



Begründung für den Bebauungsplan „Weinhausen Bürgermeister-Bach-Straße“ der Gemeinde Jengen

A) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Grundstücke der Gemarkung Weinhausen

Fl.Nr. 1539/3, 1536, 1534, 1531

sowie eine Teilfläche der Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) Fl.Nr. 1355/5.
Er weist eine Größe von ca. 6.496 m² auf.

B) Veranlassung

Der Gemeinderat Jengen hat in seiner Sitzung vom 16.04.2007 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Jengen, neuen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1531 möchte zu seinem bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude ein Wohngebäude errichten. Der Bebauungsplan dient vor allem der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Durch den Bebauungsplan wird die Entstehung von unbeplanten Baulücken verhindert.

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der angrenzenden und im Flächennutzungsplan getroffenen Festsetzungen als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Dies entspricht der gewünschten und zu erwartenden Entwicklung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des Planbereichs nicht notwendig.

D) Lage, Größe und Struktur des Baugebietes

Der überplante Bereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weinhausen und ermöglicht eine Bebauung westlich der Kreisstraße OAL 16 (Bürgermeister-Bach-Straße). Am südlichen Ende befindet sich der Ortskern von Weinhausen. Im Norden, Westen und Osten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen beschränkt.

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. 70 km
Augsburg	ca. 45 km
Memmingen	ca. 50 km
Ulm, Neu/Ulm	ca. 90 km
Mindelheim	ca. 20 km
Türkheim	ca. 8 km

Verwaltungsraum

Land Bayern
Regierungsbezirk Schwaben
Landkreis Ostallgäu
Verwaltungsgemeinschaft Buchloe

Die Gesamtfläche des geplanten Bereichs beträgt ca. 6.496 m².

Bevölkerungsstruktur:

Der Ortsteil Weinhausen war in seinem Ursprung ein von der Landwirtschaft geprägter Ort. Handwerksbetriebe spielten eine eher untergeordnete Rolle. Der Rückzug der Landwirtschaft und die günstige Verkehrslage an der übergeordneten Entwicklungsachse München – Lindau verändern den Ort von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer zum Wohnen tendierenden Ansiedlung.

E) Situation / Immission

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können ortsübliche Emissionen ausgehen, die zu dulden sind. In ca. 250 Metern Entfernung befindet sich die Bahnlinie Buchloe – Lindau, von der betriebsbedingte Lärmemissionen ausgehen. Ebenso sind von der Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) Emissionen zu erwarten (siehe Erläuterung bei Buchstabe K).

Verkehrssituation:

Das zu beplanende Gebiet wird über die Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) erschlossen. Bei der Bürgermeister-Bach-Straße handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt. Als Kreisstraße kommt ihr überörtliche Verkehrsbedeutung zu. Das Verkehrsaufkommen ist für eine Kreisstraße als mittel einzustufen.

F) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

G) Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken – Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Die günstige Lage des Geltungsbereichs führt zur Ausweisung des Baugebietes.
Die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind aufgrund der Situierung der Gebäude optimal möglich.
Entlang der Bürgermeister-Bach-Straße soll ein Fußweg ins Dorf angelegt werden.

Die Gestaltung der privaten Grünflächen soll naturnah erfolgen.
Die Ortsrandeingrünung erfolgt durch den geplanten Grünstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Durch die Pflanzung von drei Einzelbäumen (als Hochstämme) soll hier eine zusätzliche Barrierewirkung zur angrenzenden strukturlosen Grünlandfläche geschaffen werden. Das Setzen dreier weiterer Einzelbäume westlich der Bürgermeister-Bach-Straße dient einer optischen Eingrenzung des Wohnbereichs.

H) Erschließung

Im Plangebiet kann auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.
Das zu beplanende Gebiet wird über die Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) 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 so weit wie möglich vor Ort.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

J) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Wie bereits dargestellt, sollen durch das geplante Dorfgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gestaltung neuen Wohnraums für die einheimischen Bevölkerung geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung sind der unter Buchstabe K ausgeführten „Begründung der Festsetzungen“ zu entnehmen.

1.2 Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet

Regionalplan:

Der Regionalplan enthält keine Festsetzungen, die der Überplanung des Gebietes entgegenstehen würden.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Der südlich im Innenbereich überplante Teil des Geltungsbereiches ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

ABSP:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu bestehen für die geplanten Bauflächen keine Aussagen.
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von „Schwerpunktgebieten des Naturschutzes“.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Beschreibung:

Schutzgut Mensch (Lärm):

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der Kreisstraße OAL 16 (Bürgermeister-Bach-Straße) sowie der Bahnlinie Buchloe - Lindau vorbelastet. Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes entspricht einem Dorfgebiet (MD).

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich derzeit um intensiv genutztes Grünland. Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert zuzuordnen.

