

**BEGRÜNDUNG ZUR GENEHMIGUNGSPLANUNG
BEBAUUNGSPLAN für das GEBIET „WEINHAUSEN, an der STETTACHSTRASSE“
der GEMEINDE JENGEN**

A Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Jengen mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 1452, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1362/1 und 1362/5

B Veranlassung

Die Gemeinde Jengen möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung einer Halle für einen Unternehmer aus Weinhausen schaffen.

Für den Fortbestand der Firma Linseis ist die Genehmigung der Halle dringend notwendig. Das Grundstück mit der Flurnummer 1361/5 ist für die Spenglerfirma Linseis geeignet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem hieraus entwickelten Bebauungsplan wird das Grundstück mit der Fl.Nr. 1361/5 vom Außenbereich zum sogenannten Innenbereich.

Hiermit kann Arbeiten und Wohnen am Ort verwirklicht werden.

C Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan entspricht auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1361/5 nicht der vorliegenden genehmigten Planung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan steht jedoch der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen und ist städtebaulich als Ortsabrundung gewünscht.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der angrenzenden Nutzung im Flächennutzungsplan als MI (Mischgebiet) ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht der Ausweisung der angrenzenden Gebäude im rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit entsprechend als M (gemischte Fläche) geändert (4. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Im Norden grenzt an die überplante Fläche die Stettbachstraße an. Nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das beplante Gebiet.

Der Regionalplan steht der hier vorliegenden Planung nicht entgegen.

D Lage, Größe und Struktur des Baugebietes:

Lage im Raum

Der Planbereich liegt am östlichen Rand des Ortskerns von Weinhausen südlich der Stettbachstraße. Die Fläche ist landwirtschaftliches Grünland, das teilweise bereits aufgekiest wurde.

Weinhausen ist ein Ortsteil von Jengen.

Weinhausen liegt ca. 4 km von Buchloe entfernt.

In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

Entfernungen:

München	ca. 60 km
Augsburg	ca. 45 km
Memmingen	ca. 55 km
Ulm, Neu/Ulm	ca. 75 km
Mindelheim	ca. 20 km
Türkheim	ca. 8 km

Verwaltungsraum

Land Bayern
Verwaltungsgemeinschaft Buchloe
Landkreis Ostallgäu
Regierungsbezirk Schwaben

Die Gesamtfläche des geplanten Bereichs beträgt ca. 6000 m²

Bevölkerungsstruktur:

Der Ortsteil Weinhausen war in seinem Ursprung eine von der Landwirtschaft geprägte Ort. Handwerksbetriebe spielten eine eher untergeordnete Rolle. Der Rückzug der Landwirtschaft, die günstige Verkehrslage an der übergeordneten Entwicklungsachse München-Lindau verändern den Ort von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer zum Wohnen tendierenden Ansiedlung, wobei durchaus landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Handwerksbetriebe vorhanden sind.

E Situation/Immission

Verkehrliche Situation:

Das zu beplanende Gebiet wird über die Stettbachstr. erschlossen. Das Verkehrsaufkommen der Stettbachstraße ist als sehr gering einzustufen.

Immissionen:

Betriebsbeschreibung, hier für das Grundstück mit der Flurnummer 1361/5.

Die Firma Linseis fertigt Bedachung aller Art. Die Haupttätigkeit wird auf der jeweiligen Baustelle durchgeführt.

Die Betriebszeiten sind wochentags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

Für Ladetätigkeit ist ein Hubstapler ca. ½ Stunde am Tag im Einsatz.

Der Werks- und Lieferverkehr beträgt während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):

2-3 LKW pro Woche

2-3 PKW pro Tag

Die Halle dient hauptsächlich Lagerzwecken, in Teilbereichen werden Schneidarbeiten durchgeführt.

