

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Weinhausen-Nachtweideweg" in der Fassung vom 16.10.1987.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden auf rd. 120 m Länge die Gemeindestraße von Weinhausen nach Beckstetten ab der Abzweigung von der Kreisstraße OAL 16 ein. Im Westen bildet die Westgrenze der Fl.Nr. 1432, im Osten die Ostgrenze der Fl.Nr. 1431 die Grenze des Baugebietes. Im Süden wird der Nachtweideweg auf rd. 70 m Länge in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nrn. 1355/3 (Straße), 1431, 1432, 1437/3 (Straße) und 1540 der Gemarkung Weinhausen.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11, 8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen hat am 18.10.1979 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen und die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu mit der Planung beauftragt. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde am 18.11.1980 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange mit Termin 23.03.1984 am Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachbehörden werden in nächster Zeit behandelt und anschließend nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Absichten, die Wohnbauflächen im Westen von Weinhausen im Anschluß an eine bestehende neuere Bauzeile zu erweitern. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden die vier nördlichsten Baugrundstücke gegenüber einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie die letztere als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird weitergeführt. Der Bebauungsplan soll im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan erfolgen. Dies ist möglich, da im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt wurden und der Bebauungsplan der voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung des Ortes Weinhausen nicht entgegensteht. In Weinhausen liegt ein dringender Bedarf an Bauflächen für Einheimische vor. Anderweitig besteht die Gefahr, daß gerade aus bäuerlichen Betrieben jüngere Leute aus dem Ort abwandern müssen und damit der Hofstelle als Teilzeitkräfte verlorengehen. Die Flächen konnte die Gemeinde bereits erwerben und stellt sie nur ansässigen Bauwerbern zur Verfügung. An anderen geeigneten Stellen kann der Baulandbedarf in Weinhausen derzeit nicht gedeckt werden.

1.3 Landesplanung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Gemeinde Jengen hat die Bauflächen im Geltungsbereich erworben und wird sie ausschließlich einheimischen Bürgern zur Verfügung stellen. Sie hat damit auch regulierend auf die Baupreisgestaltung eingewirkt und ist der ihr zugewiesenen Aufgabe einer organischen Entwicklung im Gemeindebereich nachgekommen.

2. Lage und Bestand

2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Westen von Weinhausen und schließt im Osten und Norden an bestehende Bebauung an. Es umfaßt rd. 1,3 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	5 km
Bushaltestelle der Bundesbahnlinie Buchloe - Kaufbeuren	300 m
2-klassige Grundschule des Schulverbandes Ketterschwang in Weinhausen	300 m
Restliche Grundschulklassen in Ketterschwang	3,5 km
Hauptschule in Buchloe	5 km
Realschule in Buchloe	5 km
Weiterführende Schulen in Kaufbeuren	15 km
Gemeindeverwaltung in Jengen	2 km
Verwaltungsgemeinschaft in Buchloe	6 km
Katholische Kirche	300 m
Versorgungsläden in Jengen	2 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist eben. Der Grundwasserspiegel schwankt erheblich, steigt jedoch kaum über 2,5 m unter Terrain und ist Teil eines von Süd nach Nord fließenden umfangreichen Grundwasserstromes. Der aus Kies mit Lehmbeimengungen bestehende Boden erfordert voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes. Durch entsprechende Abdichtungen sind die Keller vor evtl. ansteigendem Grundwasser zu sichern.

2.3 Bestand Gebäude

Im zukünftigen Baugelände befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen und ein gemeindlicher Stadel.

2.4 Bestand Bäume und Gehölze

Bäume am Straßenrand des Nachtweideweges wurden als zu erhaltend in die Planzeichnung eingetragen

3. Planung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet erhält über eine Erschließungsstraße im Norden Anschluß an die Gemeindestraße nach Beckstetten bzw. OAL 16 nach Weicht und Jengen/Buchloe und im Süden nach Ketterschwang. Die Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 7,0 m mit 5,0 m Fahrbahn und beidseitigem 1 m breitem Seitenstreifen mit Magerrasen.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird entlang der Straße nach Beckstetten als Dorfgebiet, im übrigen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist der Bau von 12 Wohnhäusern als Einzelhäuser mit den zugehörigen Garagen. Mit abgestuften Geschößzahlen soll die Höhe der Gebäude zum Ortsrand hin verringert werden.

Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt	0,89 ha
das Dorfgebiet	0,14 ha
Bauflächen somit	1,03 ha
Für Verkehrsflächen werden benötigt	0,28 ha
Gesamtfläche	1,31 ha

Nach erfolgter Bebauung ist mit rd. 15 Wohnungen und 30 - 40 Einwohnern in dem Baugebiet zu rechnen.

Die Bruttowohnungsdichte beträgt 11,5 Wohnungen/ha, die Nettowohnungsdichte 14,6 Wohnungen/ha.

Mit der Fertigstellung der Bebauung ist bis in rd. 8 Jahren zu rechnen.

3.3 Baugestaltung

Zur Einfügung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest. Die Höhe eines Kniestockes wird begrenzt. Dachaufbauten sind nicht zulässig, desgleichen negative Dacheinschnitte. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen zugelassen. Die Verwendung von Profilgläsern und Glasbausteinen wird wegen des fabrikmäßigen Aussehens nicht gestattet. Entsprechend der üblichen herkömmlichen Bauweise müssen die Hauptgebäude in Traufrichtung länger geplant werden als die Giebelseite. Letztere darf bei Wohngebäuden eine Breite von 11,50 m nicht überschreiten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem die Bauflächen in gemeindlichem Eigentum sind, werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Verkehr

von den am Baugebiet vorbeiführenden überörtlichen Straßen sind keine Immissionseinwirkungen zu erwarten, die über die in den jeweiligen Gebieten zulässigen Höchstwerten liegen. Bei der Verkehrszählung 1980 wies die OAL 16 an einer Zählstelle nordöstlich von Weinhausen einen Gesamtverkehr von 745 Kfz/24 Std. mit einem Güterverkehrsanteil von 58 Fahrzeugen auf.

...

5.2 Gewerbe

Gewerbliche Betriebe befinden sich nicht in der Umgebung des Baugebietes.

5.3 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet und in der Nachbarschaft und durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Soweit sie im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen, müssen sie geduldet werden.

5.4 Grünordnung

Im Süden, Westen und Norden des Baugebietes wird ein 5 m breiter privater Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Entlang der Straße nach Beckstetten soll eine Alleepflanzung erfolgen. Auch innerhalb des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken das Pflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Entsprechende Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren durch die Kreisverwaltungsbehörde.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Oberostendorf.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet erhält über die Erschließungsstraße Anschluß an die Straße nach Beckstetten bzw. an die OAL 16 nach Weicht und Jengen/Buchloe und im Süden zur Ketterschwanger Straße. Bis zur Herstellung einer endgültigen Abwasserbeseitigung dürfen die Erschließungsstraßen und Wege nicht asphaltiert werden.

6.2 Wasserversorgung

Weinhausen ist an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbachgruppe angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser ist deshalb gesichert.

6.3 Abwasserbeseitigung

Eine für die Oberflächenwässer und das Grundwasser unschädliche Behandlung und Ableitung der Abwässer stellt für die Gemeinde Jengen wie für viele Gemeinden in ähnlicher Struktur eine nur langfristig zu lösende Aufgabe dar. Als Schwerpunkt ist im Hauptort Jengen die Kanalisation im Bau, große Teile des Ortes sind angeschlossen, die Reinigung erfolgt vorläufig über ein Klärbecken, das später bei dem vorgesehenen Anschluß an die Kläranlage der Stadt Buchloe als Regenüberlaufbecken dienen soll. Der weitere Ausbau in Jengen wird die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde so beanspruchen, daß kurzfristig nur geringe Mittel für die Abwasserentsorgung der Ortsteile abgezweigt werden können.

...

Für Weinhausen bedeutet dies, daß die Gemeinde Jengen nach Lösungen suchen wird, die für die zukünftigen Bauwerber, die Bevölkerung des Ortes und die Gemeinde tragbar sind.

Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und mit Billigung des Gesundheitsamtes wird die Gemeinde Jengen das Baugebiet in 2 Abschnitte aufteilen. Der 1. Bauabschnitt umfaßt die 6 Wohngebäude, die östlich der Erschließungsstraße im direkten Anschluß an den bestehenden, bebauten Ortsbereich vorgesehen sind. In den ersten 6 Wohnhäusern erfolgt die vorläufige Abwasserbeseitigung über Hauskläranlagen nach DIN 4261 mit anschließender Versickerung auf den Baugrundstücken. Die Erschließungsstraße wird nur als Kiesweg hergestellt, so daß bei einer späteren Kanalisation diese ohne hohe Kosten in der nicht ausgebauten Straße verlegt werden kann.

