



F. BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 39

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet

“ Weicht südlich der Hauptstraße - Ehemaliger Pfarrgarten“

Fassung vom 14.10.2019

Geändert am 09.03.2020

Satzungsfassung vom 27.04.2020

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

Das vorliegende Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB soll ermöglichen, dass in absehbarer Zeit etlichen Bauwerberwünschen, in erster Linie aus dem Kreis der einheimischen Bevölkerung, entsprochen werden kann.

Mit der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand des Ortsteils Weicht können bis zu 6 Baugrundstücke angeboten werden. Es handelt sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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 (UVP, 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).

Der Gemeinderat Jengen beschloss am 09.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 “Weicht südlich der Hauptstraße - Ehemaliger Pfarrgarten“.

Im seit 18.05.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen ist das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des „Haufendorfs“ Weicht in der Gemeinde Jengen, ca. 8 km entfernt von der nördlich gelegenen Stadt Buchloe. Nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereichs schließen sich bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden an. Südlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Drei vitale Laubbäume (eine Eiche sowie zwei Birken) werden in die Planung eingebunden.

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 nordwestliche Bereich des Planungsgebietes wird derzeit in Teilen als Garten bzw. als Wiesenfläche genutzt. Der südöstliche Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Laubbaumbestand auf Fl.Nr. 34 wurde hinsichtlich Standort und Kronenumfang jeweils mit 2 m Schutzzone in die Planung übernommen.

Im nahezu ebenen Gelände des Planungsgebietes wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Bauleitplanung geregelt.

3. Planungsziele

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. Zur Minimierung der Erschließung der 5 bis 6 Baugrundstücke wird von der Kreisstraße (Hauptstraße) eine Stichstraße mit Wendehammer nach Südosten geführt.

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 sechs neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken.

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. Im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zulässig, angepasst an die größeren landwirtschaftlichen Baukörper im Umfeld.

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Wünschenswert sind Carports mit begrünten Flachdächern, um die Grundstücke möglichst wenig zu verschatten und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Auf die stattliche östliche Eiche (auf der Grenze zu Fl.Nr. 28) sowie die beiden südwestlichen Birken angrenzend zu Fl.Nr. 35/2 wurde bei der Situierung der Bauräume Rücksicht genommen, da sie als ortsprägende Bäume unbedingt erhalten werden sollen.

4. Geplante Nutzungen

Der rd. 4.274 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| – | Nettobauland | 3.178 m ² (74,4 %) |
| – | Öffentliche Verkehrsfläche mit 2 Parkplätzen
und Straßenbegleitgrün | 1.080 m ² (25,2 %) |
| – | Lagerfläche (für Fl.Nr. 40/1) | 16 m ² (0,4 %) |

Für das gesamte 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 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnnutzung 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.

Im Planungsgebiet sind Garagen und nicht überdachte Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. 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.

Um den zusätzlichen Stellplatzbedarf bei Einzelhäusern mit einem separaten Appartement zu regeln (je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig), wird festgesetzt, dass bei Wohneinheiten bis zu 40 m² Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Für jede Wohneinheit über 40 m² sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

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 6,50 m bzw. FH 9,00 m) festgesetzt. Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 795 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 1.192 m² (GRZ II max. 0,375) führen.

Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig, um die prägende Dachform von Weicht in diesem Randbereich zum angrenzenden Landschaftsraum hin beizubehalten.

Durch die Festsetzung bis 35° können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

Um eine dörfliche, lockere Bebauung zu erhalten, werden die Bauräume mit Nord-Süd- bzw. Ost-West-Orientierung festgesetzt.

Damit Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze bzw. freistehende Garagen baulich nicht zu hoch in Erscheinung treten, dürfen diese nur mit maximal 20° Dachneigung errichtet werden. Wünschenswert sind Garagen / Carports mit begrünten Flachdächern, da die angrenzenden Grundstücke dadurch weniger verschattet werden. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag hinsichtlich der Wasserrückhaltung bzw. Minimierung der Spitzenabflüsse und Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung (Kühlung und Luftbefeuchtung).

5. Sonstige Festsetzungen

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.

6. Infrastruktur

Im ca. 8 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.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Norden über die Anbindung an die Hauptstraße. Ein 4,50 m bis 6,00 m breiter Wohnweg führt ins Planungsgebiet und endet östlich in einem Wendehammer ($R=7,50$ m). Zwei öffentliche Parkplätze stehen für Besucher zur Verfügung und verbessern die Versickerung von Regenwasser, da sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Jengen vom 13. 10.1995 ist 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.

In Abstimmung mit der zuständigen Entsorgungsfirma wird der ursprünglich gemäß RAS 06 geplante einseitige Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge ($r = 6,0$ m) als Wendehammer mit $r = 7,50$ m mit einer quadratischen Wendefläche festgesetzt, um das Wenden eines Müllfahrzeugs im Baugebiet leichter zu ermöglichen. Somit müssen die künftigen Bewohner ihre Müllbehälter an den Leerungstagen nicht an der Hauptstraße aufstellen.

