



## BEGRÜNDUNG

zum

### **Bebauungsplan Nr. 34**

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet **“Stettbachstraße Nord - Weinhausen“**

in der Fassung vom 13.02.2017

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung    architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Mit Beschluss des Gemeinderats Jengen vom 21.09.2015 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplan "Stettbachstraße Nord - Weinhausen".

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

### **2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Weinhausen, der am 1. Juli 1972 in die Gemeinde Jengen eingemeindet wurde. Die nördlich gelegene Stadt Buchloe ist rd. 5,5 km entfernt. Die Gemeinde Jengen gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe (VGem), die am 01.05.1978 als Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden gegründet wurde.

Jengen, im Norden der Region Allgäu in Mittelschwaben gelegen, befindet sich auf der von Kempten über Kaufbeuren und Buchloe nach Augsburg führenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die gute Verkehrsanbindung (A 96) besteht in Jengen starker Siedlungsdruck aus der Region München.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Jengen als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen.

Der heutige Landschaftsraum in der Region Buchloe wurde noch vor wenigen Jahrtausenden von den damals sehr breiten und wasserreichen Flüssen und Zuflüssen der heutigen Fließgewässer Lech und Wertach eingenommen. Daher ist der unmittelbare geologische Untergrund aus sog. Flussschottern, aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen aufgebaut. Aber auch kristalline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Brauerden (stark schluffig, sandig).

Im Vorfeld der Errichtung eines Rückhalte- und Versickerungsbeckens des Stettbachs, das sich ca. 300 m östlich des Planungsgebiets an der Bundesstraße B 12 befindet, wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Fa. Crystal Geotechnik, F. 04.02.2010). Darin wird ausgeführt, dass würmeiszeitliche Niederterrassenschotter relativ oberflächlich anstehen, die von Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Die durchgeführten Bohrungen von 6 m unter Geländeoberkante ergaben keinen geschlossenen Grundwasserspiegel. Im Planungsgebiet ist jedoch mit höchsten Grundwasserständen von ca. 3,50 - 4,0 m unter GOK zu rechnen, da zum Zeitpunkt der Stichtagsmessung eher niedrige Grundwasserstände vorgelegen haben dürften. Aufgrund der Baugrunduntersuchung im Nahbereich des Bebauungsplans weisen die anstehenden Böden eine mittlere bis gute Wasserdurchlässigkeit auf. Da ein geschlossener Grundwasserspiegel nicht erkundet wurde, ist von einer guten Versickerung auszugehen. Im von Ost nach West um ca. 1 m abfallenden Gelände des Planungsgebietes kann die Niederschlagswasserbeseitigung breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

### 3. Planungsziele

Im Rahmen des von 2001 bis 2003 durchgeführten bayerischen Pilotprojekts "Kommunales Flächenressourcen-Management" wurde in der Gemeinde Jengen das innerörtliche Entwicklungspotential ermittelt. Als zentrales Instrument der Datenerfassung und -bewertung erfolgte der Aufbau eines GIS-gestützten Baulandkatasters.

Die Gemeinde Jengen reagiert, basierend auf dieser Grundlage, planerisch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, um das Ortsbild zu bewahren und um u.a. dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, den ländlichen Raum so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP 2.2.5). Von den im Flächenressourcen-Management ausgewiesenen fünf klassischen Baulücken im Ortsteil Weinhausen wurden drei bereits bebaut bzw. umgenutzt und eine Baulücke teilweise bebaut. Von den vier Althofstellen mit Wohnrestnutzung wurden zwei saniert.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann in Weinhausen im Bestand nicht gedeckt werden. Das Planungsgebiet mit nur sechs Baugrundstücken dient somit der Deckung des aktuell vorhandenen Bedarfs.

Um dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen (Siedlungswesen B V 1.3) werden die sechs geplanten Neubauflächen entlang der Stettbachstraße ausgewiesen, an deren Südseite sich bereits Wohnbebauung befindet. Die neuen Bauflächen benötigen somit keine neue Erschließungsstraße. Lediglich ein nach Norden verlaufender Feldweg / Feldzufahrt durchschneidet das Planungsgebiet. Er dient der Erschließung der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeinde Jengen ist bestrebt, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern.

Die Festsetzung von durchlaufenden Bauräumen ermöglicht eine aufgelockerte Ortsrandbebauung, die Bauwerber sollen dadurch einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten.

Damit die Bebauungsdichte zur Landschaft hin abnimmt und um eine für den ländlichen Ortsteil Weihausen untypische Verdichtung zu verhindern, wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

#### 4. Geplante Nutzungen

Der 6.213 m<sup>2</sup> (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| – | Nettobauland                                | 4.877 m <sup>2</sup> (78,5 %) |
| – | Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Feldweg) | 1.336 m <sup>2</sup> (21,5 %) |

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO **“Allgemeines Wohngebiet“** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben könnten.

