



Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Schule“, jetzt „Alte Schule“, Weicht (Erweiterung des Geltungsbereichs)

A) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 569, 613/8, 617, 618, 619, 619/1, 619/2 und 620 der Gemarkung Weicht.

Mit Ausnahme der Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 613/8 sowie der Anpassung der Bezeichnung des Bebauungsplanes ergeben sich für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Änderungen.

Die Gesamtfläche der 1. Änderung umfasst ca. 1,83 ha, wobei 0,90 ha qualifiziert (§ 30 Abs. 1 BauGB) und der übrige Geltungsbereich nur einfach (§ 30 Abs. 3 BauGB) überplant wird.

B) Veranlassung

Der Gemeinderat Jenzen hat in seiner Sitzung vom 24.09.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Alte Schule“ mit der Maßgabe beschlossen, dass der Geltungsbereich in Richtung Süden erweitert wird.

Mit der Baulandausweisung im qualifizierten Bereich (MD 1 bis MD 3) will die Gemeinde Jenzen vor allem Wohnraum schaffen. Der Bestand der bestehenden Hofstelle auf Fl.Nr. 620 inkl. großzügiger Erweiterungsmöglichkeiten soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

In der Gemeinde Jenzen, insbesondere im Ortsteil Weicht, besteht eine konkrete Nachfrage, insbesondere nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Jenzen kann diesen Bedarf nicht decken, da mittlerweile alle gemeindlichen Baugrundstücke im Ortsteil Weicht veräußert sind.

Im Ortsteil Weicht wurden in den letzten Jahren viele Baulücken geschlossen. Im Innerortsbereich des Ortsteils Weicht stehen nur ganz wenige echte Baulücken zur Verfügung, mit denen der aktuelle Bedarf keinesfalls gedeckt werden kann (Quelle: Ergebnis des Flächenressourcen-Management-Projekts 2003).

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich entspricht nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Der Gemeinderat Jenzen hat in der Sitzung am 17.12.2012 beschlossen, diese im Parallelverfahren zu ändern.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Schule“ sieht bereits eine Erschließung für eine weitere Bebauung in Richtung Süden vor.

Die Gemeinde Jengen hat im Vorfeld mehrere Planungsalternativen betrachtet.

Eine bauliche Entwicklung Richtung Westen würde in die bestehende Hangkante eingreifen, eine bauliche Entwicklung Richtung Norden im Bereich der Wiedergeltinger Straße würde zu einer gewissen Zersiedelung führen. Eine bauliche Entwicklung Richtung Osten entlang der Raiffeisenstraße hätte sich angeboten. Nach umfangreichen Verhandlungen mit Grundstückseigentümern konnte hier nicht der notwendige Konsens gefunden werden.

D) Lage und Struktur des Baugebiets

Das Gebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Weicht. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 620 befindet sich ein Milchviehstall sowie weitere landwirtschaftliche Bauten (Maschinenhalle, Güllegrube, Fahrsilos).

Westlich befindet sich auf Fl.Nr. 617/2 eine Schreinerei. Nördlich schließt das bestehende Baugebiet „Alte Schule“ an, für das als Art der baulichen Nutzung „MD“ festgesetzt ist. Außerdem befindet sich auf Fl.Nr. 613/2 eine Spielwiese, die aber nur sehr geringfügig als Bolzplatz genutzt wird. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke.

Der Ortsteil Weicht der Gemeinde Jengen liegt ca. 5 km von Buchloe entfernt. In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

Entfernungen:

München	ca. 70 km
Augsburg	ca. 45 km
Memmingen	ca. 50 km
Ulm/Neu-Ulm	ca. 90 km

Verwaltungsraum:

Land: Bayern

Regierungsbezirk: Schwaben

Landkreis: Ostallgäu

E) Situation Immissionen

1. Immissionen Verkehr

Die Hofstelle auf Fl.Nr. 620 ist über den Hochweg an das Straßennetz angebunden. Die übrigen Grundstücke im nur einfach beplanten Bereich sind über die Hauptstraße (Kreisstraße OAL 16) an das Straßennetz angebunden. Die Grundstücke im qualifiziert beplanten Bereich werden über eine neue Erschließungsstraße an die Hauptstraße (Kreisstraße OAL 16) und die Straße „Alte Schule“ an das Straßennetz angebunden.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen innerhalb des Bereichs MD 1 bis 3 ist als gering zu bewerten. Ebenso ist das Verkehrsaufkommen aus dem Bereich MD 4 als gering zu bewerten, auch bei einer entsprechenden Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes. Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße OAL 16 betrug bei der letzten Zählung im Jahr 2005 1.171 Fahrzeuge/24 h (DTV).