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

9. Baugrund

Das Planungsgebiet stellt sich als nahezu eben dar, bei einer Höhe von rd. 631 m üNN. Weicht wird nach Norden über den „Hungerbach“ entwässert.

Gemäß des „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Der „Geotechnische Bericht (Projektnr. TB076-CVR)“ des Büros für angewandte Geowissenschaften (test2safe GmbH) vom 18.12.2019 wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Im Gutachten wird festgestellt, dass das nicht geneigte Gelände im Osten Höhen von ca. 630,50 m üNN und im Westen Höhen von ca. 631,40 m üNN aufweist.

Aufgrund von geologischen Karten sind im Planungsgebiet fluviatile Ablagerungen der Würmkaltzeit zu verzeichnen. Die Niederterrassenschotter sind als sandige Kiese ausgebildet. Die quartären Böden können lokal von Ton oder Schluff bis Grobschluff (Löss oder Lösslehm) überlagert sein. Genauere geologische Karten (M 1:25.000) zeigen im Planungsbereich hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter der Niederterrasse 1, die aus wechselnd sandigen, steinigen und teils schwach schluffigen Kiesen bestehen. Aufgrund von anthropogenen Vornutzungen liegen im westlichen Bereich des Planungsgebietes oberflächennah künstliche Auffüllungen vor.

Nach Angaben des UmweltAtlas Bayern liegt der geschlossene Grundwasserspiegel im Planungsgebiet zwischen Kote 623 m üNN und Kote 625 m üNN. Es wird eine Grundwasserfließrichtung nach Norden bis Nordwesten angenommen. Als Vorfluter fungiert vermutlich die Wertach, die in ca. 1,8 km westlicher Entfernung in nördliche Richtung zu Lech und Donau fließt. Der mittlere Grundwasserstand wird im Planungsgebiet ca. auf Kote 623,4 m üNN angenommen. Der höchste Grundwasserstand (HHW) wird bei ca. 627,4 m üNN angenommen. Somit beträgt der Flurabstand bei HHW für das geplante Baugebiet minimal 3,0 m.

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.

Für die Grundstücke des geplanten Baugebietes liegt nach derzeitigen Erkenntnissen keine Kampfmittelfreigabe vor.

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen unter dem Oberboden (0,0 bis 0,4 m u. GOK) und den kiesigen bzw. bindigen Auffüllungen (ab 0,1 bis ca. 1,0 m u. GOK) die vorwiegend weich bis steif konsistenten Decklehme (ab 0,4 bis max. 1,3 m u. GOK). Alle vorgenannten Bodenschichten sind nicht ausreichend Tragfähig. Unterhalb folgen die hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (ab 0,4 bis mind. 4,3 m u. GOK). Diese weisen ein korngestütztes Gefüge auf und stellen bei der vorliegenden dichten bis sehr dichten Lagerung einen guten bis sehr guten Baugrund für Gründungen dar. Bei der Gründung unterkellelter Gebäude kann in Hochwassersituationen eine Grundwasserhaltung erforderlich sein.

Im genannten Gutachten werden allgemeine Gründungsempfehlungen für den Straßenbau und für den Leitungs- bzw. Kanalbau getroffen.

Hinsichtlich der Frostgefährdung wird empfohlen, eine frostsichere Gründungstiefe von mind. 1,1 m einzuhalten.

Für die Beurteilung der generellen Eignung des Baugrundes für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 der Durchlässigkeitsbeiwert und der Grundwasserflurabstand heranzuziehen. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist DWA-M 153 zu beachten.

Die auf Fl.Nr. 40 oberflächennah vorhandenen bindigen Auffüllungen sind aufgrund von Fremd Beimengungen sowie eines hohen Feinkornanteils bis mind. 1,0 m unter GOK nicht für Versickerungsanlagen geeignet. Dies gilt auch für die darunter natürlich gewachsenen Decklehme bis max. 1,3 m u. GOK. Auch die nächst unterhalb anstehenden gemischtkörnigen Kiese sind nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig (1,3 bis 1,8 m u. GOK). Erst die darunter anstehenden, meist grobkörnigen Kiese sind als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen (k_f -Wert von ca. 5×10^{-5} m/s).

Basierend auf den Erkenntnissen der Bodenuntersuchung des Büro test2safe wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet vorrangig angestrebt. In Bereichen mit schlechter Versickerung durch Auffüllungen wird durch die geplanten Baumaßnahmen ein hoher Anteil an Bodenaustausch stattfinden, der die flächige Versickerung künftig ermöglicht. Zur geregelten Ableitung von Niederschlagswasser werden zusätzlich Rigolen zur linearen Versickerung eingesetzt.

Aufgrund der im gesamten Baugebiet relativ stark schwankenden Durchlässigkeitsbeiwerte sollte jeweils direkt am Standort von geplanten Versickerungsanlagen die tatsächliche Durchlässigkeit durch einen Sickerversuch geprüft werden, um eine Unter- bzw. Überdimensionierung der Anlagen zu vermeiden. Der zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen erforderliche Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) kann ca. bei Kote 624,9 m üNN angenommen werden.

