Markt Altusried

4. Änderung Bebauungsplan „Am Rathaus“

nach § 13a BauGB

Begründung

Stand 09/2021

Markt Altusried
Rathausplatz 1
87452 Altusried

T. +49 8373 299 - 0
rathaus@altusried.de

Markt Altusried, 23.09.2021

Erster Bürgermeister Joachim Konrad

raumsequenz
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Anwendung § 13a BauGB	1
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	2
3.2	Regionalplan (16) Allgäu	2
3.3	Flächennutzungsplan	3
4	Das Plangebiet	4
4.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
4.2	Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale	4
4.3	Erschließung, ÖPNV, Taxi und Mitfahrzentrale	5
4.4	Immissionen und Emissionen	5
4.5	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	6
5	Festsetzungskonzept	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
6	Dachgestaltung	10
7	Örtliche Bauvorschriften	10
8	Abbruch, Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange	10
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	10
10	Überschlägige Betrachtung von Umweltbelangen	11
11	Ver- und Entsorgung	12
12	Flächenbilanzierung	13
13	Anlagen	13

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant auf Grundlage eines Freiflächen- und Gebäudewettbewerbs (01/2019) den Neubau des Rathauses sowie die Umgestaltung des zentralen Marktplatzes in Altusried. Das bestehende Rathaus soll in diesem Zuge saniert und umgenutzt werden.

Um die baurechtlichen Grundlagen ins Besondere für den geplanten Neubau zu schaffen, soll der seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Rathaus“ geändert werden. Mit Erlangung der Rechtskraft der gegenständlichen 4. Änderung werden Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vollständig ersetzt.

2 Anwendung § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Diese Vereinfachungen werden beim gegenständlichen Verfahren angewendet. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange wurde im Kap. 10 dieser Begründung vorgenommen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern / Teilfortschreibung, in Kraft getreten am 01.01.2020, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

(G) Der ländliche Raum soll entwickelt werden, dass seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine zentrale, innerörtliche Fläche, welche bereits vollständig erschlossen und bebaut ist. Zur Errichtung des neu geplanten Rathauses werden 3 nicht mehr genutzte Gebäude abgebrochen. Die Verlagerung des Rathauses als zentralörtliche Einrichtung am Marktplatz sichert langfristig die gute und künftig auch barrierefreie Erreichbarkeit für die Bewohner des Marktes Altusried.

3.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

V Siedlungswesen

1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in Ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneute und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Mit der Durchführung eines Freiflächen– und Gestaltungswettbewerbs wird sowohl die städtebauliche als auch die bauliche und freiraumplanerische Qualität des Marktplatzes von Altusried mit zentralörtlichen Funktionen und Freiräumen gesichert und weiterentwickelt. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird auch der vorhandene Park nördlich des Rathauses mit einbezogen und in seiner Funktion erhalten und gesichert.

3.3 Flächennutzungsplan

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der Geltungsbereich derzeit im Osten entlang der Hauptstraße als Mischgebiet Dorf (MD), im Norden als öffentlicher Park sowie im Bereich des bestehenden Rathauses mit Marktplatz als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zwischen dem öffentlichen Park im Norden und dem Rathaus mit Marktplatz verläuft ein schmaler, als Wohnbaufläche (W) gekennzeichneter Streifen, welcher bereits heute sowie auch künftig in dieser Form nicht mehr den geplanten Nutzungen entspricht und herausgenommen werden kann. Ein Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes wird aber insgesamt nicht gesehen, im Verfahren nach §13a besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Marktes Altusried zwischen Hauptstraße im Osten, Kirchstraße im Westen und Süden sowie Leutkircher Straße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 29, 29/4, 29/6, 29/7, 30, 30/1, 31/1, 35/3, 35/5, 35/29, 35/30, 35/31, 35/32, 35/34, 35/35, 35/36 vollständig, Teilflächen der Flurnummern 14/2, 35, 35/1, 301/28, 301/33 sowie 301/34 und hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Die Flurgrundstücke sind mit Ausnahme des Parks weitestgehend im Eigentum des Marktes Altusried. Die wenigen privaten Flurnummern im Randbereich des Geltungsbereiches sind Teil der Marktplatzfläche und unbebaut.

