



PROJEKTNR: 18-004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
„Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft /
landwirtschaftliches Lohnunternehmen“**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Jengen
Kirchplatz 7
86860 Jengen**



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Festsetzungen und Hinweise durch Text (Satzungstext)
Endgültige Planfassung

DATUM

09.03.2020

SATZUNG

der Gemeinde Jengen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Weicht – Buchloer Wegäcker – Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen"

Die Gemeinde Jengen erlässt gemäß

- der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Planzeichenverordnung 1990 – (**PlanzV**) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36
"Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen"

als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Legende und den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen durch Text, jeweils in der Fassung vom 09.03.2020.
- 1.2 Bestandteil sind
 - die Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019,
 - der Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019.Beigefügt sind
 - die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.03.2020,
 - die Schalltechnische Untersuchung der hils consult GmbH, Kaufering, in der Fassung vom 28.06.2019.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 503, 504 und 456/1 der Gemarkung Weicht.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind landwirtschaftliche Betriebe (Bodenertragsnutzung) und ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen inkl. Betriebsleiterwohnhaus mit Garage zulässig. Es sind verschiedene Hallen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Waschhalle, Werkstätte und Tankanlage für Fahrzeuge / Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebes und des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie weitere der Nutzung entsprechende Gebäude und Nebenanlagen zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche bestimmt.
- 3.2 Die Grundfläche darf durch Nebengebäude und bodenversiegelnde Zufahrten, etc. um 1.800 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um 800 m² durch Zufahrten, Stellplätze, etc. ist nur zulässig, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen befestigt sind.
- 3.3 Die jeweils eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.4 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bzw. Hallenboden und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Gesamthöhe der oberen / höheren Wandseite, die Wand- oder Traufhöhe entspricht der niederen (wassersammelnden) Wandseite.
- 3.5 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 In den überbaubaren Grundstücksflächen BW (Betriebsleiter Wohnen) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 In den überbaubaren Grundstücksflächen LW (Landwirtschaft, landwirtschaftliches Lohnunternehmen) gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Flächen auch Gebäude mit einer Länge bis zu 90 m zulässig sind.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

§ 5 Garagen und Stellplätze sowie Verkehrs- / Erschließungsflächen

- 5.1 Die Errichtung von Garagen und größeren Nebengebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Gebäude, Stellplätze o. ä. innerhalb der Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen (§§ 9 und 10) sind unzulässig.
- 5.2 Stellflächen sind mit sickerfähigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle weitest möglich erfolgen kann.
- 5.3 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Im Plangebiet sind Satteldach- und Pultdachformen, mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 6.2 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien nur in naturroten bzw. braun-roten Farbtönen auszuführen. Metalleindeckungen oder Dachmaterialien (z. B. unbeschichtetes Kupfer und Zink), die das Grundwasser belasten könnten, sind unzulässig.
- 6.3 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente als Baustoffe unzulässig. (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung). Für die Hauptgebäude sind nur Fassaden in braunen, grünen oder dunkelgrauen Farbtönen zulässig. Für das Betriebsleiterwohnhaus ist nur eine weiße Fassade zulässig.

§ 7 Lagerplätze

- 7.1 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zur größtmöglichen Versickerung zu versehen.
- 7.2 Lagerplätze sind mit Hecken gemäß der Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ dicht einzupflanzen.

§ 8 Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, usw. ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

§ 9 Grünordnung

9.1 Erhalt bestehender Laubbäume

Die vorhandenen, in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine größenangepasste und artengleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Der Gehölzbestand aus heimischen Laubsträuchern ist zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Norden: Aufbau einer unterbrochenen Abfolge von mindestens 2-reihigen, artenreichen Strauchgruppen und einzelner Hochstamm-Bäume (standortheimische Gehölze, mindestens 2. Wuchsordnung) zur Anlageneingrünung.