Im Planungsgebiet sind Garagen und offene PKW-Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen zu errichten. Sie sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig, dürfen jedoch nur innerhalb der Bauräume und besonders hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Die Gemeinde sieht darin ausreichend Spielraum zur Errichtung der Garagen und Stellplätze.

Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen, insbesondere wenn lange Zufahrten zu nördlichen Garagen entstehen.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH 8,50 m) festgesetzt. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 1.219 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,25. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.829 m<sup>2</sup> (GRZ 0,375) führen. Sämtliche Freiflächenbefestigungen dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen errichtet werden, zum weitest möglichen Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

## 5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zu Garagen sowie zu Fassadenmaterialien und -farben, zu Einfriedungen sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen.

Dachneigungen sind zwischen 20° und 38° zulässig. Als Dachformen sind nur Satteldächer zugelassen, in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Durch die Festsetzung bis 38° können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird. Die Wahl der Hauptfirstrichtung ist freigestellt, sie kann parallel zur Stettbachstraße verlaufen, aber auch senkrecht zur Straße.

Zwerggiebel (Bauteil, das gegenüber der Außenwand des Hauptgebäudes nicht hervortritt) sowie Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang errichtet werden und max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen. Es sollen so möglichst ruhige Dachlandschaften entstehen. Die Regelungen zur Begrenzung der Dachaufbauten gelten nicht für sog. Wiederkehren oder Quergiebel.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden, die zu begrünen sind.

## 6. Infrastruktur

In der ca. 5,5 km entfernten Stadt Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in Kaufbeuren (Oberzentrum im Regierungsbezirk Schwaben, ca. 18 km entfernt) gegeben.

## 7. Erschließung

Beginnend an der Autobahnausfahrt Nr. 22 (Jengen / Kaufbeuren) der BAB 96 (Lindau - München), südlich der Stadt Buchloe verläuft die Bundesstraße 12 (B12) ca. 350 m östlich des Ortsteils Weinhausen und führt über Kaufbeuren (ca. 18 km) und Marktoberdorf (ca. 30 km) nach Kempten (ca. 50 km) im Allgäu.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Süden über die Stettbachstraße. Ein neuer Feldweg / Feldzufahrt durchschneidet das Planungsgebiet zwischen Baugrundstück 4 und 5 in nördlicher Richtung. Er erschließt die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Stettbachstraße) soll auf ihrer Nordseite zur Verbesserung der Verkehrssicherheit um ca. 1m verbreitert werden. Die Straße erhält so mehr Raum für möglichen Begegnungsverkehr. Anschließend an den neuen Asphalt soll zusätzlich ein Randstreifen errichtet werden, der die Ableitung des Niederschlagswassers übernimmt.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe. Das anfallende Schmutzwasser der neuen Baugrundstücke wird über den in der Stett-



bachstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal entsorgt. Die Entwässerungssatzung – EWS der Gemeinde Jengen vom 13. 10.1995 ist zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

Die bestehenden Gebäude auf der Südseite der Stettbachstraße sind mit Telekommunikation versorgt. Neuanschlüsse im Planungsgebiet sind mit dem Versorgungsträger (Telekom) abzustimmen.

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

## 9. Baugrund

Das Gelände stellt sich als relativ eben dar. Es steigt sanft aus Höhen von 632,4 m üNN im Westen auf Höhen von ca. 633,5 m üNN im Osten an.

Nördlich des Planungsgebiets in ca. 650 m Entfernung beginnt die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirnschale".

Die Gennach verläuft ca. 900 m westlich des Planungsgebietes. Entlang ihres Verlaufs sind vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Gemäß des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Aufgrund von geologischen Karten (Übersichtskarte 1: 200.000, Blatt Kempten) sowie durchgeführten Untersuchungen im Bereich des Ende 2011 fertiggestellten, ca. 300 m westlich gelegenen Sickerbeckens ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet würmeiszeitliche Schotter (Niederterrassenschotter) vorzufinden sind, die von Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Die Schotterablagerungen werden wahrscheinlich von einer geringmächtigen Oberbodenschicht (max. 0,40 m) überdeckt. Die Niederterrassenschotter weisen eine hohe Tragfähigkeit, eine geringe Kompressibilität und eine geringe bis untergeordnet mittlere Standfestigkeit auf.

Die ca. 0,40 m mächtige, stark schluffige, sandige Mutterbodenschicht hat eine weiche Konsistenz.

