



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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Zusammenfassende Erklärung**

DATUM

**09.03.2020**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Begründung der Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>5</b>
<b>4.4</b>	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b>	<b>8</b>

## 1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Dem § 10 a Abs. 1 BauGB entsprechend wird in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung in übersichtlicher Form dargelegt „... die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

## 2 Anlass und Begründung der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Jengen hat mit Sitzung vom 13.11.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit der Bezeichnung "Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen" am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Weicht der Gemeinde Jengen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz und damit dessen mittel- bis langfristige Sicherung am Standort Weicht erreicht werden.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 eine **Umweltprüfung** durchgeführt und ein **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in der Begründung integriert.

Die **Eingriffsregelung** nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB, gemäß derer erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen sind, war anzuwenden.

Durch das Vorhaben wird eine rund 0,9 ha große Fläche aus der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung genommen und als Baufläche sowie für Eingrünungsmaßnahmen / Ausgleichsflächen herangezogen. Die weiteren benötigten Flächen von rund 0,75 ha werden bereits als Hofstelle bzw. als Gebäude und Lagerflächen für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen der Firma Seitz intensiv genutzt und sind entsprechend (teil)versiegelt. Rund 750 m<sup>2</sup> Gehölzbestände werden bauleitplanerisch gesichert.

Im Bebauungsplan werden die Umweltbelange hinsichtlich des **Schutzgutes Boden und Fläche** durch die Inanspruchnahme und Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes mit z. T. bereits versiegelten und vorbelasteten Flächen und durch die effektive Flächennutzung mit einem hohen Nutzungsgrad berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Geringhaltung der versiegelten Flächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge tragen ebenfalls zur Verringerung von Beeinträchtigungen bei, ebenso die Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Mindestmaß sowie die grundsätzliche Erhaltung der Oberflächengestalt.

Dem **Schutzgut Wasser** wird durch die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers (vgl. Durchführungsvertrag) und zur wasserdurchlässigen Befestigung für Stellflächen, Lagerplätze und sonstige Verkehrs- und Erschließungsflächen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von - hinsichtlich der Grundwassergefährdung - unbedenklichen Materialien für die Dacheindeckung die Gefahr einer Grundwasserbelastung weitestgehend minimiert.

Das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** wird durch die Festsetzungen zur Erhaltung bestehender wertgebender Gehölzstrukturen sowie zu Gehölz-Neupflanzungen zum Zwecke der Anlageneingrünung berücksichtigt. Diese Gehölzbestände dienen auch der Frischluftproduktion und Staubfilterung.

Den **Belangen des Artenschutzes** wird durch diverse Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie durch die gebietsinternen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen entsprochen.

Durch Pflanzbindungen werden bestehende wertgebende Gehölzstrukturen erhalten. Pflanzgebote mit Festlegung der zulässigen Pflanzenarten tragen zur Erhaltung und Erweiterung des Lebensraumangebotes für Gehölzbrüter und Fledermäuse bei. Die bereichsweise anzulegenden Hochstaudensäume entlang der Gehölzstrukturen bieten darüber hinaus Lebensraum für Insekten und Tagfalter. Durch die Festlegung der zulässigen Pflanzenarten und Mindestqualitäten der Pflanzware, die Festlegung des Zeitpunktes der Ausführung und der Verpflichtung

zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall wird eine zeitnahe Umsetzung sowie fachgerechte Ausführung und langfristige Erhaltung der Gehölzpflanzungen unterstützt.

Zur Berücksichtigung der **Belange des Immissionsschutzes (Schutzgut Mensch - Wohnen)**, d. h. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden Mindest-Schalldämm-Maße für bestimmte Umfassungsbauteile der neu zu errichtenden Halle und organisatorische Maßnahmen (Handlungspflichten) festgesetzt.

Dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** dienen die Festsetzungen bezüglich der Höhen und Gestaltung von baulichen Anlagen sowie die Festsetzung einer qualitätsvollen Anlageneingrünung sowie die zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen.

#### **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte vom 20.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018. Es ging eine Stellungnahme von naheliegenden Anwohnern der Straße „Am Schafstadel“ ein, in welcher Bedenken hinsichtlich starker Lärmbelästigung v. a. durch nächtliches Abblasen der Maschinen und Fahrzeuge sowie nächtliche Fahrgeräusche geäußert wurden. Es wurde gebeten, diese Thematik bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Lage des Abblaseplatzes oder eine eventuell Abschirmung zu prüfen.