Der bauzeitliche Bemessungswasserstand ist im Baugebiet auf Kote 627,9 m üNN anzusetzen. Wenn Bauwerke eine Einbindtiefe von > 3 m aufweisen d.h. unterkellert werden, ist die Wassereinwirkungsklasse W 2.2-E anzusetzen (hohe Einwirkung von drückendem Wasser). Im Bereich der Wassereinwirkungsklassen W 2.1-E und W 2.2.-E sind erdberührende Bauteile als wasserundurchlässige Bauwerke (WU) herzustellen. Alle Bauteile sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten und auf Wasserdruck zu bemessen. WU – Bauteile aus Beton unterliegen nach Gesetz der Überwachungsklasse ÜK 2.

Abfalltechnisch wird im Gutachten empfohlen, das Aushubmaterial in Haufwerken mit max. 500 m³ zu separieren, da insbesondere im Bereich der Fl.Nr. 40 Fremd beimengungen (Ziegel- und Betonbruch u.a.) vorgefunden wurden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Oberboden dann wieder die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen (Sicker- und Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser, Vegetationsstandort mit standorttypischer Ausprägung). Nach erfolgter Deklarationsuntersuchung können unschädliche Teile des Aushubs für Auffüllungen verwertet werden bzw. bautechnisch nicht geeignete Materialien fachgerecht entsorgt werden.

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 bestehende umliegende Bebauung, die lärmabschirmend wirkt, sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich machen würden.

Im weiteren Umfeld (Fl.Nr. 37 und Fl.Nr. 35) findet auf zwei landwirtschaftlichen Hofstellen Viehhaltung statt. Maßgeblich für die Beurteilung im Hinblick auf Geruchsmissionen ist die Hofstelle auf Fl.Nr. 35. Nachdem auf der Hofstelle über Jahre keine Viehhaltung mehr stattgefunden hat, wurde diese zwischenzeitlich wieder aufgenommen. Ziel ist die Haltung von ca. 40 Milchkühen und ca. 30 Stück Jungvieh. Nach Mitteilung der Immissionsschutzbehörde ist in diesem Fall ein Abstand zu einem Allgemeinen Wohngebiet von 65 m erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht tangiert, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als verträglich anzusehen ist.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, verursacht durch die auch künftige Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelastigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch “seltene Ereignisse“).

12. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet auch künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Laubbäume sowie Obstbäume zur Bepflanzung zugelassen.

Nachdem sich die zu pflanzenden Bäume in den zukünftigen Hausgärten auf der Nordseite des landwirtschaftlichen Grundstücks (Fl.Nr. 35/2) befinden, kommt der „erweiterte Grenzabstand“ gemäß Art. 48 AGBGB hier nicht zum Tragen (vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB, Art. 50 Abs. 2 AGBGB). Für die Bepflanzungen gilt somit der normale Grenzabstand nach Art. 47 Abs. 1 AGBGB.

Durch den zu erhaltenden Laubbaumbestand auf Fl.Nr. 34 (eine Eiche sowie zwei Birken, worin Turmfalken gesichtet wurden) soll der harmonische Übergang vom neuen Baugebiet zum anschließenden Landschaftsraum sowie die prägende Begrünung erhalten werden. Zum Schutz der Bäume sind Nebenanlagen bzw. Unterbauungen im Bereich der Kronentraufen einschließlich einer 2 m Schutzzone nicht zulässig.

Die schützenswerten Laubbäume werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Im öffentlichen Straßenraum ist geplant, nur die erforderliche Mindestbreite der Straße zu asphaltieren, seitliche Randbereiche sollen wasserdurchlässig errichtet werden.

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 Böden angesetzt.

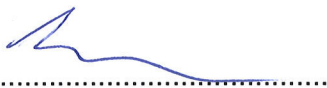
Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, somit ist gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

13. Bau- und Bodendenkmäler

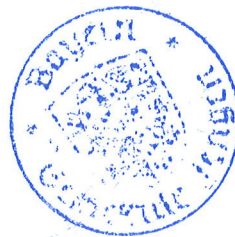
In ca. 100 m nordöstlicher Entfernung vom Geltungsbereich befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Vitus, (Baudenkmal gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-7-77-140-14). Aufgrund der bestehenden Bebauung um das Baudenkmal ist keine Beeinträchtigung möglicher Sichtachsen durch die geplante Bebauung zu befürchten. Zudem erfolgt eine höhenmäßige Begrenzung der geplanten Bauvorhaben, orientiert am umliegenden Baubestand, sodass sich keine Verschlechterungen des Ist-Zustandes ergeben werden.

Nördlich und südlich in ca. 1,5 km Entfernung von Weicht wurden Bodendenkmäler aus der Vor- und Frühgeschichte kartiert. Wie beim Auffinden von Bodendenkmälern vorzugehen ist, wird unter Pkt. Nr. 8 der Hinweise zum Satzungstext beschrieben.

Jengen, **30. April 2020**



.....
Erster Bürgermeister
Hauck



Anlage:

Geotechnischer Bericht vom 18.12.2019 (Projektnr. TB076-CVR)
(test2safe GmbH, Büro für angewandte Geowissenschaften)