmen.

Beim Boden handelt es sich um den Bodentyp Braunerde aus Löss, die Bodenart ist Schluff. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist für die Region sehr hoch. Aufgrund der Wertigkeit des Bodens ist dieser, soweit sorgsam zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Sofern er vor Ort nicht vollständig verwendet werden kann, ist überschüssiger Boden einer sinnvollen Verwertung (Landwirtschaft) zuzuführen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst flächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Vor diesem Hintergrund sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und das Maß der Versiegelung ist möglichst gering zu halten.

Langfristige Grundwasserbeobachtungen sowie Daten zur ortsspezifischen Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Die nächstgelegene Grundwasser-Messstation „Weicht B1“ verzeichnet einen Grundwasserstand von 623,11 m ü. NN bei rd. 6 m unter Gelände.

Gemäß des „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Lediglich im Bereich der rd. 200 m westlich des Planungsgebietes von Süd nach Nord fließenden Gennach, die ab dem Zusammenfluss mit dem Hühnerbach ein Gewässer II. Ordnung ist, wird ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) verzeichnet.

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.

10. Altlasten

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

11. Immissionsschutz

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Ortsbereich und die westliche bestehende Bebauung, die lärmabschirmend zur Ortsdurchfahrtsstraße (St 2035) wirkt, sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich machen würden.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Ummenhofen, eine ehemalige Hofstelle. Bereits seit vielen Jahren ist die Viehhaltung auf dieser Hofstelle aufgegeben und die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet. Eine Aufnahme der Viehhaltung auf dieser Hofstelle ist nicht mehr zu erwarten, vielmehr ist geplant, demnächst die Umnutzung (Wohnen) der Hofstelle voran zu bringen.

Ca. 110 m südlich des Planungsgebietes befindet sich auf den Fl.Nrn. 18 sowie 162, Gemarkung Ummenhofen, ein aktiver Landwirt mit Viehhaltung (ca. 90 Großvieheinheiten), dessen Fahrsilos, teilweise abgeschirmt nach Norden durch eine landwirtschaftliche Lagerhalle und einen kleinen Pferdestall (Hobbyhaltung) östlich der Zugspitzstraße liegen. Das Haupt-Stallgebäude liegt westlich der Zugspitzstraße und ist an der Nordfassade ohne Öffnungen, so dass unter Berücksichtigung des Abstands nicht mit Geruchsmissionen zu rechnen ist, die eine Wohnnutzung erschweren würden.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich auf Fl.Nr. 166/1, Gemarkung Ummenhofen, eine Bewegungsfläche für eine private Pferdehaltung.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, verursacht durch die auch künftige Bewirtschaftung der östlich und südlich angrenzenden Flächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Spitzenbelastungen (durch Lärm- und Staubbelastigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind ebenfalls hinzunehmen (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

12. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften zur Ortsrandeingrünung sowie zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Zur südlichen und östlichen Eingrünung des neuen Baugebietes ist im Bereich des 5 m breiten privaten Pflanzstreifens eine zweireihige Feldgehölzhecke, alle 17 m bis 20 m mit einem Laubbaum 1. Ordnung überstellt, anzupflanzen. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher sowie Obstbäume zur Bepflanzung zugelassen.

Die grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit der geplanten aufgelockerten Einzelhausbebauung und einem maßvollen Baurecht werden als Beitrag zum regionalplanerischen Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben und sind als Vermeidungsmaßnahmen zu bewerten. Die möglichst flächige Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen werden als Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Wasser und Boden angesetzt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, somit ist gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

13. Bau- und Bodendenkmäler

In ca. 250 m südlicher Entfernung vom Geltungsbereich befindet sich die Kapelle St. Antonius von Padua an der St.-Antonius-Straße (Baudenkmal, erbaut 1685, gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-7-77-140-13). Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baudenkmals ist keine Beeinträchtigung möglicher Sichtachsen durch die geplante Bebauung zu befürchten. Zudem erfolgt eine höhenmäßige Begrenzung der geplanten Bauvorhaben, orientiert am umliegenden Baubestand, sodass sich keine Verschlechterungen des Ist-Zustandes ergeben werden.

Nordöstlich, nordwestlich sowie südwestlich von Ummenhofen wurden in ca. 1 km bis 1,5 km Entfernung Bodendenkmäler aus der Vor- und Frühgeschichte bzw. frühen Neuzeit kartiert. Darüber hinaus muss bei Baumaßnahmen jederzeit mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmäler gerechnet werden. Wie beim Auffinden von Bodendenkmälern vorzugehen ist, wird unter Pkt. Nr. 8 der Hinweise zum Satzungstext beschrieben.

Jengen, 20. Jan. 2021



Ralf Neuner
Erster Bürgermeister