Schutzgut Boden:

Das gesamte Gemeindegebiet gehört zum Großraum der Lech-Wertach-Ebenen. Der Boden besteht aus sandigem, humushaltigem Lehm.

Der direkte Untergrund ist anthropogen geprägt und hat keinerlei kulturhistorische Bedeutung.

Am nördlichen Ende des Geltungsbereiches befindet sich eine gekieste Zufahrt zu einer Lagerhalle.

Das Gebiet ist der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert zuzuordnen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer.

Direkt östlich vom Untersuchungsgebiet befindet sich jedoch ein ca. 1 Meter breiter und 0,5 Meter tiefer Graben der u.a. der Niederschlagsentwässerung des Ortskerns dient.

Aufgrund einer relativ hohen Niederschlagsmenge und einer im allgemeinen großen Durchlässigkeit des Untergrundes ist von einer überdurchschnittlich hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert zuzuordnen.

Schutzgut Klima und Luft:

Im gesamten Gemeindegebiet herrschen subatlantisch geprägte Klimaverhältnisse, die sich vor allem in den Sommermonaten durch starke Niederschläge und Gewitterregen ausdrücken.

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftproduktionsflächen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert zuzuordnen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Weiter nördlich, der Kreisstraße OAL 16 folgend, befindet sich eine landwirtschaftliche Außenbereichsbebauung.

Durch das Plangebiet verläuft am westlichen Rand der Bürgermeister-Bach-Straße eine Hochspannungsleitung.

Ca. 300 Meter westlich von Weinhausen verläuft die Bahnlinie Buchloe – Lindau.

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert zuzuordnen.

2.2 Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter und Planungsvorgaben zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch (Lärm):

Durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnraum ist von keinerlei schädigenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Durch die Versiegelung gehen unversiegelte Flächen als Lebensraum verloren.

Der Grad der Versiegelung soll jedoch durch eine Grundflächenzahl von höchstens 0,25 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.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Durch Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Eine Grundflächenzahl von 0,25 hält den Grad der Versiegelung gering. 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 Wohnungsnutzung hat keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen zur Folge.

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Durch die Bebauung / Versiegelung wird die Aufnahmefähigkeit der Böden vermindert. Eine Versickerung des Niederschlages wird somit erschwert.

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind, soweit möglich, in versickerungsfähigem Belag auszugestalten. Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern oder in Zisternen o.ä. für eine Wiederverwendung gesammelt werden. Für den östlich des Plangebietes verlaufenden Bach sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Andere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Durch die Überbauung können sich minimale kleinklimatische Veränderungen ergeben.

Die geringe Versiegelung gewährleistet weiterhin Luftaustausch über bewachsenem Boden. Es handelt sich hierbei um kein klimatisch wertvolles Kaltluft-Abflussgebiet.

Umweltauswirkungen auf Klima und Luft sind aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes als minimal anzusehen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die Ausweisung des Baugebietes ergibt sich eine landschaftsoptische Beeinträchtigung.

Aufgrund der bereits bestehenden Außenbereichsbebauung nördlich des Plangebietes sowie der nordwestlich gelegenen Lagerhalle kann nicht von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Auch die westlich der Bürgermeister-Bach-Straße verlaufende Hochspannungsleitung lässt nicht auf eine schützenswerte Sichtbeziehung oder Ensemblewirkung zwischen Plangebiet und Landschaft schließen.

Die ca. 300 Meter westlich von Weinhausen verlaufende Bahnlinie Buchloe – Lindau trägt ebenfalls zu einer Vorbelastung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ bei.

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

Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Höhenverhältnissen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4. Ökologischer Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung):

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

4.1 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Nach der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) ist das bestehende Grundstück nach der Bestandsbewertung der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, mittlerer Wert zuzuordnen. Da ein geringer Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,25 geplant ist, findet das Feld „BI“ des Leitfadens Anwendung.

Aufgrund der Durchführung einiger Maßnahmen zur Begrünung und Einfügung in die Landschaft sowie des geringen Versiegelungsgehalts wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt.

Die Größe der benötigten Ausgleichsfläche berechnet sich daher wie folgt:

Größe Bebauungsplan	6.496 m ²
Abzüglich Altbestand (Gebäude)	2.538 m ²
Abzüglich Altbestand (Straßengrund) (Kreisstraße incl. Bankett)	1.172 m ²
Abzüglich privater Grünfläche	292 m ²
Abzüglich vorhandener Zufahrt zur Lagerhalle	180 m ²
<hr/>	
Auszugleichende Fläche	2.314 m ²
Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden (Typ B, GRZ < 0,35 in Gebiet mit geringer Bedeutung)	x 0,3
Benötigte Ausgleichsfläche	<u>694 m²</u>

4.2 Ökokonto

Der erforderliche ökologische Ausgleich von 694 m² wird vom Ökokonto (Fl.Nrn. 1550/4, 1550 Gemarkung Weinhausen) der Gemeinde Jengen abgebucht.

