



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplans 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

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Weinhausen, der am 1. Juli 1972 in die Gemeinde Jengen eingemeindet wurde. Die Gemeinde Jengen gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und dem Markt Waal zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Jengen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen. Durch die gute Verkehrsanbindung (A 96) besteht in Jengen starker Siedlungsdruck aus der Region München.

Die Gemeinde deckt mit dem Planungsgebiet den aktuell vorhandenen Bedarf und schließt an dieser Stelle eine von fünf klassischen Baulücken im Ortsteil Weinhausen, gemäß dem „Kommunalen Flächenressourcen-Management“, das für die Gemeinde 2001 bis 2003 durchgeführt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine bzw. maximal mittlere

Umweltauswirkungen zu erwarten sind, das vereinfachte Verfahren angewandt werden kann und folglich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Das Gelände stellt sich als relativ eben dar, es steigt leicht von einer Höhe von 632,4 m üNN im Westen auf ca. 633,5 m üNN im Osten an.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen, in circa 650 m Entfernung eines Wasserschutzgebietes. Es ist davon auszugehen, dass würmeiszeitliche Schotter (Niederterrassenschotter) überdeckt von circa 0,40 cm Oberbodenschicht vorzufinden sind.

Flächen mit Altlasten sind nicht bekannt.

Der hier vorherrschende Nord-Süd gerichtete Luftaustauschkorridor wird durch das Planungsgebiet beeinflusst. Durch die festgesetzten Einzelhäuser bzw. die offene Bauweise kann die Frischluftzufuhr dennoch erhalten und das Kleinklima ausgeglichen bleiben.

Die natürlich anstehenden Böden sind gut geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers und sind geeignet den negativen Auswirkungen der Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten entgegen zu wirken.

Ein Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird künftig dauerhaft versiegelt. Da die Erschließung bereits vorhanden und versiegelt ist, bleibt die zusätzliche Versiegelung relativ gering. Die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge verringert zudem die Auswirkung auf den Boden. Die Niederterrassenschotter weisen eine hohe Tragfähigkeit zur Gründung der Gebäude auf.

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellen für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar. Festsetzungen zu Einfriedungen (Bodendurchschlupf für Tiere) sowie zur Grünordnung sollen die Lebensräume von Flora und Fauna künftig bewahren und durch Strukturanreicherungen verbessern.

Der nordöstliche Ortsrand von Weinhausen wird durch die geplante Bebauung geschlossen. Die offene Bauweise durch Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von max. 8,5 m fügt sich gut in die Maßstäblichkeit des umgebenden Baubestands. Der geplante Grünstreifen entlang der Nord- und Ostgrenze rundet den Landschaftsraum ab.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Emissionen gehen vom südlich des Planungsgebiets liegenden Dachdeckerbetrieb aus. Zur Einhaltung gebietsspezifischer Orientierungswerte werden schalldämmende Maßnahmen empfohlen sowie die Baugrenzen der geplanten Wohnhäuser 5 und 6 entsprechend nach Norden gelegt. Nachts besteht keine Genehmigung des Betriebs, daher auch keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 09.05.2016 mit 30.05.2016 über die Planung informiert.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.12.2016 mit 20.01.2017.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 27.03.2017 mit 07.04.2017.

Von Seiten der Bürger wurden Bedenken bezüglich der Lärmemissionen des Betriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 1361/5 geäußert.

Der Gemeinderat verwies auf die Stellungnahme der Handwerkskammer.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 26.04.2016 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.05.2016 aufgefordert.

Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.12.2016 mit 24.01.2017 mit der Planfassung vom 04.07.2016.

Die nochmalige verkürzte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 17.03.2017 mit 06.04.2017.

Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) wurde darauf hingewiesen, dass die Stettbachstraße durch landwirtschaftlichen Verkehr frequentiert wird. Um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden wurde angeregt, geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen aufzunehmen.

Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass im Bebauungsplan künftig zusätzliche Verkehrsfläche nördlich der bestehenden Straße vorgesehen wäre. Für die Baugrundstücke gelte die gemeindliche Stellplatzsatzung. Damit wäre die Befahrbarkeit der Stettbachstraße gewährleistet, bei zukünftigen Schwierigkeiten könne mittels verkehrsrechtlicher Maßnahmen regulierend eingegriffen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten stellte dar, dass die Verrohrung des Stettbachs im Planungsgebiet verlaufe. Diese sollte dargestellt werden. Es wurde zudem angeregt die Verrohrung zu einem offenen, naturnahen Bachbett umzugestalten.

Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass der Stettbach vollständig außerhalb des Plangebiets verlaufe, eine Freilegung erschiene somit aus Sicht der Gemeinde nicht umsetzbar.