Die Bedenken konnten ausgeräumt werden, indem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde und auf dieser Grundlage Mindest-Schalldämm-Maße für bestimmte Umfassungsbauteile der neu zu errichtenden Halle und organisatorische Maßnahmen (Handlungspflichten) festgesetzt wurden, z. B. Verwendung einer geräuschoptimierten Luftdüse zum Abblasen der Maschinen und Fahrzeuge, Begrenzung der Anzahl von offenen Hallentoren, schwingungsisierte Aufstellung rotierender oder vibrierender Maschinen- und Anlagenteile.

##### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte vom 16.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein, 6 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung. Die Anregungen und Bedenken aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt bzw. behandelt:

###### Landesplanung

Durch die Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde erfolgte der Hinweis auf im Vorfeld der Planung stattgefundene Besprechungstermine. Als Ergebnis ist festzustellen, dass das Planungs- und Bauvorhaben im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Entwicklungsgebot auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, geplant werden kann.

Es wurde darauf hingewiesen, dass konkrete Festsetzungen zur Gestaltung, die das landwirtschaftliche Gepräge und Erscheinungsbild der weiterhin landwirtschaftlichen Flächen für die Allgemeinheit sichern, bislang nicht enthalten seien. Weiterhin wurde auf das rechtliche Erfordernis eines konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eines Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor hingewiesen. Zusätzlich erfolgte ein Hinweis auf eine in den Bebauungsplan-Unterlagen fehlende Flurnummer.

Zur (wiederholten) öffentlichen Auslegung und zur Behörden- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 (2) BauGB wurden ein Erschließungsplan und das Vorhaben konkretisierende Vorhabenpläne vorgelegt. Die fehlende Flurnummer 456/1 (Flurweg) wurde in den Unterlagen an den entsprechenden Stellen ergänzt.

###### Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde

Es erfolgte der Hinweis, dass im Planungsgebiet keine Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen bekannt seien. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Bodenversiegelung gering zu halten sei und wie mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub umzugehen ist.

Eine Festsetzung zur Geringhaltung der Bodenversiegelung war bereits inhaltlicher Bestandteil des Vorentwurfes, der Hinweis zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

#### Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Niederschlagswasserversickerung

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten gab den Hinweis auf hohe Grundwasserstände im Planungsgebiet. Dieser Hinweis wurde in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Gennach-Hühnerbach-Gruppe erfolgte der Hinweis, dass zum geplanten Bauvorhaben keine Wasserversorgung besteht und dass dem Bauvorhaben nur zugestimmt werden könne, wenn die Gennach-Hühnerbach-Gruppe durch eine Sondervereinbarung mit dem Antragsteller die Wasserversorgung ausführe.

Der Stellungnahme wurde stattgegeben. Die Wasserversorgung wird durch den Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger rechtlich geregelt.

#### Emissionen / Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bat um die Aufnahme eines Hinweises zur Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmimmissionen. Dieser Hinweis wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

#### Versorgung

Die LEW / LVN gab Hinweise zur Lage von vorhandenen Leitungen, zum Vorgehen bei der Neuverlegung von Leitungen und zur Unfallverhütung. Diese wurden zum Teil in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Mit Sitzung vom 29.07.2019 hat der Gemeinderat Jengen die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten Änderungen und Ergänzungen beschlossen sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes gefasst.

### **4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte vom 23.09.2019 bis einschließlich 24.10.2019. Es ging keine Stellungnahme von Privaten / Bürgern ein.

Da die Vorhabenpläne und der Erschließungsplan nicht rechtzeitig zu dieser Beteiligung vorlagen, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 07.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 wiederholt. Bestandteil dieser wiederholten Auslegung waren die Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019 und der Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019.

Es ging keine Stellungnahme von Privaten / Bürgern ein.

### **4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte vom 17.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein, 6 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung. Die Anregungen und Bedenken aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt bzw. behandelt:

#### Landesplanung

Die Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde bestätigte, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der nun vorliegenden Form mit dem Durchführungsvertrag als aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Darstellung des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft) entwickelt angesehen werden kann.

Durch die Regierung von Schwaben - Sachgebiet Städtebau erfolgte der Hinweis, dass der Bebauungsplan, insbesondere der Satzungstext, nur auf die Vorhaben abstellen sollte bzw. die Festsetzungen der Satzung zweifelsfrei mit dem Vertragswerk samt Vorhaben- und Erschließungsplan verbunden sein sollte.

Weiterhin wurde angeregt, in den Durchführungsvertrag neben der Rückbauverpflichtung für Gebäude auch eine Entsiegelung der Flächen / Wiederherstellung der Ausgangssituation des Bodens aufzunehmen.