Als Voraussetzung für die Bebauung des 2. Abschnittes ist ein Abwasserkonzept für den Raum Beckstetten/Weicht/Weinhausen zu entwickeln, aus dem auch die zeitliche Abwicklung der Gesamtmaßnahme hervorgeht. Das gesamte Oberflächenwasser des Baugebietes ist breitflächig zu versickern.

6.4 Stromversorgung

Die Lech-Elektrizitätswerke AG versorgen das Gebiet mit Strom. Die Anschlüsse werden mit Kabel ausgeführt und sind sofort möglich.

Für die entlang der nordsöstlichen Grenze der Bebauungsplangrundstücke bestehende 20-kV-Kabelleitung der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg AG sind zugunsten des Energieversorgungsunternehmens zur Sicherstellung der Anlagen erforderliche Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Die Trasse dieses Kabels ist in der Planzeichnung eingetragen.

Für die Kabelverteilerschränke (1,00 m x 0,35 m x 1,20 m) ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite immer mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt, d. h. der Schrank in das jeweilige Privatgrundstück hineinragt.

6.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Jengen führt die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung und der Wasserversorgung selbst durch.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für Straßen und Wege

Grunderwerb	
1600 m ² /12,-- DM	19.200,-- DM
Herstellungskosten	
2000 m ² /100,-- DM	200.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	
200 m/50,-- DM	10.000,-- DM
	<u>229.200,-- DM</u>
Erschließungsbeiträge lt. Satzung	
90 v. H. der tatsächlichen Kosten	
229.200,-- DM x 0,90	206.280,-- DM
Gemeindeanteil	
10 v. H. aus 229.200,-- DM	22.920,-- DM
	...

7.2 Für die Wasserversorgung

Herstellungskosten
280 m/300,-- DM

84.000,-- DM

Erschließungsbeiträge lt. Satzung
des Zweckverbandes
ca. 8900 m² Grundstücksfläche/0,90 DM
ca. 26.000 m² tatsächliche Geschoßfläche/3,40 DM

8.100,-- DM
88.400,-- DM
96.500,-- DM

Gemeindeanteil
Die Kosten für die Wasserversorgung werden
ausschließlich vom Zweckverband Gennach-Hühner-
bachgruppe getragen.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Da für die Abwasserbeseitigung noch keine Planung
vorliegt, können Kosten nicht angegeben werden.

7.4 Kostenanteile der Gemeinde

Für Straßen und Wege
Für die Wasserversorgung
Für die Abwasserbeseitigung

22.920,-- DM
-.- DM
-.- DM

7.5 Finanzierung

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Ver-
mögenshaushalten der Gemeinde Jengen ab 1985 bereitgestellt.

8. Karten

Die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellten Karten
setzen sich aus der Ortskarte 1 : 1 000 und einer Vergrößerung der
Flurkarte 1 : 5 000 zusammen. Ungenauigkeiten sind deshalb besonders am
Übergang der beiden Vermessungen möglich. Verwendet wurden die Karten-
blätter SW-VII-28-16, VII-28-21, VII-29-20 und VII-29-25.

9. Verfahren


Aufstellungsbeschluß 08.08.1984
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG 27.08.1984
Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 23.10.1984
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 4
u. 5 BBauG mit Termin 10.12.1984

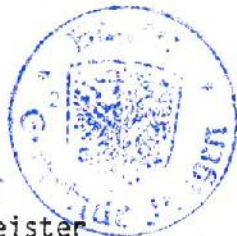
...

Billigung und Auslegungsbeschuß nach § 2 a Abs. 6 BBauG.	
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG	18.02.1986
Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom	26.02.1986
bis einschließlich	26.03.1986
Behandlung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 a Abs. 6 BBauG	18.03.1987
Satzungsbeschuß	18.03.1987
Aufhebungsbeschuß des Satzungsbeschlusses vom vom 18.03.1987	26.08.1987
Billigung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.07.1987 und Beschuß zur nochmaligen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	26.08.1987
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.09.1987
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.09.1987 bis 14.10.1987	

Jengen, 16.10.1987
Gemeinde Jengen

Marktoberdorf, 16.10.1987
Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle i. A.


Bertele, 1. Bürgermeister




Hohenadl