Das LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe wies auf bestehende Kabeltrassen im Bereich der Parzelle Nr.6 hin, bat um Übernahme der bestehenden Leitungen in den Bebauungsplan und Einhaltung des Schutzbereichs von 1 m.

Vom Gemeinderat wurde beiden Punkten zugestimmt.

Vom Landratsamt Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde) wurde vorgebracht, dass die festgesetzte Ortsrandeingrünung bei Einhaltung der Grenzabstände nicht breit genug wäre, diese müsste eine Mindestbreite von 8 m aufweisen. Zudem sollte eine Auswahl heimischer Sträucher angegeben werden.

Der Gemeinderat verwies auf vergleichbare Baugebiete mit ähnlicher Eingrünung. Auch sollte das notwendige Maß begrenzt bleiben da eine Erweiterung des Baugebiets in Richtung Norden angedacht wäre.

Der Hinweis des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Bodenschutzbehörde), dass schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sei, wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Text wäre im Satzungstext bereits enthalten.

Das Landratsamt Ostallgäu (Bauplanungsrecht/Städtebau) empfahl, zur kontrollierbaren Ausführbarkeit maximale Wandhöhen festzusetzen.

Die Gemeinde vertrat die Meinung, dass die Festsetzung von Firsthöhe und relativ flexibler Dachneigung ausreiche, da damit bisher keinerlei negative Erfahrungen gemacht wurden.

Der Bayer. Bauernverband Kaufbeuren empfahl einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche, insbesondere in Hinsicht auf die Ausweisung ökologischer Ausgleichsflächen. Es wurde gebeten auf eine ausreichende Straßenbreite zu achten und bei eventuell geplanten Gehwegen, Bordsteinabsenkungen einzuplanen um den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten. Eine zusätzliche Beleuchtung wäre sinnvoll, ausreichende Stellplätze für Anwohner wären vorzuschreiben.

Die Gemeinde verwies darauf, dass der ökologische Ausgleich im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolge. Daher würden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Zur derzeitigen Breite der Stettbachstraße würden zusätzliche Verkehrsfläche hinzugenommen, sollte künftig ein Gehweg angelegt werden, würde der Vorschlag des BBV berücksichtigt. Im Rahmen künftiger Erschließungsmaßnahmen könne die Straßenbeleuchtung erweitert werden. Die vorgesehenen Stellplätze hielt die Gemeinde für ausreichend.

Die Handwerkskammer und Kreishandwerkerschaft wandte ein, dass erhebliche Bedenken bezüglich der Lärmemission des südlich gelegenen Dachdeckerbetriebs bestünden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde empfohlen, um den Bestand des Betriebs nicht zu gefährden.

Die Gemeinde erklärte den Gewerbelärm begutachten zu lassen und sich gegebenenfalls mit der Thematik nochmals zu beschäftigen.

Im Rahmen der Offenlage wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Die Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, trug vor, dass das schalltechnische Gutachten Überschreitungen im Bereich Haus 5 und 6 ergeben hätte. Die Errichtung von Carports im Bereich der Mitarbeiterstellplätze mit Lärmschutzwand in nördlicher und westlicher Richtung würde empfohlen.

Die Gemeinde merkte an, dass in den Bauparzellen 5 und 6 die Baugrenze zurückgenommen werde. Der Errichtung von Carports mit Lärmschutzwand stimme die Gemeinde zu, sofern eine künftige Genehmigung zum Betrieb bei Nachtzeit dies erforderlich mache.

Das Landratsamt Ostallgäu (Immissionsschutzbehörde) wandte ein, dass die Baugrenze für das Baufenster Nr. 5 und 6 nach Norden verschoben werden müsse, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die Aufnahme von schalldämmenden Maßnahmen unter Hinweise wurde empfohlen.

Der Gemeinderat entsprach diesem Antrag.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 für das Gebiet "Stettbachstraße Nord - Weinhausen" beabsichtigt die Gemeinde Jengen, den aktuell vorhandenen Bedarf zu decken und eine der fünf bestehenden, klassischen Baulücken im Ortsteil Weinhausen zu schließen. Ferner möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet maßvoll steuern.

Ohne die vorliegende Planung könnte die vorhandene Baulücke im nördlichen Ortsrandbereich von Weinhausen nicht geschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesen öffentlichen Belangen trägt der Bebauungsplan Nr. 34 Rechnung.

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im vereinfachten Verfahren. Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Der vorliegende Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Naturschutzes, dem Interesse der Gemeinde sowie den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben der näheren Umgebung.

Der Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet " Stettbachstraße Nord - Weinhausen" wurde am 10.04.2017 vom Gemeinderat Jengen als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jengen, **19. April 2017**



.....
Franz Hauck
1. Bürgermeister