Zum Grundwasser wird im o.g. Gutachten festgestellt, dass die gut durchlässigen Schichten der Niederterrasse eine mittlere bis gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen und dass kein geschlossener Grundwasserspiegel erkundet wurde. Die natürlich anstehenden Böden sind nach den vorliegenden Ergebnissen für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Je nach angeschlossener Fläche sind die Versickerungsanlagen ausreichend zu dimensionieren. Aus grundbautechnischer Sicht müsste eine Versickerung grundsätzlich über Mulden, Rigolen und Sickerschächte möglich sein.

Für unterkellerte Gebäude mit einer Einbindetiefe von ca. 3,0 bis 3,50 m unter GOK liegen die Aushub- und Gründungssohlen nach aktuellem Kenntnisstand oberhalb des Grundwasserspiegels (ca. 3,50 - 4,0 m unter GOK), entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen sind daher vermutlich nicht erforderlich. Zur Festlegung des jeweils

zweckmäßigen Gründungskonzepts auf einem Baugrundstück im Planungsgebiet sollte eine abgestimmte Baugrunderkennung durchgeführt werden.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Erdbebenzonen nach DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01; ehemals DIN 4149 Ausgabe 2005), somit sind besondere konstruktive Maßnahmen und Nachweise zur Erdbebensicherheit nicht erforderlich.

## 10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten.

## 11. Immissionsschutz

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich in ca. 160 m Entfernung ein Milchviehstall, die südlich davon angeordneten Fahrsilos sind ca. 173 m entfernt. Entstehende Emissionen dieses Betriebs zum geplanten Wohngebiet werden durch zwei Nord-Süd orientierte Lagerhallen abgeschirmt.

Ein weiterer großer Milchviehstall liegt ca. 327 m südlich des Planungsgebiets. Emissionen aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb werden durch die bestehende Wohnbebauung südlich der Stettbachstraße abgeschirmt.

Ein dritter großer Milchviehstall liegt ca. 187 m westlich des Planungsgebiets. Zwischen diesem Betrieb und dem geplanten Wohngebiet befinden sich etliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die mögliche Emissionen abschirmen.

Die drei genannten Immissionsschwerpunkte liegen im Außenbereich bzw. grenzen an den bestehenden Dorfbereich an und sind mehr als 120 m vom neuen Baugebiet entfernt. Die drei Betriebe werden durch die neuen Wohnbauflächen nicht gefährdet oder geplante Erweiterungen erschwert. Die beiden erstgenannten Betriebsgrundstücke liegen außerhalb der Hauptwindrichtung, der westliche Milchviehbetrieb wird durch die Abschirmung der Bestandsbebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnbauflächen darstellen.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelastungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der hils consult GmbH vom 07.10.2016 (Bericht 16065\_bpl\_gew\_bp34\_jengen\_gu01\_v1) wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den Grundsätzen der Bauleitplanung geprüft und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt. Den schalltechnischen Belangen wird dabei Rechnung getragen durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in das Planungsgebiet durch bestehenden Gewerbelärm (hier: „M. Linseis Bedachungen GmbH“).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) für Gewerbelärm des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 [2] in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm [3] nebst weiteren Richtlinien.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. "Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Betriebstätigkeiten der „M. Linseis Bedachungen GmbH“ (Regelbetrieb) sowohl tagsüber als auch nachts die gebiets-spezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 an der geplanten (Wohn-) Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden."  
Im Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke Nr. 5 und 6 wird zur Einhaltung der Orientierungswerte die südliche Baugrenze so gelegt, dass jeweils eine überbaubare Fläche von 14, 0 m Tiefe entsteht. Um keinen Lärmkonflikt mit dem o.g. Gewerbebetrieb zu verursachen, sind auf den rot gekennzeichneten Flächen südlich der Bauräume nur Garagen und offene Stellplätze sowie Balkon und Terrassen zulässig.
2. "Im östlichen Baufeld bzw. an den Südfassaden der geplanten Häuser 5 und 6 kann zur Nachtzeit eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durch laute Einzelereignisse, wie z.B. das Türeinschlagen von PKWs auf dem bestehenden Mitarbeiterparkplatz, nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende organisatorische konstruktive Maßnahmen werden vorgeschlagen."  
Nachdem zur Nachtzeit keine Betriebstätigkeit des o.g. Gewerbebetriebs genehmigt wurde, sind die Spitzenpegelüberschreitungen für die vorliegende Planung nicht relevant.
3. "Es wird deutlich, dass die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sich gemäß DIN 4109-1:2016-07 dem Lärmpegelbereich II zuordnen lassen. Aufgrund der vorliegenden besonderen Geräuschsituation sind erforderliche resultierende Schall-dämm-Maße der Außenbauteile erf.  $R'_{w, res}$  von 30 dB bzw. 35 dB (ohne Berücksichtigung der Korrekturwerte nach DIN 4109, Tab. 9) erforderlich bzw. zweck-mäßig."  
Um den bestehenden Gewerbebetrieb nicht zu benachteiligen, wird wie unter Pkt. 1 beschrieben, die südliche Baugrenze bei den Baugrundstücken Nr. 5 und 6 soweit nach Norden gelegt, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die in ca. 350 m östlich verlaufende Bundesstraße (B 12) beeinträchtigt das Planungsgebiet nicht. Aufgrund der hohen Entfernung und durch die zusätzliche Abschirmung des zwischen Planungsgebiet und B 12 befindlichen Michviehbetriebs entstehen keine Im-missionen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

