



Begründung für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Jengen – Bürgermeister-Lederle-Weg“ der Gemeinde Jengen

I. Änderung im Geltungsbereich der Grundstücke FINr. 217 und 230, Gemarkung Jengen

Die Änderung umfasst Teilflächen der Grundstücke FINrn. 217 und 230 der Gemarkung Jengen. Die Änderung des zeichnerischen Planbereichs umfasst eine Fläche von 2.416 m², wovon durch den gültigen Bebauungsplan bereits 158 m² überplant sind. Die Änderung erfolgt im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

A) Veranlassung

Der Eigentümer der Grundstücke FINrn. 217 und 230 möchte eine Geräte- und Holzlagerhalle errichten. Neben der Landwirtschaft betreibt der Grundstückseigentümer ein forstwirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen, wobei er vor allem Privat- und Gemeindewälder betreut. Dieser Betriebszweig trägt zum Lebensunterhalt des Betriebsinhabers und seiner Familie bei und sichert somit den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes.

Da die im Eigentum des Betriebsinhabers befindlichen Waldflächen jedoch relativ gering sind, ist die geplante Geräte- und Holzlagerhalle nicht privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten unterstützt aber das Bauvorhaben des Grundstückseigentümers.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet langfristig Bestand hat und nicht durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes in ein Allgemeines Wohngebiet kippt. Die Ausweisung der neuen Dorfgebietsfläche soll das bestehende Dorfgebiet stabilisieren und den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes sichern.

Sofern die Geräte- und Holzlagerhalle nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betrieb (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zugeordnet wird, handelt es sich zumindest um einen dorfgbietstypischen Betrieb zur Ver- und Bearbeitung von forstwirtschaftlichen Erzeugnissen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

B) Bestand

Der größte Teil der neu zu überplanenden Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf Teilen der Fläche wird Brennholz gelagert, weitere Teilbereiche dienen als Hoffläche. Am westlichen Rand befindet sich ein landwirtschaftlicher Stadel.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Plangebietes befindet sich ein durch natürliche Sukzession (Anflug) entstandener Baumbestand (2 Eschen, 2 Birken, Ahorn). Dieser Baumbestand kann nicht erhalten werden, da er einen geordneten Betriebsablauf verhindern würde.



Quelle (Digitales Orthophoto, Bayer, Vermessungsverwaltung)



Blickrichtung nach West



Blickrichtung nach Süden auf bestehende Hofstelle



Blickrichtung Südost



Bereits genutztes Flächen

C) Grundzüge der Planung – Bauleitplanverfahren

Die Grundzüge der Planung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Jengen – Bürgermeister-Lederle-Weg“ sind nicht berührt. Die neue Baufläche wird im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet als solches festgesetzt und sichert damit dessen Bestand. Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten auch für den Änderungsbereich. Lediglich für die

Festsetzungen zur Höhenlage und zur Dachgestaltung werden geringfügig andere Regelungen getroffen. Diese sind wegen der Lage der Baufläche und dem Nutzungszweck notwendig.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung statt. Bzgl. der Umweltbelange wird auf die Ausführungen in der Begründung des geltenden Bebauungsplanes verwiesen.

Durch die geplante Geräte- und Holzlagerhalle ergeben sich in Bezug auf den Lärmschutz keine grundlegenden Änderungen oder Verschlechterungen. Die Holzlagerung und Verarbeitung zu Brennholz findet derzeit im Freien oder in den bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden statt. Wenn derartige Tätigkeiten zukünftig in der Halle stattfinden, ergibt sich bezüglich des Lärmschutzes eine Verbesserung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtend ist, nicht begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Natura 2000-Gebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan sieht für den von der 5. Änderung nicht erfassten Planbereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Südlich angrenzend ist die bestehende Hofstelle seit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Erweiterung der gemischten Baufläche (Dorfgebiet) ist von geringem Umfang ($2.416 \text{ m}^2 - 158 \text{ m}^2 = 2.258 \text{ m}^2$). Da durch die Änderung des Bebauungsplanes das bestehende Dorfgebiet erweitert wird, bleibt das städtebauliche Grundkonzept des Flächennutzungsplanes unberührt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es somit nicht.

D) Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitgehend beibehalten und gelten auch für den Bereich der Änderung. Bedingt durch die Lage der Baufläche und die vorgesehene Bebauung mit einer landwirtschaftstypischen Lagerhalle sind bei einigen wenigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Anpassungen notwendig.

1. § 5 – Höhenlage

Die Baufläche für die Lagerhalle liegt auf der Nordseite der Hofstelle hinter dem bestehenden Stallgebäude inkl. Bergehalle ca. 75 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgermeister-Lederle-Weg) entfernt. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es nicht sinnvoll, die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt für die Höhenlage festzusetzen. Als Bezugspunkt für den Geltungsbereich der Änderung wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Da das Gelände Richtung Westen abfällt ist es ausreichend, wenn die Bodenplatte der Halle maximal 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegt.