4.2 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale

Bezgl. der Bodenbeschaffenheit, Grundwasser- und Gründungssituation wird hier auf das in Anlage befindliche Baugrundgutachten der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft ICP Dipl.-Geologe Brüll und Prof. Czurda mbH vom 10.09.2020 hingewiesen. Das Grundstück ist unter Beachtung der Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich als gut bebaubar einzustufen.

Altlasten: Das aufgeschlossene und analysierte Material wird – ausgenommen Teerdecke – als unbelastet eingestuft.

Grund- und Schichtenwasser: Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 7m unter GOK nicht aufgeschlossen, allerdings wurde in verschiedenen Tiefen Staunässe und Schichtwasser festgestellt. Der Bemessungswasserstand wurde auf +720,90 m ü. NN festgelegt, die geplante Tiefgarage (Sohle ca. +718, 30) bindet damit in den ermittelten Wasserstand ein und ist entsprechend auftriebssicher und wasserdicht auszuführen.

Niederschlagswasser: Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickeranlagen ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.

Baudenkmale[1]:Unmittelbar im Süden angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-7-80-112-3 Gasthaus „Zum Bären“ (Hauptstraße 18+20). Im Weiteren befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kirche St. Blasius und Alexander (D-7-80-112-2) sowie in der Hauptstraße 24 das Gasthaus „Rössle“ (D-7-80-112-4). Die Baudenkmale bleiben von der Planung unberührt.

Bodendenkmale: Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Umfeld der Kirche befindet sich das Bodendenkmal D-7-8127-0096 mit Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden. Auch dieses ist von der Planung nicht betroffen. Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen Hinweise zu Bodendenkmale aufzeigen, sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

[1] Quelle: bayernAtlas - Denkmal

4.3 Erschließung, ÖPNV, Taxi und Mitfahrzentrale

Das Baugebiet ist über die angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. In der Hauptstraße befindet sich die Haltestelle der Buslinie 66. Damit bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Kempten und Leutkirch. Im Weiteren wird der Markt Altusried auch vom Anruf-Sammeltaxi (AST) bedient und ist an die im Allgäu bereits weit verbreitete Mitfahrzentrale (MiFaZ) angebunden (www.mifaz.de).

4.4 Immissionen und Emissionen

Immissionen durch Verkehrslärm / Gebäude MI02: Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung vom 23.02.2021 (s. Kap. 13 Anlage) wurde für den geplanten Neubau eine detaillierte Berechnung der Auswirkungen auf das Gebäude nach Himmelsrichtung und Geschossen mit den erforderlichen Schallpegeln vorgenommen. Die resultierende Tabelle wurde in der Satzung Ziff. 7 festgesetzt.

Emissionen durch die Planung: Auf Grundlage des zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorliegenden Nutzungskonzeptes wurden mögliche Auswirkungen aus den Fahrbewegungen der geplanten Stellplätze nördlich der Bauräume (oberirdisch und Tiefgarage) von emPlan untersucht (s. Kap. 13 Anlage). Als Ergebnis der Untersuchung ist wie folgt festzuhalten:

„Mit dem Planverfahren soll u. a. der Neubau des Rathausgebäudes, die Errichtung einer Tiefgarage und weiterer oberirdischer Stellplätze baurechtlich gesichert werden. Im Gegenzug entfallen die heute bestehenden Parkflächen im Süden des Plangebiets.

In der unmittelbaren Umgebung zu den neuen Parkplätzen und der Tiefgarage befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen sowie das ehemalige und das neu geplante Rathausgebäude, vorwiegend in Mischgebieten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war die Umsetzung der neuen Parksituation vor dem Hintergrund des Lärmimmissionsschutzes im Vorfeld zu prüfen. In der vorliegenden Untersuchung erfolgte die Beurteilung anhand der Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die künftigen oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgarage tagsüber bestimmungsgemäß genutzt werden können. Zur Nachtzeit, im Regel- betrieb können die oberirdischen Stellplätze nicht und die Tiefgarage nur sehr eingeschränkt genutzt werden.