Beschreibung Rekultivierungsziel

Siehe Ausgleichskonzept Frau Mohrenweis

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Weinhausen kann nur durch eine weitere bauliche Entwicklung des Ortsrandbereichs gedeckt werden.

Als mögliche Planalternative wäre hier der Standort nördlich der Stettbachstraße denkbar. Entsprechend den Zielen der Raumordnung dienen sowohl der Standort an der Stettbachstraße als auch die Planvariante an der Bürgermeister-Bach-Straße der Schließung vorhandener Baulücken.

Hintergrund der Planung war jedoch, dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1531 die Möglichkeit zu geben, sein Wohnhaus neben seiner landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle zu errichten. Dies entspricht dem Landesentwicklungsziel von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Dem Standort an der Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) ist somit der Vorzug zu geben.

6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt – Monitoring.

Die der Ortsrandeingrünung dienenden Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten, der Bestand ist deshalb regelmäßig zu prüfen.

Da der ökologische Ausgleich durch eine entsprechende Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto erfolgt, sind die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitere Unterhalt der Ausgleichsflächen zu überwachen.

7. Zusammenfassung

Im geplanten Bauleitplanverfahren soll eine nördlich von Weinhausen liegende strukturlose Grünlandfläche als Baugebiet ausgewiesen werden. Dies erscheint notwendig, da so der zukünftig zu erwartenden Wohnraumnachfrage der einheimischen Bevölkerung am sinnvollsten Rechnung getragen werden kann. Die neuen Baugrundstücke sind bisher als Außenbereich einzustufen und sollen entsprechend der angrenzenden Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Planbereichs ist nur von minimalen Auswirkungen auf Umwelt und Natur auszugehen. Auch eine Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab zusammenfassend nur Auswirkungen „geringer Erheblichkeit.“ Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

K) Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1 der Satzung)

Das gesamte Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes auf FINr. 1539/3 und 1536 soll gesichert werden. Unmittelbar anschließend an das Plangebiet befindet sich auf FINr. 1531 eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle. Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes auf FINr. 1530 eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der Pferdehaltung betrieben wird.

Maß der baulichen Nutzung (§ 2 der Satzung)

Wie bereits im Umweltbericht aufgeführt, soll durch die Grundflächenzahl von 0,25 die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Zur Ortsbildgestaltung müssen die Wohngebäude an der Bürgermeister-Bach-Straße mit Schaugiebeln errichtet werden. Aus diesem Grund sind die Garagen und Nebengebäude an der westlichen Grundstücksseite vorgesehen, was relativ lange Grundstückszufahrten zur Folge hat. Deshalb wurde in § 2 Abs. 1 Satz 2 der Satzung festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen inkl. Zufahrten und Nebenanlagen um 75 v.H. überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die Wandhöhe wurde mit max. 4,70 m festgelegt. Diese orientiert sich am Bestand und verhindert, dass am Ortsrand zu hohe Gebäude errichtet werden. Als unterer Bezugspunkt wurde der Rohfußboden des Erdgeschosses gewählt, der lt. § 5 Abs. 1 der Satzung max. 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der Bürgermeister-Bach-Straße liegen darf.

Bauweise und Baugrenzen (§ 3 der Satzung)

Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ dient der Gestaltung des Ortsbildes am Ortsrand. Damit auch mehrere Generationen in den Häusern wohnen können, werden zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wurden die westlichen und östlichen Baugrenzen von der Bürgermeister-Bach-Straße und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung abgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Bürgermeister-Bach-Straße wurden so gewählt, dass immer ein ausreichender Stauraum vorhanden ist. Die südlichen und nördlichen Baugrenzen sollen eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand sicherstellen.

Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (§ 4 der Satzung)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze erforderlich, damit die Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden können. Im Ortsteil Weinhausen sind keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Arbeitsstellen befinden sich weitgehend in anderen Orten. Das Auto wird auch noch in absehbarer Zukunft das bevorzugte Verkehrsmittel der Einwohner von Weinhausen sein.

Die Festlegung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig sind, dient dem Schutz der Ortsbildes und soll die aufgelockerte Bebauung sicherstellen. Außerdem sollen damit Garagen und Nebengebäude verhindert werden, die zu nahe an der Bürgermeister-Bach-Straße errichtet werden und dort eine Gefahrenquelle (Sichtbehinderung) darstellen könnten. Gegen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Regelung in § 4 Abs. 3 aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass rückwärts aus den Grundstücken auf die Kreisstraße eingefahren wird.