Situation: Die Immissionssituation wird geprägt durch die Ladetätigkeit im Freien mit dem Hubstapler. Andere Geräuschquellen, insbesondere LKW-Fahrten liefern geringe Geräuschanteile. An dem Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/3 wird ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) tags erwartet. Nachts wird nicht gearbeitet. Die Zufahrt über die Stichstraße liefert zwar kurzzeitige hohe Geräuschspitzen. Diese sind aber noch zulässig. Im Übrigen ist das Verkehrsaufkommen gering.

Beurteilung:

Die Bebauung nördlich des Baugrundstückes lässt sich keinem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen. Nachdem sich die Wohnhausgrundstücke im Übergang zum Außenbereich befinden und dort ein geringerer Schutzanspruch als im Gebäudeinnern gilt, wird der Immissionsrichtwert für das Misch.- oder Dorfgebiet angewendet. Dieser Wert wird um 8 dB(A) erheblich unterschritten.

Vom technischen Umweltschutz vorgeschlagene zusätzliche Maßnahmen sind aufgrund der gegebenen Situierung der vorh. 20.kvH Leitung, die nicht unterbaut werden darf, nicht möglich.

F Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

G Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

Bauliche Ordnung

Die günstige Lage des Geltungsbereiches führt zur Ausweisung des Baugebietes. Die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind aufgrund der Situierung der Gebäude optimal möglich.

H Erschließung

Im Plangebiet kann auf den einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

Das zu beplanende Gebiet wird über die Stettbachstraße erschlossen.

I Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser-, Strom-, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert. Das Regenwasser versickert vor Ort. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

J Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 21, Abs.1 BNatSchG sind Gemeinden gehalten, Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeiten zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich zielt dabei auf eine Kompensation des Eingriffs durch eine ökologische Aufwertung der zum Ausgleich vorgesehenen Flächen. In Bayern ist der Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch den im September 1999, 2.erw. Auflage Januar 2003, vom STMLU herausgegeben Leitfaden geregelt.

1.2 Erfassen und Bewertung der Schutzgüter für Natur und Landschaft

1.2.1. Arten und Lebensräume

Bei der gesamten Fläche des geplanten Baugebiets handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Einzelgehölze oder Gehölzgruppen befinden sich nicht auf der Fläche. Es ist daher der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert, zuzuordnen.

1.2.2. Boden

Der Boden ist durch die Grünlandnutzung anthropogen geprägt, hat keinerlei kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope. Er ist daher der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert, zuzuordnen.

1.2.3. Wasser

Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserstand ist niedrig und wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt werden. Das Gebiet ist demnach der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert, zuzuordnen.

1.2.4. Klima und Luft

Auf dem Planungsgebiet liegen keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ist daher der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert, zuzuordnen.

1.2.5. Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand im Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete. Es hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es ist daher der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert, zuzuordnen.

1.3. Auswirkungen des Eingriffs und Planungsvorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

1.3.1. Arten und Lebensräume

Durch die Versiegelung gehen unversiegelte Flächen als Lebensraum verloren. Es soll aber der Grad der Versiegelung durch eine Grundflächenzahl von höchstens 0,30 gering gehalten werden. Weiterhin sind private Zufahrten und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigem Material auszugestalten. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um keine Barrierewirkung für Kleinlebewesen darzustellen. Durch das Pflanzen einer Feldhecke aus standortgerechten Gehölzen werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, die sich mit Bestehendem aus der Umgebung zu einer Biotopverbindung entwickeln werden.

1.3.2. Boden

Durch eine geringe Grundflächenzahl wird der Grad der Versiegelung gering gehalten. Für Befestigungen im privaten Bereich sind versickerungsfähige Materialien zu wählen. Beim Bauablauf ist auf eine ordnungsgemäße, schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbringung des Bodens zu achten. Größere Erdbewegungen sollen vermieden werden. Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Höhenverhältnissen. Durch die Anlage einer Hecke an der Westseite des Grundstücks wird möglicher Bodenabtrag durch Winderosion reduziert.