Im Osten: Aufbau einer 10 m breiten Eingrünung, bestehend aus einem beidseitigen Saum von je 2 m und einer 6 m breiten, unterbrochenen Abfolge von min. 3-reihigen, artenreichen Strauchgruppen mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der 1. und 2. Wuchsordnung.

Im Westen: Gliederung der Stellplätze durch Pflanzung einzelner Großsträucher.

- 9.4 Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen ist eine Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstgehölzen zu entwickeln. Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstämme 16-18. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 9.5 Für sämtliche durch Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter „Hinweise durch Text“ aufgeführten standortheimischen Pflanzenarten zur Verwendung zulässig. Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung bzw. Pflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber zeitnah, jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.
- 9.6 Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber oder einen evtl. Rechtsnachfolger dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (u. a. abschnittsweise Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung zum Erhalt der Vitalität). Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gemäß DIN 18916 und 18919 durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von **2.982 m²** erforderlich bzw. wird gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 und § 18 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.
- 10.2 Der erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf von insgesamt 2.982 m² wird vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches über die Anlage einer Streuobstwiese und als Gebietseingrünung erbracht.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

- 11.1 Bei Tätigkeiten innerhalb der neu zu errichtenden Halle im Baufeld LW 1 dürfen nicht mehr als 2 Tore dauerhaft offen stehen.
- 11.2 Zur Vermeidung von Körperschallübertragungen sind rotierende oder vibrierende Maschinen- und Anlagenteile schwingungsisoliert aufzustellen und von ins Freie abstrahlenden Gebäudeteilen zu entkoppeln. Lärmerzeugende Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und zu warten.
- 11.3 Für die Umfassungsbauteile der im Baufeld LW 1 neu zu errichtenden Halle sind - mit Ausnahme der Tore - Schalldämm-Maße von mindestens $R_w \geq 26$ dB im eingebauten Zustand erforderlich, ggf. ist dies durch Herstellerprüfzeugnisse nachzuweisen.
- 11.4 Für die Tore der neu zu errichtenden Halle im Baufeld LW 1 ist eine Schalldämmung von mindestens $R_w \geq 20$ dB im eingebauten Zustand erforderlich, ggf. ist dies durch Herstellerprüfzeugnisse nachzuweisen.
- 11.5 Ein Abblasen von Maschinen im Nachtzeitraum ist am Standort im Baufeld LW 2 nur bei einer Reduzierung des Luft-Drucks vor der Luftdruckdüse auf maximal 2,4 bar zulässig. Es ist eine geräuschoptimierte Luftdüse (Fabrikat: Gerätebau insul, lärmarme Blasdüse Röhrechen 3x0,5; Artikelnr.: Z848-000AMS oder gleichwertig) zu verwenden.

- 11.6 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu beachten.

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 13 Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Jengen hat in seiner Sitzung vom 13.11.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ in Weicht, Gemeinde Jengen, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.08.2018.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Bürger für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.05.2018, fand in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 durch Auslegung in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.08.2018.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.05.2018, fand in der Zeit vom 16.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 statt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG) (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.07.2019, wurde vom 23.09.2019 bis einschließlich 24.10.2019 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe und in der Gemeindeverwaltung Jengen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.09.2019.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.07.2019, sowie zu den Vorhabenplänen in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019 und zum Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019 in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 beteiligt.

WIEDERHOLUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG) (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.07.2019, wurde vom 07.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe und in der Gemeindeverwaltung Jengen wiederholt öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2019.

Bestandteil dieser wiederholten Auslegung waren auch die Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019 und der Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom 09.03.2020 als Satzung beschlossen.