Gebäudegestaltung, Höhenlage (§ 5 der Satzung)

Mit der Regelung in § 5 Abs. 1 soll die Freilegung von Kellergeschossen verhindert werden. Als Bezugspunkt bietet sich die bereits vorhandene Fahrbahn der Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) an.

Da es sich um freistehende Gebäude am Ortsrand handelt, wurde eine ortsübliche Fassadengestaltung festgesetzt.

Durch die Festsetzung in § 5 Abs. 3 soll im Zusammenspiel mit der festgesetzten Firstrichtung und den Schaugiebeln (§ 5 Abs. 4) die Bauform der südlich gelegenen Bauernhäuser aufgenommen werden. Quadratische Wohnhäuser sind nicht erwünscht.

Da das Baugebiet am Ortsrand liegt und eine Bebauung östlich der Bürgermeister-Bach-Straße auch mittelfristig nicht zu erwarten ist, muss auf die Gestaltung der Gebäude besonderer Wert gelegt werden. Zur Sicherung des Ortsbildes werden deshalb entlang der Bürgermeister-Bach-Straße Schaugiebel vorgeschrieben.

Dächer (§ 6 der Satzung)

Sämtliche Regelungen zur Gestaltung der Dächer dienen dem Orts- und Landschaftsbild.

Freiflächengestaltung (§ 7 der Satzung)

Diese Regelungen dienen in erster Linie dem Umweltschutz (siehe Umweltbericht) und sollen die Schwere des Eingriffs vermindern.

Einfriedungen (§ 8 der Satzung)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Höhe der Einfriedungen entlang der Bürgermeister-Bach-Straße (Kreisstraße OAL 16) auf 0,9 m beschränkt.

Die Begrenzung der Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken auf max. 1,50 m und das Verbot von dichten Zäunen und Mauern als Einfriedung dient neben der Verkehrssicherheit vor allem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Dies gilt auch für die Regelung, dass Maschendrahtzäune nur zwischen den Baugrundstücken, also nicht entlang der Bürgermeister-Bach-Straße, zugelassen sind.

Das Verbot, Grundstückszufahrten einzufrieden dient der Verkehrssicherheit. Es soll ohne anzuhalten auf das Grundstück gefahren werden können.

Das Verbot von Zaunsockeln und der Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante soll Kleinsäugetern (z.B. Igel) den Zugang zu den Baugrundstücken ermöglichen.

Grünflächen (§ 9 der Satzung)

Die auf der Westseite vorgesehene Hecke sowie die dort festgesetzten Bäume dienen der Ortsrandeingrünung. Zum Straßenraum hin sind zur Ortsbildgestaltung ebenfalls einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Allerdings sind sämtliche Pflanzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit so anzulegen, dass Sichtbehinderungen ausgeschlossen sind.

Immissionsschutz (§ 11 der Satzung)

Laut Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.03.2008 ergibt sich folgendes:

Sachverhalt:

Die Planung umfasst die östlichen Bereiche der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1531, 1534, 1536 und 1539/3 der Gemarkung Weinhausen. Die bereits bestehende, überplante Bebauung der Grundstücke 1536 und 1539/3 ist einem zusammengehörenden landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen. Nördlich des Planungsgebietes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1530 befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Etwa 250 m westlich des Planungsgebietes erstreckt sich die Bahnlinie Buchloe-Lindau. Die Abstände der Bürgermeister-Bach-Straße zu den jeweiligen Baugrenzen betragen zwischen 10 und 13 m.

Geruchsimmissionen

Etwa 70 m südlich des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1530 befindet sich die geplante nördliche Baugrenze des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1531. Des weiteren beträgt der Abstand des Stallgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1539/3 zur südlichen Baugrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1534 etwa 31 m. In Anbetracht eines geplanten Dorfgebietes (MD) sind bei diesen Abständen und gewöhnlichen Rinderbesatzzahlen (ca. 80 GV) nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen in Dorfgebieten des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Planungsgebiet zu erwarten.

Schienenverkehrslärm

Die überschlägige konservative Betrachtung der Schallimmissionen, verursacht durch die Bahnlinie Buchloe-Lindau, führt aus Sicht des Immissionsschutzes zu dem Schluss, dass bei einem Abstand von 250 m eine Überschreitung der in der DIN 18005-1 beschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete nicht zu erwarten ist.

Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet wird von den Verkehrslärmimmissionen der OAL 16 (Bürgermeister-Bach-Straße) beeinflusst. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2005

eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.176 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 10 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ in 12 m Entfernung (Baugrenze) die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Dorfgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte nur nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Diese Werte werden nicht überschritten.

Tabelle:				
Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
nach BauNVO				
Dorfgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	59	52	59	52
Überschreitung	0	2	0	0

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene Regelung wird vollständig in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Gemeinde Jengen, 18. JUNI 2008


Hauck
1. Bürgermeister