2. § 6 – Dächer

Der Bebauungsplan schreibt Satteldächer mit mittigem First vor. Diese Regelung ist vor allem für die Wohngebäude im Neubaubereich gedacht. Um die derzeit – auch in Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung der Solarenergie – übliche Bauweise für landwirtschaftliche Lagerhallen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung „mittiger First“ verzichtet. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, bleibt es aber bei der Festsetzung „Satteldach“.

Durch die Änderung bei der Dacheindeckung sollen für die Lagerhalle auch weitere Materialien zur Eindeckung, z.B. Trapezblech, zugelassen werden. Allerdings wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Farbe der Dacheindeckung mit ortstypischen Farbtönen beibehalten.

3. § 10 – Ökologischer Ausgleich
Der Ausgleichsbedarf wird durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche an Ort und Stelle gedeckt.

E) Ökologischer Ausgleich

1. Ausgleichsbedarf

Die Überplanung der bisher als Grünland genutzten Fläche im Bereich des Plangebiets stellt einen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Der Ausgleichsfaktor beträgt 0,3. Hierzu wird auf die Ausführung in der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

Die notwendige Ausgleichsfläche errechnet sich wie folgt:

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2.416 m ²
./. bereits durch Bebauungsplan überplante Fläche	158 m ²
./. bereits befestigte oder zur Holzlagerung genutzte Fläche	513 m ²
./. Ausgleichsfläche (Westseite)	206 m ²
./. Ausgleichsfläche (Ostseite)	253 m ²
<hr/>	
Eingriffsfläche	1.286 m ²
Ausgleichsfaktor	0,3
Notwendige Ausgleichsfläche	386 m²
<hr/>	
Größe der bereitgestellten Ausgleichsfläche (206 m ² + 253 m ²)	459 m ²

2. Ausgleichsmaßnahme

Auf der ökologischen Ausgleichsfläche ist eine dreireihige standortgerechte Feldgehölzhecke – gepflanzt in Gruppen – anzulegen.

Zusätzlich sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	Wuchsklasse 1
Fraxinus excelsior	Esche	Wuchsklasse 1
Quercus robur	Stieleiche	Wuchsklasse 1
Acer campestre	Feldahorn	Wuchsklasse 2
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Wuchsklasse 2
Prunus avium	Vogelkirsche	Wuchsklasse 2

Pflanzgüte:

Wuchsklasse 1: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Wuchsklasse 2: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzgüte: Mindestpflanzengröße 60 – 100 cm

Es darf ausschließlich autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

3. Abstände

Bäume sind zu landwirtschaftlichen Grundstücken in einem Abstand von mindestens 4 Metern zu pflanzen.

4. Herstellungszeitpunkt / Unterhalt

Die notwendigen Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Feldgehölzhecke ist regelmäßig abschnittsweise zu verjüngen, so dass die Sichtschutzfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

F) Bodenordnung / Erschließung / Niederschlagswasserbeseitigung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Baufläche ist über die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle an den Bürgermeister-Lederle-Weg angebunden.

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen (lehmhaltiger Untergrund), sollte das anfallende Niederschlagswasser flächig versickert werden. Bzgl. der Freiflächengestaltung gilt weiterhin § 7 der Bebauungsplansatzung, insbesondere sind Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

II. Änderung im gesamten Geltungsbereich

Das Gelände östlich des Bebauungsplanes steigt leicht an. Bei Starkregenereignissen kann es bei den am östlichen und südlichen Bereich gelegenen Grundstücken zum Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Diese mögliche Gefahr kann durch eine entsprechende Geländeanpassung auf den Baugrundstücken minimiert werden.

Der bisherige Satzungstext (§ 7 Abs. 2) sieht vor, dass jedes Grundstück an das Nachbargrundstück ohne künstliche Böschung anschließen muss. Hintergrund dieser Regelung ist, dass es zwischen den einzelnen Baugrundstücken nicht zu eklatanten Höhenunterschieden kommt.

Mit der geänderten Regelung ist es möglich, im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung das Gelände zum Schutz vor zufließendem Niederschlagswasser zu modellieren. So kann an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Grundstücken eine Mulde mit einer Tiefe von 50 cm oder eine Aufschüttung bis 50 cm angelegt werden. Auch eine Kombination beider Maßnahmen ist möglich.

Insbesondere Aufschüttungen können mit den für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Pflanzen gestaltet werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Die Bestimmung, dass solche Maßnahmen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke abzustimmen sind, soll sicherstellen, dass evtl. zufließendes Niederschlagswasser nicht unkontrolliert auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Gemeinde Jenzen, _____

Hauck
1. Bürgermeister