Gemäß Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde lassen sich die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen mit Hilfe der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 abschätzen. An der der Kreisstraße OAL 16 nächstgelegenen Baugrenze sind die in folgender Tabelle angegebenen Beurteilungspegel für Verkehrslärm zu erwarten.

Sie sind den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16.BimSchV gegenübergestellt.

IO nächstgel. Baugrenze OAL 16	Beurteilungspegel L _r		Orientierungswerte gem. DIN 18005 für MD		Immissionsgrenzwerte gem. 16. BIMSCHV für MD	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Ohne Geschwindig- keitsbeschränkung	64	53	60	50	64	54
	Überschreitung:		+4	+3	+0	-1
Geschwindig- keitsbeschränkung auf 50 km/h	60	48	60	50	64	54
	Überschreitung:		+0	-2	-4	-6

Wie sich zeigt, sind im neuen Dorfgebiet deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, die in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen, zu erwarten, wenn keine Geschwindigkeitsbeschränkung für den Verkehr erfolgt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, deren Überschreitung als Indiz für das Vorliegen von erheblich belästigenden Lärmimmissionen (schädliche Umwelteinwirkungen) anzusehen wäre, sind noch eingehalten.

Die für die Kreisstraße OAL 16 zuständige Verkehrsbehörde hat 25.04.2013 mitgeteilt, dass bei einer Bebauung im Bereich des MD 2 die Ortstafel an den neuen Ortsrand versetzt wird. Somit sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen nicht erforderlich.

2. Immissionen Gewerbe/Landwirtschaft:

Beeinträchtigungen durch Immissionen von der Schreinerei auf Fl.Nr. 617/2 sind für das geplante Dorfgebiet nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass auf den Grundstücken Fl.Nr. 613, 616 und 618 bereits Wohngebäude stehen, die sich näher an der Schreinerei befinden, als dies bei den neu ausgewiesenen Bauflächen im MD 3 der Fall wäre.

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm- Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, sind zu dulden. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr vor 6.00 Uhr morgens (z.B. durch tägliches Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsmissionen.

Um die Verträglichkeit einer zusätzlichen Wohnnutzung mit der Hofstelle auf Fl.Nr. 620 zu prüfen, hat die Gemeinde die Immissionssituation in Bezug auf Gerüche durch eine entsprechende Untersuchung beurteilen lassen.

Diese vom Büro Müller-BBM GmbH erstellte Beurteilung vom 17. Juli 2012 (Bericht M101259/01) kann bei der Gemeinde Jengen und der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe eingesehen werden.

In dieser wurde sowohl der bestehende Milchviehstall (145 GV) als auch eine Erweiterung des Stalles bis zu einer Belegung mit 250 GV berücksichtigt.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht wurde als Ergebnis der Untersuchung des Büros Müller-BBM im qualifizierten zu überplanenden Bereich (MD 2) eine Pufferzone zwischen Milchviehstall (inkl. möglicher Erweiterung) und nächst möglicher Wohnbebauung geschaffen und im kritischen Bereich die Streuobstwiese vorgesehen.

Damit kann verhindert werden, dass eine evtl. neu hinzukommende Wohnbebauung eine Erweiterung des Milchviehstalles behindert. Allerdings muss festgestellt werden, dass die bestehende Wohnbebauung auf Fl.Nr. 619/2, Gemarkung Weicht hier limitierend wirken

könnte, da für die dort bestehende Wohnbebauung nicht mehr tolerierbare Immissionen zu befürchten sind.

Da die Gemeinde Jengen die neuen Baugrundstücke weitgehend selbst vermarkten wird, ist vorgesehen, durch entsprechende Dienstbarkeiten eine Duldungsverpflichtung bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen festzuschreiben.

F) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

G) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet.

Der Bereich des MD 1 bis MD 3 wird an das Wasserversorgungsnetz Gennach-Hühnerbach-Gruppe angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation bis zur Kläranlage Buchloe. Niederschlagswasser ist soweit möglich direkt vor Ort zu versickern.

Im Bereich des MD 1 bis MD 3 sind zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sämtliche Leitungen unterirdisch (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) zu verlegen. Zusätzliche Masten in dem engen Straßenraum bzw. in den Baugrundstücken am Ortsrand sind aus den genannten städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

H) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

I. (Bereich MD 1 bis MD 3)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Hofstelle auf Fl.Nr. 620 liegt im Geltungsbereich MD 4 des Gesamtplangebiets (MD 1 bis MD 4). Im bestehenden Bebauungsplan „An der Schule“ ist als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Dorfgebiet festgesetzt. Hintergrund für diese Festsetzung ist die Hofstelle auf Fl.Nr. 612. Aufgrund der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld kann das gesamte Baugebiet inkl. der Teilbereiche MD 1 bis MD 3 als MD im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt werden. Im Bereich des MD 1 bis MD 3 bedarf es aufgrund der Gliederung des Gebiets keiner weiterer Einschränkungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Um eine lockere Bebauung am Ortsrand zu gewährleisten wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossezahlen

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es gilt gemäß Art. 83 Abs. 7 Bayer. Bauordnung die bisher in Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. enthaltene Definition.

In Kombination mit der relativ großen Bandbreite bei der Dachneigung entsteht ein großer Gestaltungsspielraum. Damit sind auch sogenannte 1½-geschossige Häuser möglich.

2.3 Firsthöhe

Mit der Festsetzung der Firsthöhe und der großen Bandbreite bei der Dachneigung sind unterschiedliche Haustypen möglich. Die Festsetzung der Firsthöhe orientiert sich am umliegenden Bestand. Um einen abgestuften Ortsrand, gerade im Hinblick auf die Thematik Ortsbild/Dachlandschaft zu erhalten, wurde die Firsthöhe für die im äußeren Bereich liegenden Grundstücke auf 7,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt wurde die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gewählt, da dieser durch die Festsetzung der Höhenlage in der Satzung eindeutig definiert ist (§ 5 Abs. 1).

3. Bauweise und Baugrenze

3.1 Bauweise

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Ortsrandlage wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen.

3.2 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Nachdem pro Wohneinheit gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung zwei Stellplätze nachzuweisen sind, wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

3.3 Baugrenzen und Abstandsflächen

Es werden relativ großzügige Baufenster für die neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude werden zusätzliche Flächen bereitgestellt. Bei diesen Flächen wird darauf geachtet, dass die Südwestseite (Sonnenseite) der Nachbargrundstücke nicht zu sehr durch abstandsflächenrechtlich privilegierte Gebäude (z.B. Garagen) verbaut werden kann.

Durch die Festlegung von einzelnen Baufenstern soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen dienen aber nicht dazu, Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung zuzulassen.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

4.1 Anzahl der Stellplätze

Zwei Stellplätze sind im ländlich strukturierten Ortsteil Weicht notwendig, um den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können. Für gewerbliche Betriebe (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO) errechnet sich der Stellplatzbedarf nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

4.2 Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen/Sonderbauflächen, Stauraum

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Flächen) zulässig. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Auch die Festsetzung des Stauraumes dient der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Regelung stellt für Garagen eine Modifizierung der straßenseitigen Baugrenze dar.

Kleinere Nebengebäude (z.B. Gartenhäuschen) bis 12 m² Grundfläche sind städtebaulich von untergeordneter Bedeutung und dürfen deshalb auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Ortsrandeingrünung ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Höhenlage, Gebäudegestaltung

5.1 Höhenlage

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage wird im üblichen Rahmen von 30 cm festgesetzt. Als Bezugspunkt wird wie üblich der Rohfußboden des Erdgeschosses gewählt. Da alle Baugrundstücke in MD 1 bis MD 3 zur neuen Erschließungsstraße orientiert sind, wird der äußere Fahrbahnrand der Erschließungsstraße als zweiter Bezugspunkt gewählt.