1.3.3. Wasser

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind in versickerungsfähigem Belag auszugestalten. Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen o. ä. für eine Wiederverwendung zu sammeln. Die Niederschläge auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind so weit wie möglich in den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

1.3.4. Klima und Luft

Durch die geringe Versiegelung wird weiterhin Luftaustausch über bewachsenem Boden ermöglicht.

1.3.5. Landschaftsbild

Durch eine Hecke im Süden und Westen wird die Eingrünung des Ortsrands von Weinhausen verbessert. Die Umgebung erfährt eine optische Aufwertung im Vergleich zur vorhandenen, strukturlosen Grünlandfläche.

1.3.6. Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung

Die Gestaltung der privaten Grünflächen soll naturnah erfolgen. Alle 300 qm ist ein Einzelbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Verwendung einheimischer Arten wird empfohlen

1.4. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Nach der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) ist das bestehende Grundstück nach der Bestandsbewertung der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“ zuzuordnen. Da ein niedriger Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl mit höchstens 0,30 geplant ist, findet das Feld „B I“ des Leitfadens Anwendung.

Da der Versiegelungsgrad gering sein wird und einige Maßnahmen zur Begrünung und Einfügung in die Landschaft durchgeführt werden, wird ein **Kompensationsfaktor von 0,4** angesetzt.

Die Größe der benötigten Ausgleichsfläche berechnet sich daher wie folgt:

Größe Bebauungsplan Baugebiet der bis jetzt un bebauten Flächen	3012,00 qm
Abzüglich Grünstreifen im Westen und Süden	- 893,18 qm

Ausgleichende Fläche	2118,00 qm
Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden (Typ A, GRZ < 0,30 in Gebiet mit geringer Bedeutung)	x 0,4
Benötigte Ausgleichsfläche	847,20 qm
Vorhandene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs: Grünstreifen im Westen und Süden.	893,18 qm

1.5. Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen mit Beschreibung Rekultivierungsziel

Die öffentlichen Grünflächen im Gebiet sollen so gestaltet werden, dass sie einen Ausgleich für den beschriebenen Eingriff darstellen. Die ausgewiesenen Flächen reichen für einen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs aus (vgl. Bewertung 1.4).

Das Gebiet gehört zu der naturräumlichen Einheit der „Lech-Wertach-Ebene“, eine hohe Niederterrasse aus der vorletzten Eiszeit. Durch die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung gingen Nahrungsquellen und Zufluchtsorte für Kleinlebewesen verloren. Daher soll die Grünfläche im Westen als dreireihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen gestaltet werden.

Pflanzung einer dreireihigen Hecke im Westen und Süden

- Verwendung von autochtonen Pflanzmaterial, 25% Heister, sonst Sträucher
- Die Hecken sind mindestens 3-reihig auszubilden
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, der Abstand der Reihen zueinander 1,0 m
- Umzäunung in den ersten sechs Jahren, um Wildschaden zu vermeiden, danach Entfernung des Wildschutzzauns
- Unter der 20.kvH Freileitung niedrige Beplanzung mit einem Wachstum bis zu 3,50 m.
- Pflanzengrößen: Heister: I.Heister 1xv.o.B, 100-125, Sträucher: I.Sträucher 3 -5 Triebe
- Pflanzenarten:

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

K UMWELTBERICHT (gem. Anlage zu §2(4) und §2a BauGB)

1. Einleitung:

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „WEINHAUSEN, an der STETTbachSTRASSE“ wird aufgestellt, um einem in Weinhausen ansässigen Betrieb den Bau einer Halle zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan umfasst neben dem Baugrundstück 1362/5 das Grundstück 1452/2 und die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke 1452, 1452/4, 1452/3 und 1362/1, alle Gemarkung Weinhausen. Das mit der Halle zu bebauende Grundstück umfasst 2913 qm und liegt größtenteils im Außenbereich.