## 12. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung der Baugrundstücke, festge-setzt. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet auch künftig zu sichern. Es werden nur heimische / standortgerechte Bäume zur Bepflanzung zuge-lassen. Zudem ist jedem Vorgartenbereich mind. ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Darüber hinaus wird die Herstellung eines privaten Grünstreifens, frei von baulichen Anlagen, im Norden und Osten des Planungsgebiets zum Schutz des anschließenden Landschaftsraums festgeschrieben.

Im öffentlichen Straßenraum ist geplant, nur die erforderliche Mindestbreite der Straße neu zu asphaltieren, der seitliche Randstreifen soll wasserdurchlässig errichtet werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgt unter Pkt. 14 der Begründung die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").

### 13. Umweltbericht

#### Einleitung

##### a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Jengen durch Einbeziehung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen neue Flächen für Wohnnutzungen auszuweisen.

##### b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind bei der vorliegenden Planung zu beachten.

Im **Baugesetzbuch** wird u.a. verlangt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ferner ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem sind auch die Belange des Naturschutzes hinsichtlich Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich zu beachten (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung).

Im **Regionalplan** der Planungsregion Allgäu (16) ist die nahegelegene Stadt Buchloe als mögliches Mittelzentrum und das Gebiet der Gemeinde Jengen als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen. Die Gemeinde Jengen liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse von Kaufbeuren über Buchloe nach Augsburg. Vorranggebiete für den Abbau von Kies und Sand liegen im Gemeindegebiet westlich der B 12. Südlich von Jengen befindet sich das "Landschaftliche Vorbehaltsgebiet" Nr. 4 (Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos).

Gemäß des **Landesentwicklungsprogramms** Bayern (LEP vom 01.09.2013) sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

#### LEP 1.2.2 (G) Demographischer Wandel

"Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden."



LEP 2.2.5 (G) Raumstruktur

“Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, ...“

LEP 3.3 (Z) Siedlungsstruktur

“Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

In der seit 18.05.2001 rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans, ist die Eingriffsfläche als “Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine Änderung ist daher nicht veranlasst.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Wohngebietes.

## a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Großklimatisch ist die Gemeinde Jengen dem Klimabezirk des Schwäbischen Alpenvorlandes zuzurechnen. Der hierfür typische Föhn (warmer Fallwind aus dem Süden) bewirkt eine nennenswerte Erhöhung der Lufttemperatur. Die nächstgelegene Klimastation in Landsberg a. Lech gibt ein Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,4 °C und ein Mittel der Niederschläge von 923 mm an.

Als Hauptkaltluftbahnen sorgen das Wertachtal im Westen und das Hühnerbach-Gennach-Tal im Osten für den Luftabfluß. Die Nord-Süd gerichtete Landschaft der Gemeinde Jengen übernimmt die Funktion eines großen klimatischen Luftaustauschkorriors. Der westlich bewaldete Hangrücken hat abschirmende Wirkung der zu 50 % von West bis Südwest aufkommenden Winde. Er hat aber auch mit den Waldflächen im Südosten der Gemeinde und den dortigen höheren ebenen Flächen eine besondere Bedeutung als Frischluftproduzent.

Im näheren Umgriff des Planungsgebietes schließen sich nördlich und östlich Ackerflächen an. Diese sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten und bewirken somit einen Luftaustausch.

Auswirkungen

Kleinklimatische Schutzfunktionen, wie die Frischluftzufuhrbahn, werden durch die Planung in mittlerem Maße beeinträchtigt. Innerhalb der durchlaufenden

überbaubaren Flächen wurden bewusst Einzelhäuser bzw. die offene Bauweise im Baugebiet festgesetzt, so dass die Frischluftzufuhr von Norden auch künftig erfolgen kann. Nachdem das Planungsgebiet an Grünlandflächen anschließt und zusätzlich im Gebiet wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege festgesetzt sind, wird das Kleinklima künftig ausgeglichen bleiben.

### Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

## - Wasser

### Beschreibung

Nördlich des Planungsgebiets in ca. 650 m Entfernung beginnt die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirnschale".

In ca. 900 m Entfernung, östlich des Planungsgebiets, durchfließt die Gennach von Süden nach Norden als Gewässer II. Ordnung das Gemeindegebiet. Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Der Stettbach verläuft unterirdisch verrohrt durch den Ortsteil Weinhausen. Etliche Überschwemmungen im Dorfbereich durch Starkregenereignisse in den vergangenen Jahrzehnten begründeten den Bau eines Rückhaltebeckens. Im Rahmen des Ende 2011 fertiggestellten Sickerbeckens, ca. 300 m östlich des Planungsgebiets, wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt. Zum Grundwasser wird in diesem Gutachten festgestellt, dass die gut durchlässigen Schichten der Niederterrasse eine mittlere bis gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen und dass kein geschlossener Grundwasserspiegel erkundet wurde. Die natürlich anstehenden Böden sind nach den vorliegenden Ergebnissen für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Der nächste Messpunkt des Grundwasserflurabstands liegt ca. 1,5 km westlich des Planungsgebietes nahe Weicht (Meßpkt. B1 Nr. 13137; Geländehöhe 629,07 m üNN; Ausbautiefe unter Gelände 12,95 m; Grundwasserstand unter Gelände 5,15 m am 14.04.2016).

In der Gemeinde Jengen handelt es sich um überregional bedeutsame Grundwasservorkommen, die als schutzbedürftig anzusehen sind. Aufgrund einer relativ hohen Niederschlagsmenge und der im Allgemeinen guten Durchlässigkeit des Untergrundes ist von einer überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die gemeindliche Versorgungsanlage (Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe).

Das anfallende Schmutzwasser kann dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Stettbachstraße zugeführt werden.

### Auswirkung

Die geplanten neuen Versiegelungen durch Gebäude und Zufahrten verringern die Neubildungsrate des Grundwassers, der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt und gleichzeitig das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet als überdurchschnittlich hoch eingestuft wird (WWA Kempten), sind die neuen Versiegelungen nicht als gravierende Beeinträchtigung zu bewerten. Die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen zudem die Neubildungsrate des Grundwassers.

### Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

## - Boden / Topographie

### Beschreibung

Gemäß des Handbuchs zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Jengen im Naturraum 047, der "Lech-Wertach-Ebenen". Diese sind gekennzeichnet durch ihre überwiegend ebene, von Landwirtschaft intensiv bewirtschaftete Landschaft mit Grünlandkultur und teilweise Ackerbau. Der Waldanteil ist im Gemeindegebiet sehr gering.

Das Baugebiet stellt sich als relativ eben dar. Es steigt sanft aus Höhen von 632,4 m üNN im Westen auf Höhen von ca. 633,5 m üNN im Osten an.

Aufgrund von geologischen Karten (Übersichtskarte 1: 200.000, Blatt Kempten) sowie durchgeführten Untersuchungen im Bereich des Ende 2011 fertiggestellten, ca. 300 m westlich gelegenen Sickerbeckens ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet würmeiszeitliche Schotter (Niederterrassenschotter) vorzufinden sind, die von Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Die Schotterablagerungen werden wahrscheinlich von einer geringmächtigen Oberbodenschicht (max. 0,40 m) überdeckt.

Die Niederterrassenschotter weisen eine hohe Tragfähigkeit, eine geringe Kompressibilität und eine geringe bis untergeordnet mittlere Standfestigkeit auf. Die ca. 0,40 m mächtige, stark schluffige, sandige Mutterbodenschicht hat eine weiche Konsistenz.

### Auswirkung

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig dauerhaft versiegelt (Gebäude 19,6 %, Feldweg / Feldzufahrt 4 %). Die öffentliche Straße ist bereits heute versiegelt (17,7 %). Zur Gründung der geplanten Häuser bzw. bei etwaigen Unterkellerung der Häuser erfolgt ein Eingriff in darunter liegende Böden bis auf tragfähigen Untergrund.

Die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der neu zu errichtenden privaten Verkehrsflächen, verringert den Eingriff in die Böden.

### Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude und Erschließung mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen. Das Rückhaltevermögen der Böden im Bereich der geplanten Bauvorhaben wird in mittlerem Umfang beeinträchtigt.