5.2 Außenflächen der Gebäude

Zum Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherstellung einer dem dörflich-ländlichen Charakter entsprechenden Fassadengestaltung werden untypische Fassadenmaterialien (Metall, Kunststoff) nicht zugelassen.

In welcher Farbe die Außenfassade gestaltet wird, bleibt weitgehend freigestellt, allerdings darf nur ein Farbton verwendet werden. Damit sollen kunterbunte Gebäude verhindert werden. Farblich abgesetzte, aber im gleichen Farbton liegende Fassaden sind jedoch zulässig.

6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

Da im näheren Umfeld (Fl.Nrn. 615 und 616) bereits Gebäude mit Walmdach vorhanden sind, werden im MD 3 auch Walmdächer zugelassen.

Im äußeren Bereich des Gebiets (MD 2) werden aus Gründen der Ortsbildgestaltung nur Satteldächer mit mittigem First zugelassen. Mit der zugelassenen Dachneigung zwischen 20° und 40° wird ein großer Gestaltungsspielraum geschaffen, um unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse befriedigen und energetisch sinnvolle Bauformen ermöglichen zu können. Auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird bei Nebengebäuden keine höhere Dachneigung als beim Hauptgebäude zugelassen. Nebengebäude dürfen aber eine geringere Dachneigung als die Hauptgebäude aufweisen, die Mindestdachneigung beträgt jedoch 20°.

6.2 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird aus Gründen der Ortsbildgestaltung so festgesetzt, dass die Hauptgebäude parallel oder rechtwinklig zur Verkehrsfläche stehen. Um den unmittelbaren Ortseingang zu gestalten, wird die Firstrichtung für die unmittelbar an der Hauptstraße liegenden Grundstücke nur parallel zur Hauptstraße festgesetzt. Somit fällt der Blick am Ortseingang auf die Giebelflächen.

6.3 Dacheinschnitt

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung werden Dacheinschnitte, z.B. für Loggien, nicht zugelassen.

6.4 Dachfarbe und Dacheindeckungsmaterial

Dächer haben gerade am Ortsrand für das Orts- und Landschaftsbild besondere Bedeutung. Deshalb wird die Farbe der Dacheindeckung auf naturrote, rotbraue, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen beschränkt. Bunte oder auch hellgraue Dacheindeckungen sind am Ortsrand nicht erwünscht. Für untergeordnete Dachaufbauten oder kleine freistehende Nebengebäude ist eine Beschränkung des Dacheindeckungsmaterials auf Dachziegel oder Dachpfannen nicht notwendig. Hier sind auch andere Materialien, z. B. Zinkblech, Dachpappe o.ä. tolerierbar. Die Regelungen für die Farbgestaltung gelten aber auch für diese untergeordneten Dächer bzw. Dachteile.

6.5 Dachaufbauten

Die Regelungen zu den Dachaufbauten orientieren sich an den üblichen und am Ortsrand zur Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Gestaltungsregeln.

6.6 Sonnenkollektoren, Solarenergieanlagen

Die Nutzung der Solarenergie wird durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung und Firstrichtung unterstützt. Zum Schutz und zur Gestaltung des Ortsbildes ist es aber nicht erwünscht, dass aufgeständerte oder über den First oder Ortsgang hinausragende Solaranlagen oder Kollektoren errichtet werden.

7. Freiflächengestaltung

7.1 Erhalt der Geländeoberfläche

Zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft soll die natürliche Geländeoberfläche erhalten werden. Mit der Regelung sollen Auffüllungen im Gartenbereich und die Entstehung von Absätzen oder Böschungen zu den Nachbargrundstücken verhindert werden. Dies dient den Nachbargrundstücken zum Schutz vor schnellem, zufließendem Oberflächenwasser und ähnlichem.

7.2 Gestaltung Stellplätze, Zufahrten, Wege

Um eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers sicherzustellen, dürfen Stellplätze, Zufahrten und Wege nur mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden.