Der Stellungnahme wurde teilweise stattgegeben. In den Durchführungsvertrag wurde ergänzend mit aufgenommen, dass im Falle des Rückbaues eine Entsiegelung und Wiederherstellung der ursprünglichen Funktion (Landwirtschaftliche Nutzung) oder eine Begrünung der Flächen zu erfolgen hat.

Planänderungen erfolgten nicht. Die Vorhabenpläne sind dem Bebauungsplan beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst gibt den aus dem Erschließungsplan und den Vorhabenplänen entwickelten Rahmen vor. Da aber die Umsetzung der Vorhaben einen gewissen Zeitraum erfordert und sich durchaus noch ein gewisser Anpassungsbedarf ergeben kann, wurde bewusst darauf verzichtet, den Rahmen im Bebauungsplan durch enge Festsetzung zu sehr einzuschränken. Stattdessen wurden gestalterische Vorgaben und Vorgaben zur Größe der Gebäude in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Dadurch wird vermieden, dass bereits bei kleineren Abweichungen / Änderungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, stattdessen können solche Änderungen über eine einfache Anpassung des Durchführungsvertrages gestaltet werden.

#### Landratsamt - Sachgebiet Bauplanungsrecht / Städtebau

Es wurde angeregt, zum Schutz des Landschaftsbildes bei den Dachflächen auf flächige Metallbauteile zu verzichten und Metallfassaden nur ausnahmsweise an der Wetterseite im Westen in braunen und graubraunen Farbtönen zuzulassen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Dachneigung von 3° und den zugelassenen Pultdächern nicht von einem landwirtschaftlich geprägten äußeren Erscheinungsbild auszugehen sei. Es wurde vorgeschlagen, aufgrund der abgesetzten Lage im Außenbereich zum Erhalt und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen zur Mindestdachneigung und zu den zulässigen Wandverkleidungen, z. B. vertikale Holzverschalung, zu ergänzen.

Bei der Gestaltung des Betriebsleiter-Wohnhauses wurde angeregt, die baugeschichtlich typische Anlage mit der Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung sowie eine markante geputzte Ostgiebelfassade mit Fensterreihe, möglichst vier Fensterachsen, zu berücksichtigen. Ein fremdartig anmutendes Gebäude genüge aufgrund des exponierten Standortes nicht den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Der Stellungnahme wurde nicht stattgegeben.

Die Verwendung von Metalleindeckungen für die Dachflächen wurde im Hinblick auf das bereits bestehende Metaldach der nördlichen Halle bewusst nicht ausgeschlossen. Bei der Zulässigkeit von Metaldacheindeckungen gibt es jedoch Einschränkungen bezüglich des Grundwasserschutzes und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes im Hinblick auf die Farbgestaltung (keine reflektierenden, leuchtenden Materialien und nur in naturroten bzw. rot-braunen Farbtönen). Es können somit großflächig Metaldächer verwendet werden, wenn diese z. B. in einem naturroten Farbton gehalten sind und Grundwassergefährdungen ausgeschlossen sind.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes mit z. T. bereits vorhandenen Metallfassaden hat sich die Gemeinde bewusst dafür entschieden, bei den Fassaden nur farbliche Vorgaben (Braun, Grün, Dunkelgrau) zu machen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass abgesehen von der Westseite, an der sich die Bestandsgebäude befinden, Metallfassaden laut Stellungnahme möglich wären, ansonsten umfassend eine qualitätsvolle und wirksame Eingrünung des Betriebsgeländes vorgeschrieben ist. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die zulässigen Metallfassaden ist somit nicht zu erwarten.

In den Vorhabenplänen ist die Gestaltung der Gebäude dargestellt. Die Vorhabenpläne sind auch Bestandteil des Durchführungsvertrages, so dass Abweichungen immer der Zustimmung der Gemeinde bedürfen. Die neuen Hallen sind mit Satteldächern geplant. Die Mindest- und Höchstdachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pultdächer sind für die an diese Hallen anzubauenden Überdachungen vorgesehen. Es wurden bewusst relativ flache Dachneigungen (PD 3°-16°, SD 10°-25° bzw. bis 30° für das Betriebsleiter-Wohnhaus) vorgesehen, um zu verhindern, dass hohe Gebäude entstehen (max. Höhe 9,50 m). Für das Betriebsleiter-Wohnhaus wurde sowohl in der Bebauungsplansatzung als auch über den Durchführungsvertrag eine weiße Fassade vorgeschrieben. Das Betriebsleiter-Wohnhaus ist bewusst so ausgerichtet, dass möglichst auf breiter Front das Geschehen auf dem Betriebsgelände wahrgenommen werden kann. Das Betriebsleiter-Wohnhaus wird im Norden durch die neue Halle und die geplante Eingrünung, im Westen durch die bestehende Halle bzw. die später geplante Halle 2 abgeschirmt. Im Süden und Osten sind umfangreiche Eingrünungen vorgesehen, so dass das im Vergleich zu

den übrigen Gebäuden stark untergeordnete Betriebsleiter-Wohnhaus nicht in Erscheinung treten wird bzw. auch nicht an einer ortsplannerisch markanten und prägnanten Stelle situiert ist. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch das an den betrieblichen Notwendigkeiten orientierte Betriebsleiter-Wohnhaus ist nicht zu erwarten.

#### Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde brachte dieselben Hinweise zu Altlasten / Altlastenverdachtsflächen, Bodenversiegelung und Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub wie in der frühzeitigen Beteiligung. Diese waren jedoch bereits im vorherigen Verfahrensschritt berücksichtigt worden.

#### Niederschlagswasserversickerung

Durch das Landratsamt - Untere Wasserrechtsbehörde erfolgte der Hinweis, dass die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit zur Erschließungsplanung zähle und Aufgabe der Kommune sei. Sofern keine Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Durchlässigkeit des Untergrundes vorlägen, sei ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

Das im Bereich der bestehenden Hallen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vor Ort auch flächenhaft versickert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Boden bzw. Untergrund im Plangebiet versickerungsfähig ist. Die Ausführungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zur Niederschlagsbeseitigung in den Hinweisen durch Text und in der Begründung wurden entsprechend redaktionell ergänzt.

#### Baudenkmalpflege

Es wurde angeregt, grelles Rot als Farbe für die Dachflächen auszuschließen und im Hinblick auf eine PV-Gewinnung auf den Dachflächen eine Farbgebung in Grautönen oder Anthrazit zu wählen, da dies als verträglicher für das Gesamterscheinungsbild angesehen wird.

Dachdeckungen sind nur in naturroten bzw. braun-roten Farbtönen zulässig, weiterhin sind bei der Dacheindeckung reflektierende und leuchtende Materialien unzulässig. Somit ist die Verwendung von grellem Rot ausgeschlossen.

Eine Dacheindeckung in Grautönen oder Anthrazit wurde bewusst ausgeschlossen, da die bestehenden beiden Hallen ziegelrote bzw. rotbraune Dacheindeckungen aufweisen und diese für den Ortsteil Weicht typische Charakteristik auch bei den geplanten Hallen aufgegriffen werden soll, um eine gewisse Einheitlichkeit und ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Darüber hinaus könnte sich bei einer neuen Farbgebung mit Grautönen oder Anthrazit bei den geplanten großen Dachflächen der Hallen die Wirkung wie bei einem Gewerbebau im Gewerbe- bzw. Industriegebiet ergeben. Der Stellungnahme wurde bezüglich der vorgeschlagenen Grau- und Anthrazittöne für die Dacheindeckung nicht stattgegeben.

#### Versorgung

Die LEW / LVN brachten dieselben Hinweise zur Lage von vorhandenen Leitungen, zum Vorgehen bei der Neuverlegung von Leitungen und zur Unfallverhütung wie in der frühzeitigen Beteiligung. Diese wurden - soweit noch nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen - in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Mit Sitzung vom 09.03.2020 hat der Gemeinderat Jengen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ in der Fassung vom 09.03.2020 - unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse - mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **5 Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Hallen und diverse Lagerflächen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz. Diese beiden Hallen sollen durch eine weitere Halle ergänzt werden, zudem soll innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit für ein Betriebsleiter-Wohnhaus mit Garage geschaffen werden.

Eine sinnvolle und flächensparende Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg und davon ausgehend über zwei kurze, 4 m breite Erschließungsstiche in das Vorhabengebiet hinein vorgesehen. Die wertgebenden Gehölzbestände werden soweit als möglich erhalten und lediglich für die benötigten beiden Zufahrten in Anspruch genommen.

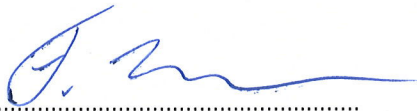
Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Art des Vorhabens und der betriebsorganisatorischen Erfordernisse sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung, der Gebäudeanordnung, der Anlageneingrünung sowie der Anordnung und Ausgestaltung der gebietsinternen Ausgleichsfläche geprüft.



## AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Zusammenfassende Erklärung (Seiten 1 bis 9) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Jengen, den **16. März 2020**



.....  
Franz Hauck, 1. Bürgermeister

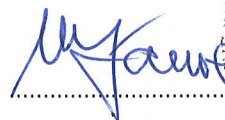


Planverfasser:



**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