Die Stettbachstraße liegt am südöstlichen Ortsrand von Weinhausen und ist in diesem Abschnitt nur an der Südseite bebaut.

Der gesamte Planungsbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen, das in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt ist.

Durch das Gebiet verläuft eine 20 KV Stromleitung, von der eine zukünftige Bebauung beidseitig 7 Meter Abstand zu halten hat. Im Südwesten wird ein 7 bzw. 8 Meter breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer Hecke bepflanzt wird. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst ca 6000 qm.

Auf dem Grundstück soll eine Halle der Firma Linseis entstehen. Die Spenglerfirma fertigt Bedachungen aller Art, die vorwiegende Betriebstätigkeit findet auf den jeweiligen Baustellen statt. Die Halle dient hauptsächlich Lagerzwecken, in Teilbereichen werden Schneidearbeiten durchgeführt. Der Unternehmenssitz befindet sich derzeit auf dem östlich anschließenden Grundstück im bestehenden Einfamilienhaus.

Es werden auf dem Plangrundstück neben der Halle keine weiteren Gebäude entstehen, neben der Hallengrundfläche wird eine nördliche Zufahrt von der Stettbachstraße befestigt.

Darstellung der bedeutenden Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2003 gehört die Gemeinde Jengen mit dem Ortsteil Weinhausen zum allgemeinen ländlichen Raum. Dieser soll u.a. „als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter entwickelt werden“ (Ziel A 3.1.1). Weiter sollen „die natürlichen Lebensgrundlagen in ihrer Regenerationsfähigkeit und in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Verbesserung der Umweltqualität des gesamten Landes sowie als ökonomischer Standortfaktor gesichert werden“ (Ziel A 3.1.3). „Die für die Festigung der klein- und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstruktur erforderlichen Rahmenbedingungen sollen gesichert und verbessert werden“ (Ziel A 3.1.4). „Die vorhandenen Standorte von Betrieben sollen soweit wie möglich gesichert werden“ (Ziel B 1.1.3.3.2)

Nach dem Regionalplan der Region 16 Allgäu gehört die Gemeinde Jengen zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Weder in der Karte 2 „Siedlung und Verkehr“ noch in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das überplante Gebiet Darstellungen enthalten.

Bei dem Bauvorhaben einer Halle am südöstlichen Ortsrand Weinhausens handelt es sich um einen ortsansässigen Betrieb, der auf seinem Grundstück eine für seinen Betriebsablauf notwendige Lagerhalle mit gelegentlichen Produktionsarbeiten benötigt, somit wird das Ziel der Festigung der klein und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstruktur erreicht. Auch wird durch Ausgleichsmaßnahmen die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen erhalten. Zudem wird durch Gehölzpflanzungen in einer bisher ausgeräumten Agrarlandschaft die Umweltqualität verbessert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die noch nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen, oberirdische Gewässer, Vorkommen besonderer Tier- oder Pflanzenarten oder Kulturgüter auf der Fläche vorhanden. Das Grundwasser liegt ca 4m unter der Bodenoberkante. Das Gelände ist weitestgehend flach ohne nennenswerte Neigung.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes:

Tiere und Pflanzen

Intensivgrünland zeichnet sich durch geringe biologische Vielfalt und wenig Artenreichtum aus. Teile des vorhandenen Grünlands werden durch die Baumaßnahme zerstört, wobei wanderungsfähige Arten auf anschließende Grünlandflächen ausweichen können.

Die neu zu pflanzende Hecke aus heimischen Gehölzen bereichert dagegen das Artenspektrum und bietet Nahrungsgrundlage und Rückzugsraum für mehrere Tier- und Pflanzenarten, sie bereichert die umgebende ausgeräumte Kulturlandschaft.