## - Pflanzen / Tiere

### Beschreibung

Naturnahe Vegetationsformen, die der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, finden sich im Gemeindegebiet nur an vereinzelt Standorten, hauptsächlich im Westen im Bereich der Wertach sowie im Bereich des Hochplateaus und ganz vereinzelt im Bereich von Gennach und Hühnerbach. Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG Art.7 bis 12 nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile sowie Natura 2000-Gebiete sind bisher im Gemeindegebiet von Jengen nicht ausgewiesen. Im Planungsgebiet oder dessen Umgriff befinden sich auch keine Biotope oder Nachweise für Rote-Liste-Arten. Derzeit ist das Planungsgebiet weitestgehend unversiegelt, mit Gras bewachsen und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### Auswirkung

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellen bisher für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar.

Im Bereich der geplanten Erschließung sowie der neuen Gebäude ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein.

Durch geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung (Schaffung eines grünen Ortsrands, ca. 570 m<sup>2</sup>) und zur Lebensraumverbesserung (Durchlässigkeit des Siedlungsrandes) werden die Verluste an möglichen Lebensräumen im Planungsgebiet ausgeglichen.

### Ergebnis

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung (5,0 m breite Ortsrandeingrünung im Norden und Osten, wasserdurchlässige Beläge auf privaten Verkehrsflächen, je ein standortgerechter, heimischer Baum 2. Ordnung im Vorgartenbereich u.a.) werden die Eingriffe nach Möglichkeit reduziert. Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung im Bereich des öffentlichen Feldwegs in erheblichem Maße, im Bereich der Neubauten in mittlerem Maße beeinträchtigt.



- Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung

Die Gemeinde Jengen liegt auf einer geographischen Höhe von ca. 635 m üNN.

Die Landschaft der Gemeinde ist arm an naturschützerisch und landschaftspflegerisch wertvollen Flächen und Kleinstrukturen. Es gibt weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Die Gemarkung stellt sich als reine Kulturlandschaft dar.

Das Planungsgebiet liegt nicht auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken, der überörtlich Erholungssuchende oder Urlauber locken würde. Das Baugebiet entwickelt sich angrenzend an den dörflichen Baubestand von West nach Ost als leicht ansteigendes Gelände (ca. 1,0 m).

Die an das Planungsgebiet nördlich und östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen keine nennenswerte Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Auswirkung

Am nordöstlichen Ortsrand von Weinhausen wird durch die geplante Bebauung die bisher nur südseitig bebaute Stettbachstraße auch nordseitig bebaut. Die 6 neuen Baugrundstücke benötigen so keine zusätzlichen Erschließungsflächen. Lediglich ein ca. 30 m langer Feldweg / Feldzufahrt durchschneidet den Geltungsbereich zur Erschließung der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Damit die Bebauungsdichte zur Landschaft hin abnimmt und um eine für den ländlichen Ortsteil Weihausen untypische Verdichtung zu verhindern, wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern im geplanten Baugebiet festgesetzt.

Zur verträglicheren Einbindung der neuen Baukörper ins Landschaftsbild wird ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen entlang der Nord- und Ostgrenze im Bebauungsplan festgeschrieben.

Entsprechend des umliegenden Baubestands werden Firsthöhen mit max. 8,50 m zulässig. Die geplanten Wohnhäuser fügen sich so in ihrer Maßstäblichkeit gut in den umgebenden Baubestand und die Entwicklung des Landschaftsraumes ein.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Durch die Lage des Gemeindegebiets an der Entwicklungsachse von Kempten über Buchloe nach München besteht in Jengen ein starker Siedlungsdruck aus der Region München. Die nach wie vor nicht abgeschlossene Umstrukturierung

in der Landwirtschaft und der mittelfristig zunehmende Leerstand der Althofstellen bildet ein innerörtliches Entwicklungspotential. Im Rahmen des Modellprojekts "Kommunales Flächenressourcen Management 2003" wurde das innerörtliche Entwicklungspotential in Weinhausen detailliert ermittelt. Von fünf klassischen Baulücken im Ortsteil Weinhausen wurden drei bereits bebaut bzw. umgenutzt und eine Baulücke teilweise bebaut. Von vier Althofstellen mit Wohnrestnutzung wurden zwei saniert. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken kann in Weinhausen im Bestand nicht gedeckt werden. Das Planungsgebiet mit sechs Baugrundstücken dient der Deckung des aktuell vorhandenen Bedarfs. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da die geplanten Bauflächen über die bestehende Stettbachstraße erschlossen werden können.

Emissionen gehen zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend von den das Planungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächen aus.

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich in ca. 160 m Entfernung ein Milchviehstall, die südlich davon angeordneten Fahrsilos sind ca. 173 m entfernt. Ein zweiter großer Milchviehstall liegt ca. 327 m südlich, dritter großer Milchviehstall liegt ca. 187 m westlich des Planungsgebietes.