7.3 Freiflächengestaltungsplan

Die Bebauungsplansatzung enthält umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung inkl. Pflanzpflichten. Besondere Bedeutung hat die Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Deshalb ist mit dem Bauantrag für dieses drei Baugrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Gestaltung der privaten Grünfläche mit Pflanzpflicht (Ortsrandeingrünung) dargestellt werden muss. Der Freiflächengestaltungsplan kann auch in einen geeigneten Grundrissplan integriert werden.

8. Einfriedungen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt und wird Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zugelassen sowie Mauern als Einfriedungen generell ausgeschlossen.

Um zur Gestaltung des Ortsbildes den offenen Charakter zu wahren, werden auch Zaunsockel ausgeschlossen und ein Mindestabstand der Zaununterkante zur fertigen

Geländeoberkante fixiert. Diese Regelung soll nebenbei auch dazu beitragen, dass Kleinsäuger wie z.B. Igel am Ortsrand nicht ausgesperrt werden, sondern dass ihnen auch die Hausgärten als Lebensraum zur Verfügung stehen.

9. Sichtdreieck

An der neuen Einmündung in die Kreisstraße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Sichtdreieck einzuhalten.

Deshalb ist die Höhe der Einfriedungen, Bepflanzungen etc. zu begrenzen und Nebengebäude im Bereich des Sichtdreieckes können nicht zugelassen werden.

Das Verbot von sich zur Kreisstraße hin öffnenden Türen und Tore dient ebenfalls der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

10. Grünordnung

Alle grünordnerischen Festsetzungen auf den künftigen Baugrundstücken sowie für das Straßenbegleitgrün sollen die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft mindern. Bei den Laubbäumen wurde aufgrund der Bebauungsstruktur und im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energie bewusst darauf verzichtet, Bäume der 1. Wuchsklasse vorzuschreiben. Die Anlage und der Unterhalt der Streuobstwiese (ökologische Ausgleichsfläche) erfolgt durch die Gemeinde Jengen, die auch Grundstückseigentümerin wird.

11. Ökologischer Ausgleich

Entsprechend der Berechnung im Umweltbericht ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ein Ausgleichsbedarf von 1.999 m². Die im Teilbereich MD 1 bis M D 3 liegende Streuobstwiese hat eine Fläche von 957 m², so dass ein externer Ausgleich von 1.042 m² erforderlich ist. Die Gemeinde Jengen verfügt über ein Ökokonto. Auf den im Ökokonto geführten Grundstücken Fl.Nrn. 1550 und 1550/4 der Gemarkung Weinhausen wurden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und z.B. Lebensräume für die Zauneidechse und den Kammmolch geschaffen.

12. Leitungsverlegung

Die Festlegung, dass im Teilbereich MD 1 bis MD 3 Leitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen, dient ausschließlich städtebaulichen Zielen. Masten innerhalb des Baugebietes würden das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und innerhalb der Baugrundstücke würde erschwert.

13. Immissionsschutz

Wie bereits unter E ausgeführt, gehen von dem Milchviehstall auf Fl.Nr. 620 (Teilbereich MD 4) Geruchsemissionen aus.

Diese Geruchsemissionen wurden vom Büro Müller-BBM, auch im Hinblick auf eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes, untersucht. Nicht unkritische Immissionen sind bei einer Betriebserweiterung nur auf ganz kleine Teilflächen von den Baugrundstücken im Bereich des MD 2 und MD 3 zu erwarten.

Um hier Konflikte bereits im Vorhinein zu verhindern, wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung markierten Bereichen im MD 2 und MD 3 keine Wohnnutzung oder vergleichbare Nutzung stattfinden darf.

II. Bereich MD 4

1. Art der baulichen Nutzung

Da sich im Bereich des MD 4 eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet, die im Bestand geschützt werden soll und der Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wird ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Im Falle einer Betriebseinstellung kommen für diesen Bereich auch andere dorfgebiets-typische Nutzungen in Frage, wobei Tankstellen aufgrund der Umgebungsbebauung kritisch sein können, deshalb sollen diese nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Für den Bereich des MD wird ansonsten in der Planzeichnung nur noch eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt.

Gemeinde Jengen, 30. Juli 2013

Hauck
1. Bürgermeister