Boden

Das Bodengefüge wird durch die Baumaßnahmen gestört. Unversiegelter Boden geht in Teilbereichen verloren. Der ausgebaute Mutterboden wird ordnungsgemäß gelagert, um an anderer Stelle wieder eingebaut und somit dem Naturkreislauf wieder zugeführt zu werden.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und werden daher nicht durch die Planungen berührt. Durch den niedrigen Grundwasserstand von 4m sind durch die Baumaßnahmen keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Mit der Bodenversiegelung geht Sickerungsfläche für Niederschläge verloren. Durch die Auflage, Niederschläge auf dem Grundstück flächig zu versickern, werden diese nicht auf umliegende Flächen abgeleitet und es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbildung.

Luft und Klima

Auf dem Planungsgebiet liegen keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

Landschaft und biologische Vielfalt

Die neu zu pflanzende Hecke wird die Landschaftsstruktur in diesem Bereich bereichern und die biologische Vielfalt erhöhen.

Landschaftsbild

Die bestehende Ortsansicht wird durch den Neubau einer Halle gestört. Diese Störung wird aber kaum wahrgenommen werden, da aus der Hauptblickrichtung von Norden und Westen der Neubau in der zweiten Reihe entstehen und damit kaum sichtbar sein wird. Aus Süden wird die Störung in den ersten Jahren am ehesten wahrgenommen werden, hier führen aber keine Straßen oder wichtige Wege vorbei. Insgesamt ist also von keiner erheblichen Störung auszugehen. Zudem wird durch die Eingrünung mit Hecken an der Süd- und Westgrenze nach einigen Jahren die Halle kaum mehr zu sehen sein.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Durch den Bau der Halle wird weder das Klima noch der Wasserhaushalt negativ beeinflusst. Durch den Betrieb entstehen Lärmmissionen von tagsüber 52dB(A) auf das nächstgelegene Wohnhaus während der ca halbstündigen Ladetätigkeit, die den zulässigen Immissionsrichtwert

um 8 dB(A) unterschreitet. Nachts entstehen keine zusätzlichen Immissionen. Durch den Werks- und Lieferverkehr von 2-3 LKW pro Woche und 2-3 PKW am Tag entstehen zwar zusätzliche Fahrten auf der Zufahrtsstraße, diese überschreiten die Grenzwerte jedoch bei weitem nicht. Andere Immissionen entstehen nicht.

Die Veränderungen im Landschaftsbild werden durch Eingrünung mit einer Hecke abgemildert und der Neubau in die umgebende Landschaft eingefügt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Planungsgebiet vorhanden sind, wird die Verwirklichung der Planung darauf keinen Einfluss haben. Sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die notwendigen Ladetätigkeiten im Außenbereich werden auf das Notwendigste beschränkt und finden ausschließlich tagsüber statt. Abfälle werden ordnungsgemäß gelagert und entsorgt. Die Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt, Niederschläge werden auf dem Grundstück versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Energie wird bei dem Betrieb der Halle effizient und sparsam eingesetzt. Erneuerbare Energien werden soweit möglich und wirtschaftlich zumutbar genutzt.

Darstellung von Landschaftsplan und sonstigen Plänen

Im Landschaftsplan sind keine besonderen Maßnahmen oder Festsetzungen für das Planungsgebiet beschrieben. Besondere Darstellungen in anderen Plänen sind nicht bekannt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird sich der bestehende Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Eine umweltrelevante Verbesserung der intensiven Grünlandnutzung ist bei weiterer Bewirtschaftung nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Anfallende Niederschläge werden flächig auf dem Grundstück versickert, dadurch werden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden. Auch wird die neue Halle ohne Keller errichtet, so dass keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten sind. Die Grundstückszufahrt erfolgt auf einer bestehenden, bereits mit Kies befestigten Fläche, so dass auch hier weitere Eingriffe vermieden werden. Die Erschließung des Grundstücks mit Abwasser und Elektrizität ist durch das vorhandene Wohngebäude ebenfalls bereits vorhanden, so dass hier keine neuen Anschlüsse gelegt werden müssen. Der Oberboden wird ordnungsgemäß gelagert und wiederverwendet, so dass die Zerstörung auch hier minimiert wird.

Die Störungen des Ortsbilds werden durch Pflanzung einer dreireihigen Hecke an der Süd- und Ostseite des Grundstücks minimiert. Dadurch wird am neu zu bebauenden Grundstück ein naturnaher und dorfgemäßer Übergang in die umgebende Landschaft entstehen, der die derzeit bestehende Ortsrandgestaltung verbessert.

Ausgleich

Als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird an der Südseite ein 7 Meter breiter, an der Westseite ein 8 Meter breiter Streifen mit einer naturnahen Hecke aus standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Hier wird sich eine naturnahe Krautschicht bilden, die zusammen mit der Hecke ein Nahrungs- und Rückzugsangebot für zahlreiche Arten bilden und damit die umgebende, ausgeräumte Kulturlandschaft bereichern wird.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Halle dient zur Unterbringung eines bisher in einem Wohnhaus untergebrachten Handwerksbetriebes. In Weinhausen stehen keine anderen Gewerbeflächen zur Erweiterung dieses ortsansässigen Betriebs zur Verfügung. Im Hauptort Jengen stehen in einem am nördlichen Ortsrand gelegenen Gewerbegebiet Flächen zur Verfügung. Eine Errichtung der Halle in einem anderen Ortsteil würde aber bedeuten, dass die Inhaberwohnung mit Büro und anderen Betriebseinrichtungen von der neuen Halle mehrer Kilometer entfernt wäre. Dies ist einem Familienunternehmen nicht zuzumuten. Auch würde dies dem bereits ausgeführten Landesentwicklungsziel von wohnortnahen

Arbeitsplätzen widersprechen. Auch befindet sich Flurnummer 1361/5 bereits im Firmenbesitz, so dass das Betriebskapitel vollständig in die bauliche Erweiterung investiert werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Auf Grundlage der vorgezogenen Trägerbeteiligung liegen Berechnungen der Unteren Immissionschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu vor, was die Lärmeinwirkungen auf das nächstgelegene Wohnhaus betrifft. Demnach ist hier entscheidend die Ladetätigkeit mit dem Hubstapler im Freien, die ca eine halbe Stunde täglich stattfinden wird und an dem Wohnhaus auf Fl.Nr. 1452/3 einen Beurteilungspegel von 52 dB(A) tags erwarten lässt. Damit wird der Immissionsrichtwert für ein Misch- oder Dorfgebiet um 8 dB(A) unterschritten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, sind nicht aufgetreten.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind wesentliche Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen dieser einfachen Baumaßnahme zu minimieren. Die nicht zu vermeidende Störung des Landschaftsbildes durch den Bau einer Halle wird durch die Pflanzung der dreireihigen Hecke gemindert. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer üblichen Überwachung von Bauvorschriften die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Besondere Überwachungsmaßnahmen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erforderlich.

Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichts

Im geplanten Bauleitplanverfahren soll einem in der Stettbachstraße in Weinhausen ansässigen Handwerksbetrieb die Errichtung einer Halle auf einem benachbarten Grundstück ermöglicht werden. Das Baugrundstück ist bisher als Außenbereich einzustufen und soll als Mischgebiet gewidmet werden. Der Spenglerbetrieb verrichtet seine Haupttätigkeiten auf der jeweiligen Baustelle. In der Halle wird hauptsächlich Material gelagert, in einem Teilbereich gelegentlich auch Material zugeschnitten. Emissionen in nennenswertem Umfang entstehen durch Ladetätigkeiten im Außenbereich durch einen Hubstapler. Diese unterschreiten aber nach Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt die Grenzwerte deutlich. Entstehende Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Pflanzung einer dreireihigen Hecke im Süden und Westen des Baugrundstücks ausgeglichen.

**Aufgestellt (Eingriffsregelung und Umweltbericht) 26.09.2005
Katrin Mohrenweis, Landschaftsarchitektin,
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen**

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Siedlungsgebiets in die Umgebung ist es erforderlich entsprechende Begrünungsmaßnahmen festzusetzen.

Die einheimischen Gehölzer innerhalb der privaten Grünflächen tragen dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung.

Begründung siehe Punkt J-K Punkt

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl pro Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse

Die auf den bereits bebauten Grundstücken entlang der Stettbachstr. vorhandene zweigeschossige Bebauung wird beibehalten.

Hier werden II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Geschosse durch die maximale Wandhöhe fixiert sind.

Da gemäß § 18 BauNVO bei Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind, wurden die OK der Rohdecken im EG in Bezug auf die Straßenoberkanten festgelegt.

Stellplätze und Garagen

Generell wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

3. Begründung der bauordnungrechtlichen Festsetzungen

Da in dem Mischgebiet auf relativ engem Raum und im engen Nebeneinander Gebäude errichtet werden, sind eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Nebeneinander gestalterisch verträglich zu machen. Daher wird für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erlassen, die einige gestalterische Grundregeln erhält:

Dächer

1.1 Dachform

Die Vielfalt möglicher Dachformen wurde eingeschränkt auf Satteldächer. Zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung, der Firstlage und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann so ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbilds am Ortsrand geregelt werden.

1.2 Dachneigung

Der Spielraum bei der Dachneigung wurde je nach Haustyp festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um vor allem bei den nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, dass keine wesentlichen Höhenunterschiede entstehen. Die neue Bebauung ist den vorh. Strukturen angepasst.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind erlaubt. Bzgl. der Größe usw. wurden Festsetzungen getroffen um im historischen Sinne eine unruhige Dachlandschaft weitgehend zu verhindern. Dachaufbauten sind nur bei einem Haustyp und einer Mindestdachneigung gestattet.

1.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird im Bebauungsplan festgelegt.

1.5 Dacheinschnitte

Ebenfalls aus der Zielsetzung heraus relativ einheitliche Baukörper zu erhalten, sind Dacheinschnitte unzulässig.

1.6 Dachdeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebiets zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, dass nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine oder farblich ähnliche Baustoffe zulässig sind. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft sichergestellt.

1.7 Dachüberstände

Um zu vermeiden, dass regional untypische Bauformen entstehen, wurden die Dachüberstände auf regional typische Maße begrenzt.

1.8 Gebäude

Ferner wurde geregelt, dass die Häuser bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten sind. Damit soll neben den bisher genannten Festsetzungen zusätzlich abgesichert werden, dass bei den Gebäuden, welche in engen Nebeneinander entstehen, einheitliche Materialien und Formen verwendet werden.

1.9 Fassaden

Ebenfalls zur Einschränkung der Vielfalt von verfügbaren Baumaterialien mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung, wurden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt, bzw festgelegt.

1.10 Einfriedungen

Höhe und Form des Zaunes wurden festgelegt.

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

1.12 Verkehrsflächen

Um die Oberflächenversiegelung der Stellplatzflächen weitgehend zu vermeiden, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Dies bedingt, dass der Wasserabfluss an Ort und Stelle erfolgen kann, und somit eine Entlastung der Entwässerungssysteme gegeben ist.

1.13 Grünflächen

Um eine weitestgehend landschaftstypische Eingrünung zu erreichen, ist im Bereich des Grünstreifens eine prägnante Leitpflanzung aus heimischen Baumarten der 1. und 2. Wuchsklasse vorzusehen, sowie eine strukturbestimmende Stauchpflanzung aus heimischen Arten.

BEGRÜNDUNG ZUR PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN am „Weinhausen, an der Stettbachstraße“ ,

Datum 22.11. 2005

Auftraggeber Gemeinde Jengen

Text Dipl.-Ing. Architekt *Walter Rohrmoser*
Walter Rohrmoser
86875 Waal
Tel. 08246/764
Fax. 08246/1314