Im Falle seltener Ereignisse im Sinne der TA Lärm bestehen für die Tiefgarage dem Grunde nach keine Einschränkungen. Lärmimmissionsschutzrechtich könnten z. B. alle Stellplätze innerhalb einer Stunde (lauteste Nachtstunde) geräumt werden.

Wie bereits aufgeführt, ergeben sich die o. g. Einschränkungen insbesondere im Falle einer gewerblichen Nutzung der Parkflächen. Rathäuser oder vergleichbare öffentliche Nutzungen wie z. B. eine Bücherei oder soziale Einrichtungen wären davon nicht betroffen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können u. E. keine Regelungen zu zeitlichen Beschränkungen der Parkflächen getroffen werden. Diese werden regelmäßig als Auflagen in den konkreten Baugenehmigungsbescheiden formuliert.“

4.5 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, fußt der Bebauungsplanentwurf auf den Ergebnissen eines Hochbau- und Freiflächenwettbewerbs aus welchem das AB Kern (Hochbau) sowie die Landschaftsarchitektin Nicole Meier mit dem 1. Preis versehen und der weiteren Planung beauftragt wurden. Auf Grundlage dieser Planungskonzeption ist insgesamt von einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität bei Umsetzung der Planung auszugehen.

Abbildung 2: Übersichtsplan Architektur- und Freiraumgestaltung Kern Architekten & Nicole Meier Landschaftsarchitektin

Hierzu folgende Auszüge aus den Beschreibungen der Architekten:

„Städtebau: Entlang der Längsachse mit der Hauptstraße spannt sich mitten in Altusried der heutige Marktplatz als Zwischenbereich ohne eine gewachsene Platzfläche auf, an den sich nach Norden eine markante Freifläche anschließt. Neben der Kirche sind weitere ortsbildprägende Gebäude wie der Gasthof Rössle erkennbar. Der

Marktplatz wird von zweigeschossigen Satteldachgebäuden, die sich größtenteils mit ihrer Giebelseite zum Marktplatz orientieren, gerahmt. Bei der Neugestaltung des Rathauses galten drei Grundsätze: die Ausbildung einer klaren Adresse am Marktplatz, eine strukturierte und selbsterklärende Grundrissgestaltung sowie ein regionaltypisches, dennoch eigenständiges Erscheinungsbild.

Der Entwurf schließt die bauliche Lücke im Nordosten. Mit dem neuen Rathaus entsteht ein weiterer Baustein, der sich in die Reihe einfügt und mit seinem Giebel zum Marktplatz steht. Die besondere Nutzung als öffentliches Gebäude wird durch das Einrücken des Baukörpers in Richtung Marktplatz verdeutlicht. Die Hauptstraße rückt damit im Nordosten in den Hintergrund. Südlich vor dem neuen Rathaus öffnet sich ein Raum, der Besucher und Passanten, die die Straße hier barrierefrei queren können, zum überdachten Rathauseingang hinleiten. Die Rathausterrasse unterstreicht den öffentlichen Charakter vor dem Neubau. Die nördliche Kante des jetzigen Rathauses wird aufgenommen und bildet den Abschluss des Neubaus im Norden. Dadurch entsteht rückwärtig Raum für die Verbindung zum östlichen Bürgerpark.

Die Gebäudeform mit Satteldach und rechteckiger Grundfläche orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Gleichzeitig tritt sie durch die Zweigeschossigkeit plus Dachgeschoss in ihrer Höhe und der Dachneigung von 30° hervor. Im Ensemble um den Marktplatz tritt das neue Rathaus mit verputztem massivem Sockel und dem hölzernen Aufbau in Erscheinung. Es entsteht ein regionaltypisches Gegenüber zum denkmalgeschützten Gasthaus zum Bären mit seiner prächtigen Fassadenmalerei.

Freiraumplanerisches Konzept: Bei der Neugestaltung wurden 4 Prioritäten formuliert: Freihalten von motorisiertem Individualverkehr, Sicherstellung einer multifunktionalen Nutzung, Versorgung mit ausreichend Grün, sowie eine räumlich ablesbare Verbindung zum nördlich gelegenen Bürgerpark.

Aufgrund des Höhenverlaufs der Straße und des höher liegenden Eingangspodestes des alten Rathauses wird die Rathausterrasse herausgebildet, die die Basis des neuen Rathauses bildet und genügend Raum für die vor dem alten Rathaus liegende Stadtbühne sowie Café-Bestuhlung bietet. Im Überschneidungsbereich der beiden Stufenanlagen erlaubt eine großzügige Rampe das barrierefreie Überwinden des Höhensprungs und führt auf den ca. 40cm tiefer liegenden Marktplatz. Begleitet wird die topografische Kante von einer Baumreihe aus Linden, unter welcher Sitzbänke zum Verweilen im Schatten einladen. Demgegenüber erlaubt die großzügige Sonnenbank entlang der östlichen Platzkante den Aufenthalt in der Sonne. Integriert in diese Kante befinden sich hier auch der Aufzug der TG, sowie eine Überdachung für die Bushaltestelle und die Treppe zur TG.

Der Wochenmarkt wird entlang der Kanten des zentralen Platzes verortet. Im Zentrum des Marktplatzes befindet sich eine Insel, die bestückt mit Maibaum und Kirschen den Auftakt darstellt für die Parkpassage, die zwischen altem und neuem Rathaus bis zum Bürgerpark führt.

Der nördliche Bürgerpark wird bewusst zurückhaltend gestaltet. Der vorhandene Baumbestand spielt hier die Hauptrolle und wird erhalten. Neben Sitzmöglichkeiten bieten einige, zwischen den Bäumen angeordnete Spielgeräte neue Nutzungsmöglichkeiten für Kinder.“

5 Festsetzungskonzept

Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu soll im Rahmen der gegenständlichen 4. Änderung des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rathaus“ im Wege eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB der baurechtliche Rahmen für die geplante Umgestaltung der Ortsmitte von Altusried mit den hierfür erforderlichen wesentlichen Festsetzungen geschaffen werden.

Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Rathaus“ (1983) mit Änderungsbereich

Dabei werden gegenüber dem derzeit rechtkräftigen Bebauungsplan folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Anpassung Bauräume für Rathausneubau und Bestandsratshaus / mögliche Erweiterungsflächen
- Anpassung Maß der baulichen Nutzung
- Darstellung neu geplante oberirdische Stellplätze sowie Lage / Bauraum Tiefgarage mit Zufahrtsbereich
- Darstellung der zu fällenden Bestandsbäume sowie der geplanten Baumneupflanzungen

Der Park im Norden bleibt im Wesentlichen erhalten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Tankstellen), Nr. 7 (Gartenbaubetriebe) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind ausgeschlossen. Tankstellen oder Gartenbaubetriebe werden an dieser Stelle des Marktes Altusried für nicht sinnvoll erachtet, Vergnügungsstätten ebenfalls nicht, auch weil von diesen mit negativen Auswirkungen für den städtebaulichen Kontext zu rechnen wäre.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung städtebaulichen und Gebäudeentwurfs sowie der Freiraumplanung definiert. Die Festsetzungen sollen daher die Gebäudeplanung so genau wie möglich fassen und dabei noch genügend Spielraum für die konkrete Umsetzung und Ausführungsplanung wahren.

Die zulässige maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss orientiert sich ebenso wie die zulässigen Wand- und Firsthöhen je Baufeld an den Planungshöhen (Stand 09/2021) der Architekten und sichert damit die maßvolle Einfügung der beiden Baukörper mit Satteldächern in die umgebende Bebauung. Beide Gebäude stehen im öffentlichen Raum und überlagern unterschiedliche öffentliche Flurnummern, daher wurde für beide Baufelder eine spezifische, auf die Gebäude abgestimmte maximal zulässige Grundfläche (GR) und maximal zulässige Geschossfläche (GF) definiert. Analog hierzu wurde auch das zulässige Maß der unterirdischen Bauteile (TG und Keller) basierend auf den Planungsgrundlagen mit einem absoluten Wert definiert. Betrachtet man die gesamte öffentliche Fläche des Marktplatzes (ohne Straßenraum) als Bezugsfläche (ca. 6.100m2) bleiben die städtebaulichen Kennwerte der BauNVO für ein Mischgebiet damit deutlich unterschritten:

- GR gesamt = 650+610 = 1.260 / 6.100 → GRZ 0,21 (max. 0,6 bei MI)
- GR Überschreitung = 1.260 + 2.100 = 3.360 / 6.100 → GRZ 0,55 (max. 0,8 bei MI)
- GF gesamt = 1.950 + 1.830 = 3.780 / 6.100 → GFZ 0,62 (max. 1,2 bei MI)

Die Einfügung der Planung im Zentrum des Marktes Altusried ist somit mit den Festsetzungen sichergestellt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 festgesetzt. Die Abstandsflächen wurden anhand der zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung beim geplanten Neubau sowie untereinander unter Berücksichtigung eines geplanten eingeschossigen Anbaus an das bestehende Rathaus geprüft und konnten unter Anwendung der 0,4H Regelung (allseitig) eingehalten werden. Das bestehende Rathaus soll im Rahmen

der aktuellen baurechtlichen Vorgaben und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes saniert und erweitert werden.

6 Dachgestaltung

Auf Grundlage der Bestandsbebauung des vorliegenden Gebäudeentwurfs wurden Satteldächer mit Neigungen von 25 bis 40° und definierter Hauptfirstrichtung festgesetzt. Von einer Steuerung von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) wurde bewusst abgesehen, weil einerseits für den geplanten Rathausneubau keine Dachaufbauten geplant sind und für den Bereich des bestehenden Rathauses zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung noch keine vertieften Planung vorlag. Werden hier Dachaufbauten geplant, so liegen diese außerhalb des Freistellungsverfahrens und wären in einem gesonderten Bauantrag zu beantragen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die Stellplatz- sowie Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung sind Bestand der örtlichen Bauvorschriften.

Im Weiteren werden hier allgemeine Regelungen zur Oberflächenbefestigung und zur Niederschlags-wasserbeseitigung aufgenommen – zur geplanten Beseitigung des Niederschlagswassers wird auf das nachfolgende Kapitel 11 hingewiesen.

8 Abbruch, Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange

Wie zuvor ausgeführt, müssen im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes bis zu 30 Bäume gefällt und drei Bestandsgebäude abgebrochen werden. Bezgl. der artenschutzrechtlichen Belange wird hier auf den in Anlage befindlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Herrn Daniel Honold (M.Sc. FH) vom 29.07.2021 hingewiesen.

Die im Kap. 4.1 und 4.2 dieses Gutachtens ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung (V) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind Bestandteil der gegenständlichen Planung. Unter Beachtung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Plangebiet vermieden werden.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Als Maßnahmen für den Klimaschutz können folgende Aspekte der Planung ausgeführt werden:

1. Bebauung mit einem neuen, kompakten Baukörpern mit günstigem A/V (Gebäudevolumen/Hülle) Verhältnis
2. Sanierung des bestehenden Rathauses

3. Umfangreiche Ersatzplanzungen und Begrünung

10 Überschlägige Betrachtung von Umweltbelangen

Mensch

Durch das geplante Vorhaben mit Abbruch bestehender Gebäude- und Gebäudeteile und der Neuerrichtung des Rathauses mit Freiflächen (Marktplatz) und Tiefgarage ist betriebsbedingt während der Bauzeit mit Lärm und Staub sowie mit Einschränkungen der Zugänglichkeit und Nutzungen der Flächen auf dem Marktplatz in diesem Zeitraum zu rechnen.

Durch den Rathausneubau mit Tiefgarage verlagert sich die Nutzung der Verwaltung mit barrierefreiem Ratssaal in das neu geplante Gebäude. Das bestehende Rathaus wird auf Grundlage eines Sanierungskonzeptes neugestaltet und voraussichtlich mit weiteren öffentlichen Nutzungen ergänzt. Drei Bestandsgebäude im Geltungsbereich werden abgebrochen. Die durch die Umplanung entstehende Verlagerung von Fahrverkehr im Norden der Gebäude wurde schalltechnisch untersucht. Unter Beachtung der Empfehlungen und Festsetzungen aus dem Gutachten ist von keinen relevanten negativen Auswirkungen für die umgebende Bebauung auszugehen.

Da sich die Einschränkungen auf den Zeitraum der Bauzeit beschränken und die Nutzungsintensität auf dem Marktplatz insgesamt nicht wesentlich erhöht wird, werden die Auswirkungen auf den Menschen als Schutzgut insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Pflanzen und Tiere

Im Zuge der Umsetzung müssen bis zu 30 Bäume gefällt und drei Bestandgebäude abgebrochen werden. Die betroffenen Bäume sowie die abzubrechenden Gebäude wurden im Vorfeld von einem Biologen auf Nester, Baumhöhlen und Brutstätten untersucht. Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Gutachten (s. Kap. 10) können die Auswirkungen ins Besondere auf Tiere minimiert werden. Aufgrund der umfangreichen Baumfällungen wird hier insgesamt von einer mittleren Eingriffsschwere ausgegangen.

Boden / Wasser

Der im Norden des Plangebiets befindliche Park bleibt im Wesentlichen mit Ausnahme der bestehenden Wegeflächen unversiegelt. Der Marktplatz mit Umfeld des bestehenden und neu geplanten Rathauses wird vollständig umgestaltet, der Versiegelungsgrad bleibt dabei jedoch im Wesentlichen gegenüber der Bestandsituation unverändert. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine örtliche Versickerung (Bestand und neu) nicht möglich, sodass das Niederschlagswasser so wie aktuell auch künftig - teilweise gepuffert - in die bestehenden Mischwasserkanäle eingeleitet wird. Die Altlastensituation ergibt sich aus der bisherigen Nutzung mit versiegelten und asphaltierten Flächen – darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgütern Boden und Wasser wird somit insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-7-80-112-3 Gasthaus „Zum Bären“ (Hauptstraße 18+20). Im Weiteren befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kirche St. Blasius und Alexander (D-7-80-112-2) sowie in der Hauptstraße 24 das Gasthaus „Rössle“ (D-7-80-112-4). Die Baudenkmale bleiben von der Planung unberührt. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Umfeld der Kirche befindet sich das Bodendenkmal D-7-8127-0096 mit Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden. Auch dieses ist von der Planung nicht betroffen. Das neu geplante Rathaus wird sich mit seiner Kubatur, Dachform und Dachneigung in den Kontext der Umgebungsbebauung einfügen. Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden somit insgesamt als gering eingestuft.

11 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden sowohl heute, als auch künftig nicht möglich. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung lag noch kein fertiges Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vor. Aktuell ist geplant das Regenwasser in drei Richtungen zu entwässern: in den MW-Kanal der nördlichen Kirchstraße, in den MW-Kanal der Hauptstraße sowie in den MW-Kanal der die südliche Kirchstraße quert.

Die Hauptentwässerung des Neuen Marktplatzes erfolgt über Abläufe am zentrierten Tiefpunkt auf dem Marktplatz. Dabei soll die Marktplatzvertiefung auch gleichzeitig als Rückstauvolumen bei Starkregen-ereignissen dienen. Das anfallende Niederschlagswasser wird dann gedrosselt dem Hauptkanal zugeführt. Ebenfalls dienen die geplanten Retentionsboxen über der nördlichen Tiefgaragendecke dem Rückhalt von Starkenregenereignissen sowie auch teilweise der Drosselung der Einleitung der Hauptentwässerung des neuen Rathauses.

Etwaige erforderliche weitere Retentionen werden noch überprüft und werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Zuge der weiteren Antragstellung untersucht und aufgezeigt.

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über die gemeindlichen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

12 Flächenbilanzierung

	Größe in m²	Anteil in %
Bauräume (oberirdisch)	1.329	13,8
Marktplatz mit Bauräumen	4.970	51,5
Öffentliche Verkehrsfläche (Hauptstraße Bestand)	587	6,1
Öffentliche Grünflächen	2.765	28,6
Gesamtes Plangebiet	**9.651**	**100**

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

13 Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Daniel Honold (M.Sc. FH) vom 29.07.2021
2. Baugrundgutachten, Geotechnische Ingenieurgesellschaft ICP Dipl.-Geologe Brüll und Prof. Czurda mbH vom 10.09.2020
3. Schalltechnische Untersuchung, emPlan vom 07.11.2021
4. Verkehrsgutachten mit Anlagen, Modus consult vom 23.02.2021