Die drei genannten Immissionsschwerpunkte liegen im Außenbereich bzw. grenzen an den bestehenden Dorfbereich an und sind mehr als 120 m vom neuen Baugebiet entfernt. Alle drei Betriebe werden durch die neuen Wohnbauflächen nicht gefährdet oder geplante Erweiterungen erschwert. Die beiden erstgenannten Betriebsgrundstücke liegen außerhalb der Hauptwindrichtung, der westliche Milchviehbetrieb wird durch die Abschirmung der Bestandsbebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnbauflächen darstellen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der hils consult GmbH vom 07.10.2016 (Bericht 16065\_bpl\_gew\_bp34\_jengen\_gu01\_v1) wird die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den Grundsätzen der Bauleitplanung geprüft und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Geräuscheinwirkungen in das Planungsgebiet durch den Gewerbelärm des südlich gelegenen Dachdeckerbetriebs „M. Linseis Bedachungen GmbH“ sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 einhalten bzw. unterschreiten. Zur Erreichung der o.g. Werte wird im Bereich der geplanten Wohnhäuser 5 und 6 die Baugrenze so gelegt, dass an den jeweiligen Immissionsorten die maßgeblichen Werte eingehalten werden.

An den Südfassaden der geplanten Häuser 5 und 6 kann zur Nachtzeit eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durch laute Einzelergebnisse, wie z.B. das Türeinschlagen von PKWs auf dem Mitarbeiterparkplatz des bestehenden Dachdeckerbetriebs nicht ausgeschlossen werden. Da der Betrieb zur Nachtzeit nicht genehmigt wurde, haben die genannten Überschreitungen keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Die in ca. 350 m östlich verlaufende Bundesstraße (B 12) beeinträchtigt das Planungsgebiet nicht. Aufgrund der Entfernung und durch die zusätzliche Abschirmung des zwischen Planungsgebiet und B 12 befindlichen Michviehbetriebs entstehen keine Immissionen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

#### Auswirkung

Für den Menschen ist das geplante Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Weinhausen hinsichtlich der Lärmemissionen als nicht gravierend zu bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Erschließung der 6 neuen Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Stettbachstraße, die Zunahme des Verkehrs wird kaum merklich ausfallen.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen bzw. der Abschirmung durch Bestandsbebauung sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Dies trifft auch für die östlich verlaufende Bundesstraße (B 12) zu.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der nördlich und östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gem. § 906 BGB hingenommen werden.

Begründet durch die spezielle Geräuschsituation werden im Rahmen des Bebauungsplans erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile (erf.  $R'_{w,res}$ ) von 30 dB bzw. 35 dB (ohne Berücksichtigung der Korrekturwerte nach DIN 4109, Tab. 9) empfohlen. Der untere Wert (30 dB) gilt für Nord-, Ost- und Westfassaden im Planungsgebiet, der obere Wert (35 dB) ergibt sich aufgrund der Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm bei den lärmzugewandten Südfassaden im geplanten Wohngebiet. Zur Erreichung der Orientierungswerte an den Südfassaden der geplanten Häuser 5 und 6 wird die Lage der Südgrenze des Bauraums entsprechend angepasst und eine Sonderfläche südlich davor festgesetzt, auf der nur Garagen, Stellplätze, Balkone und Terrassen zulässig sind.

Nachdem es im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes des südlich gelegenen Dachdeckerbetriebs in den frühen Morgenstunden zu Überschreitungen der TA Lärmwerte kommen kann, werden konstruktive Maßnahmen vorgeschlagen, die außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens einen quellnahen Schallschutz bewirken (Errichtung eines Carports im Bereich der Mitarbeiterstellplätze mit Lärmschutzwand in nördlicher und westlicher Richtung). Aufgrund der fehlenden Genehmigung des Betriebs während der Nachtzeit, sind in der vorliegenden Planung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan können dringend angefragte Wohnbaugrundstücke in ortsverträglicher Lage in Weinhausen hergestellt werden.

Ergebnis

Es sind geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Denkmalgeschützte bzw. schutzwürdige Gebäude oder Ensembles sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung nicht verzeichnet.

Westlich der St.-Felizitas-Straße (in ca. 250 m Entfernung) befindet sich die katholische Filialkirche St. Felizitas und ihre 7 Söhne, die als Baudenkmal im Denkmaltatlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (D-7-77-140-22) erfasst ist. Im Bereich der Kirche bzw. des umliegenden Friedhofs ist ein Bodendenkmal verzeichnet (D-7-8030-0097).

Auswirkung

Eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Kath. Pfarrkirche ist durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes nicht gegeben.