Jengen, den 10. März 2020



Franz Hauck, 1. Bürgermeister



HINWEISE DURCH TEXT

1 Grünordnung und Artenschutz

1.1 Pflanzenliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-Ahorn *	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche *	Quercus robur
Winter-Linde *	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche *	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche *	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Apfelbaum-Sorten

Brettacher, Roter Eiserapfel, Gewürzluiken, Börtlinger Weinapfel, Adersleber Kalvill, Roter Zollker, Allgäuer Kalvill, Früher Isnyer, Gravensteiner, Schöner aus Boskoop, Jakob Fischer, Großer Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Wiltshire, Aufhofer Klosterapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Birnbaum-Sorten

Diels Butterbirne, Doppelte Phillipsbirne, Kornbirne, Petersbirne, Bayerische Weinbirne, Gute Graue, Kirchensaller Mostbirne, Wild-Birne (*Pyrus communis*);

Steinobst-Sorten

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Hengstpflaume

Mindestpflanzqualitäten: Bäume Hochstamm 3xv. mDB 16-18, Sträucher Solitär 3xv. mB oder Co 150-175

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36**„Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“**Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanze, 3xv. mB, geschnitten 175-200

1.2 Baumfällung / Gehölzrodung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den vom Vorhaben tatsächlich oder potenziell betroffenen Tierarten ist die zeitliche Beschränkung der Gehölzfällarbeiten auf die Herbst- und Wintermonate (d. h. 01. Oktober bis 28. Februar) erforderlich.

2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

3 Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung;
- Ggf. Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW;
- Ggf. Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW;
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen;

4 Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich zur Anbindung von Eingängen zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Alllasten- / Alllastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer weiteren Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden.

Der Boden bzw. Untergrund im Plangebiet ist versickerungsfähig. Laut den langjährigen Erfahrungen des Grundstückseigentümers stehen ab 0,5 m unter Geländeoberkante versickerungsfähige Kiese an. Das im Bereich der bestehenden Hallen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort auch flächenhaft versickert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (u. a. Betriebsgebäude, Betriebsleiter-Wohnhaus) ist somit möglichst vollständig entsprechend den geltenden Richtlinien flächenhaft über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern.

Dem Bauherren wird empfohlen, insbesondere hinsichtlich der einzelnen Standorte der geplanten Gebäude im Rahmen der Bauvorbereitungen ggf. eigene detaillierte Erhebungen und Untersuchungen in Bezug auf das Grundwasser bzw. die Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

In seiner Stellungnahme vom 10.09.2018 im Rahmen der Beteiligung der Behörden weist das Wasserwirtschaftsamt Kempten auf hohe Grundwasserstände hin.

6 Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm sind die auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büro hils consult, Kaufering, vom 28.06.2019 (Gutachten 18118_gew_gu1_v2) im Durchführungsvertrag vorgesehenen Maßnahmen zu beachten und Handlungspflichten einzuhalten (siehe Begründung Nr. 8).

6.2 Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte.

7 Versorgungsleitungen

7.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen, etc. nur als Erdkabel erlaubt.

7.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

7.3 Im Geltungsbereich befindet sich eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Kabellageplan ist unter Ziffer 9 der Begründung „Technische Erschließung und Infrastruktur, Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne in der

Betriebsstelle Buchloe

Bahnhofstr. 13

86807 Buchloe

Tel. 08241 / 5002

betriebsstelle-buchloe@lew-verteilnetz.de

zu beschaffen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden. Auf das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel der LEW wird hingewiesen.

7.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

8 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen. Grundstücke an der privaten Erschließungsstraße müssen ihre Müllbehälter zur Leerung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitstellen.

9 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 13) und der Begründung mit Umweltbericht (Seiten 1 bis 37), jeweils in der Fassung vom 09.03.2020, dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auch die Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019 und der Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019.

Jengen, den 12. März 2020



Franz Hauck, 1. Bürgermeister



UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) mit seiner maßstäblichen Unschärfe entwickelt werden. Deshalb ist über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus keine Genehmigung notwendig.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14. März 2020

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Jengen und in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Jengen, den 16. März 2020



Franz Hauck, 1. Bürgermeister



Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen



Wilhelm Daurer

Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner