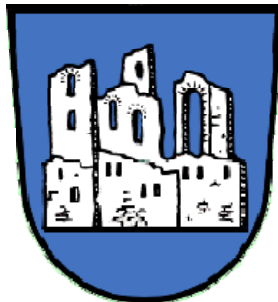


Markt Altusried Landkreis Oberallgäu

Baugebiet „Muthmannshofen Nord - IV“ Bebauungsplan



Begründung
Stand 05. November 2012

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Muthmannshofen Nord - IV“ gem. § 9 (8) BauGB i. V. mit § 2a BauGB

1.0 Angaben zum Bebauungsplangebiet

1.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Muthmannshofen des Marktes Altusried, nordöstlich vom Erlenweg. Im Westen schließt sich die bestehende Bebauung des Baugebietes „Muthmannshofen Nord III“ an, ansonsten grenzen ringsum landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Der Ausweisungsbereich ist trapezförmig und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,46 ha. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden unterschiedliche Lagen für ein neues Baugebiet angedacht. In allen Alternativen war die „Ausbuchtung“ aus dem Ortsbild größer und eine spätere Integration in das Ortsbild schwieriger.

Die Entscheidung des Gemeinderates des Marktes Altusried fiel deshalb auf die Erweiterung des Baugebietes „Muthmannshofen Nord III“.

1.2 Topographie

Das Gelände steigt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen. Die bestehenden Grundstücke im Westen liegen ebenfalls etwas oberhalb der geplanten Baugrundstücke. Die Straßenführung wird so geplant, dass Geländeaufschüttungen nicht erforderlich sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet beinhaltet folgende Grundstücke ganz bzw. teilweise:

- Fl.-Nr.: 1 - Fl.-Nr.: 216/2

Die umgrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes sind:

im Norden	Fl.-Nr. 220/14	Grünland
	Fl.-Nr. 216/2	Feldweg
im Osten	Fl.-Nr. 211	Grünland
im Süden	Fl.-Nr. 211	Grünland
	Fl.-Nr. 216/2	Feldweg
	Fl.-Nr. 1	Grünland
im Westen	Fl.-Nr. 1/21	Straße Erlenweg
	Fl.-Nr. 1/20	Grünfläche
	Fl.-Nr. 1/19	Wohnbebauung

Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Erlenweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Erlenweg" besteht eine Anbindung an den "Ahornweg" und somit an die Kreisstraße OA 16. Wenn die Erweiterung des Baugebietes nach Norden erfolgt, wird über einen Ausbau des bestehenden Feldweges im Osten und damit eine weitere Anbindung an die Kreisstraße OA 16 nachgedacht.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 4,50 m breite Straße plus beidseitig 0,50 m Bankett = 5,50 m. Der Regelquerschnitt der Straße sowie die Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei normaler Geschwindigkeit ausgelegt.

2.0 Erfordernis der Planung

In allen Ortsteilen des Marktes Altusried besteht Wohnungsbedarf in Form von Eigenentwicklung. Im Ortsteil Muthmannshofen kann dieser Bedarf durch Nachverdichtung nach § 34 BauGB nicht befriedigt werden und weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil nicht vorhanden. Es ist daher erforderlich, Arrondierungen am Ortsrand vorzunehmen um den Bedarf zu decken. Dies geschieht durch Aktivierung dieses Baulandes.

3.0 Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Der erforderliche Grunderwerb ist von der Marktgemeinde durchzuführen. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Es besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für die Marktgemeinde Altusried. Bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Wohnbaufläche (W) aufgenommen. Die Fläche eignet sich auf Grund ihrer Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen. Das Grundstück Nr. 2 berührt teilweise die vorgesehene Ortsrandeingrünung. Der Flächennutzungsplan ist als Grundlage nicht grenzgenau bindend. In der Erschließung ist ein Pflanzstreifen zum öffentlichen Bereich vorgesehen.

Im Landesentwicklungsplan von 2006 wird der Markt Altusried als ein Gebiet der Kategorie „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Bereich“ eingeordnet. Infolge dessen ist mit einem Bevölkerungszuwachs und damit erhöhtem Wohnbedarf zu rechnen. Ziel ist es durch eine ausgewogene gemeindliche Planung den Bedarf an Wohnbauland zu decken und auf deren sinnvolle Zuordnung hinzuwirken. Die Dörfer sollen in ihrem grundzüglichen Charakter erhalten bleiben, dabei soll jedoch auch eine Weiterentwicklung erfolgen.

Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Die jetzt entstehende „Ausbuchtung“ wird bei einer später angedachten Erweiterung des Baugebietes nach Norden aufgelöst und das Baugebiet in die Siedlungs-Struktur integriert.

Mit der organischen Siedlungsentwicklung wird eine nachhaltige Weiterentwicklung verfolgt, unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie bei Beachtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes der Voralpenlandschaft.

5.0 Sachlage

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 15.12.2011 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Muthmannshofen Nord - IV“ beschlossen.

6.0 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Verknüpfung des geplanten Baugebietes mit dem angrenzenden Siedlungsbestand vor. Geplant ist eine Bebauung durch Einzelhäuser mit Satteldach, die ein energieeffizientes Bauen ermöglichen.

Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die bestehende Bebauung Muthmannshofen nach Osten hin durch eine Stichstraße zu ergänzen.

Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Siedlung, so dass hier ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

7.0 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ermöglichen eine erwünschte städtebauliche Funktionsmischung, bei der die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Für „nicht zulässig“ werden Nutzungen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt: Bei diesen Nutzungen sind funktionale Störungen der vorwiegenden Wohnnutzung des Baugebietes zu erwarten.

Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.0 Maß der baulichen Nutzung

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,25 festgesetzt, damit soll verhindert werden, dass zu große Baukörper erstellt werden.

8.2 Bezugshöhen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit unteren und oberen Bezugspunkten festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden.

9.0 Bauweise, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.1 Offene Bauweise und Hausformen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den baulichen Anlagen zu gewährleisten. Als Hausformen werden entsprechend dem ländlichen Charakter Einzelhäuser festgesetzt, die in ihrer formalen Ausgestaltung begrenzt sind.

9.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie werden so angelegt, dass sie den Bauwerbern eine große Vielfalt in der Stellung, in der Lage und in den Hausformen (s.o.) der baulichen Anlagen ermöglichen.

10.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sollen gegenüber den baulichen Anlagen der Hauptnutzung eine untergeordnete Bedeutung einnehmen. Damit wird angestrebt, dass sich das Baugebiet auch bei diesen Funktionen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Eine Grenzbebauung zu den öffentlichen Bereichen darf nicht erfolgen. Es ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

11.0 Zahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulich gewünschten Eigenart des Baugebietes vermieden werden, die ggf. auch die Nutzung der Erschließungsflächen beeinträchtigt.

12.0 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass sie dem Bedarf des Verkehrs im Baugebiet gerecht werden. Die Ausgestaltung der Flächen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, da sie einer gesonderten Fachplanung vorbehalten sind. Auf Ziff. 3.0 „Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“ wird verwiesen.

13.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Aus Gründen des Ortsbildes sind Versorgungsleitungen nur unterirdisch zugelassen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation Muthmannshofen zur Kläranlage Muthmannshofen. Das Oberflächenwasser wird versickert. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist laut geologischem Gutachten möglich. Empfohlen wird die Anlage von Zisternen, in denen das Regenwasser der Dach- und Hofflächen aufgefangen wird. Die Regenwassernutzung ist für das Gießen der Gartenanlage und die WC-Spülung zulässig. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren. Nicht genutztes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern oder an die Regenwasserkanalisation abzugeben.

Die Grundstücksentwässerung muss so gestaltet sein, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben (TrenGW vom 17.12.2008, DWA Regelwerke M 153 und A 138 neueste Ausgaben, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Müllboxen sind in Nebengebäuden oder Garagen einzubeziehen oder in baulichem Zusammenhang mit diesen zu errichten. Zur Entleerung der Mülltonnen müssen diese vom Anlieger am Straßenrand im Erlenweg abgestellt werden. Das Müllfahrzeug fährt

nicht in die neue Erschließungsstraße. Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

Eine Trafostation ist erforderlich. Ein Standort ist am nördlichen Ende vorgesehen. Die Lage ist mit dem Versorger EnBW abgesprochen.

14.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine gewisse Aufschüttung ist aufgrund der Höhenlage der Anschlusspunkte im bestehenden Baugebiet und am Feldweg nötig. Damit das Gefälle auf den nördlichen Grundstücken von Süd nach Nord nicht zu stark und ein Anschluss der Häuser an das Kanalnetz möglich ist, müssen diese Grundstücke aufgeschüttet werden. Ziel ist es, eine durchschnittlich 0,50 m hohe Böschung im Norden zu erreichen. Hierzu wird auch das nördliche Grundstück auf einer Länge von ca. 10 m um ca. 0,50 m aufgeschüttet und angeglichen.

Diese Aufschüttungen werden so gering wie möglich gehalten werden, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Höhe der Geländeaufschüttungen ist durch Höhenkoten auf dem Bebauungsplan genau festgelegt. Hierdurch wird eine zu starke Aufschüttung des Geländes vermieden.

15.0 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

15.1 Grünordnung

Die Freiflächenkonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine ökologisch wirksame und ortsbildtypische Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern zum Ziel. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Bauplatzfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dadurch wird auch die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums unterstützt und der Charakter einer Wohnstraße unterstrichen.

Im Flächennutzungsplan ist entlang der Bebauungsgrenze eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft dargestellt. Diese wird im Bebauungsplan als Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt, in welcher Sträucher und Bäume entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft zu pflanzen sind.

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planungsbereich grenzt nordöstlich an bestehende Siedlungsflächen von Muthmannshofen an. Im Nordosten begrenzt ein Wirtschaftsweg die Fläche. Im Süden besteht ein landwirtschaftliches Anwesen mit Freiflächen. Nördlich bzw. nordwestlich sind Grünlandflächen und freie Landschaft.

Die geplante Baufläche wird derzeit als intensive Grünlandfläche bewirtschaftet. Ihr Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist gemäß Bayerischem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von geringer Bedeutung (Kategorie I). Die geplante Bebauung entspricht mit einer GRZ von 0,25 einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (Typ B).

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen entlang der Wohnstraße und die Eingrünung zur freien Landschaft können als Minimierungsmaßnahme im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Anstatt des für Wirtschaftsgrünland üblichen Faktors 0,35 kann daher als Bewertung der Faktor 0,25 angesetzt werden.

Die Baugebietsgröße von 4.008 m² multipliziert mit dem Faktor 0,25 ergibt demzufolge einen Ausgleichsbedarf von 1.002 m². Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Ökokonto des Markt Altusried entnommen.

15.3 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Er ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

16.0 Städtebauliche Kenndaten

Verkehrsflächen-Erschließungsstraßen WA	352 m ²	8,78 %
Öffentliches Grün	51 m ²	1,28 %
Nutzung als WA	3.545 m ²	88,45 %
Nutzung für Trafostation	60 m ²	1,49 %
Baugebietsfläche gesamt	4.008 m ²	100,00 %

17.0 Bodendenkmäler

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271-8157-50, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

18.0 Emissionen und Immissionen

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld sind entschädigungslos zu dulden. Über das Auftreten von Altlasten ist im Planungsgebiet nichts bekannt.

19.0 Geologie

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Es liegt ein Bodengutachten vor, welches bei der Gemeinde eingesehen werden kann.