Das Baudenkmal liegt rd. 250 m entfernt, eingebettet im westlichen Ortsbereich von Weinhausen und ist umgeben von landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Wirtschaftsgebäude deutlich höher sind, als die zulässigen Firsthöhen der neuen Wohngebäude.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Durch festgesetzte Einzelhäuser im Planungsgebiet bleibt die Frischluftzufuhr von den anschließenden Grünlandflächen auch künftig gewährleistet. Innerhalb des Gebiets sind wasserdurchlässige Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Die geplante Bebauung wird zu keiner spür- oder messbaren Erhöhung der lokalen Lufttemperatur führen.

- Wasser

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Oberflächenwasser nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden darf. Die anfallenden Niederschläge sind auf dem Gebiet breitflächig zu versickern und somit der Grundwasserneubildung zuzuführen. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen fördert zusätzlich die Grundwasserneubildung.



- Boden / Topographie

Der Eingriff in die Böden im Bereich der geplanten neuen Gebäude und deren Erschließung wird durch festgesetzte Grünmaßnahmen kompensiert (Ortsrandeingrünung ca. 930 m<sup>2</sup>, Pflanzung je eines Laubbaums 2. Ordnung im Vorgartenbereich).

Durch Festsetzungen zu Versiegelungen (wasserdurchlässige Beläge) werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung (wasserdurchlässige Beläge, je Vorgartenbereich ein standortgerechter, heimischer Baum 2. Ordnung als Bepflanzung u.a.) werden die Eingriffe nach Möglichkeit reduziert. Ein nördlicher sowie östlicher, 5 m breiter privater Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

Verluste an möglichen Lebensräumen durch Baumaßnahmen werden somit im Planungsgebiet ausgeglichen.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Der durch die sechs Wohnhäuser gebildete neue Ortsrand fügt sich mit an den Baubestand angepassten Firshöhen (max. 8,50 m) verträglich ins Landschaftsbild ein. Zusätzlich werden die grünordnerischen Maßnahmen nach einer gewissen Entwicklungszeit dazu beitragen, dass sich das Baugebiet von Norden betrachtet, harmonisch eingliedert.

- Mensch

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Stettbachstraße, die Zunahme des Verkehrs wird kaum merklich ausfallen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen veranlasst.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen im Außenbereich bzw. im Dorfgebiet sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Um mögliche Schallimmissionen durch den bestehenden Dachdeckerbetrieb so zu steuern, dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert hergestellt werden können, werden auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgeschrieben.

- Kultur- und Sachgüter

Nachdem keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind auch keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu treffen.

- c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan könnten die erforderlichen Baulandausweisungen in diesem Bereich nicht realisiert werden. Der bereits im Flächennutzungsplan wiedergegebene Planungswille der Gemeinde, Wohnbauflächen zu schaffen, wird durch die vorliegende Planung umgesetzt.

- d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung sind die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ortsrandeingrünung zu prüfen, um negative Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden.

#### 14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

- |   |   |
|---|---|
| <b>a) Planungsvoraussetzungen</b>   | erfüllt?  |
| Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan<br>liegt vor  | <input checked="" type="checkbox"/> ja    __ nein |
| <br><b>b) Vorhabenstyp</b>  |   |
| Art der baulichen Nutzung<br>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO   | <input checked="" type="checkbox"/> ja    __ nein |
| Maß der baulichen Nutzung<br>Festgesetzte GRZ = 0,25 (ist nicht größer als 0,30)  | <input checked="" type="checkbox"/> ja    __ nein |
| <br><b>c) Schutzgut Arten und Lebensräume</b>   |   |
| Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie Schutzgebiete i.S. der Abschnitte III und III a BayNatSchG, intensiv genutztes Grünland, gesetzlich geschützte bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sowie Flächen nach den Listen 1b u. 1c werden nicht betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> ja    __ nein |
| Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.<br>Einfriedungen sind sockellos und mit einem Bodenschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszubilden. Die festgesetzten Einzelhäuser bilden einen durchlässigen Siedlungsrand zur freien Landschaft.          | <input checked="" type="checkbox"/> ja    __ nein |

d) **Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

Die zulässige GRZ wird auf 0,25 festgesetzt. Zudem sind sämtliche private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

ja     nein

e) **Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eingreifen.

ja     nein

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja     nein

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

ja     nein

f) **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja     nein

g) **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja     nein

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

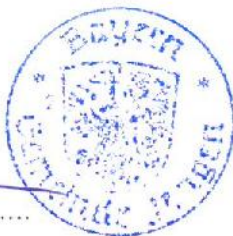
ja     nein

Für die landschaftstypische Einbindung wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt.

ja     nein

Alle Fragen können mit "ja" beantwortet werden, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Jengen, 19.04.2017

Franz Hauck  
1. Bürgermeister