

B e g r ü n d u n g

**zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21
des Marktes Unterthingau**

„Reinhardtsried West“

Fassung vom 03.05.2010

Auftraggeber:

Markt Unterthingau
Marktplatz 1
887647 Unterthingau
Tel.: 08377/9201 0
Fax: 08377/9201 99

Planung Bebauungsplan Nr. 21

Ingenieurbüro Schindlbeck
Birkenweg 8
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/9666-50
Fax: 08342/9666-59

Planung Umweltbericht und Grünordnungsplan

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Lindenstraße 13 A
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste bei der Aufstellung mit ca. 0,39 ha Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl. Nr. 217 und 222 der Gemarkung Reinhardsried.

Der Bebauungsplan liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Reinhardsried.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung
- im Osten von der freien Feldflur
- im Süden von der freien Feldflur
- im Westen vom Buchhaldeweg mit der bestehenden Bebauung

Auf Grund einer Anregung aus der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich geringfügig nach Süden erweitert.

2. Veranlassung und Bedarf

Der Markt Unterthingau verfügt im Ortsteil Reinhardsried schon seit längerer Zeit über keine erschlossenen und bebaubaren Einfamilienhausgrundstücke. Hieraus hat sich zwischenzeitlich ein dringender Bedarf nach bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken ergeben, der mit diesem Bebauungsplan befriedigt werden soll. Damit soll weiter Ortsteilbürgern die Möglichkeit am Ort zu bleiben gegeben werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Unterthingau zum Mittelbereich des Mittelzentrums Marktoberdorf und grenzt an den Mittelbereich des Oberzentrums Kempten an. Die Gemeinde gehört weiterhin zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sie liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Kempten – Marktoberdorf – Kaufbeuren/Schongau. Unterthingau ist ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

Die Städte Kempten und Marktoberdorf decken den gehobenen Bedarf als auch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab.

Der Markt Unterthingau hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit AZ. IV-610-6/2 vom 16.03.2005 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt wurde und der durch Bekanntmachung am 22.03.2005 rechtswirksam wurde.

In der genehmigten Fassung ist der größte Teil des überplante Bereichs als Mischfläche dargestellt. Der überplante Teil von Fl.-Nr.222 liegt außerhalb dieser Darstellung.

Auf eine Anfrage durch den Markt Unterthingau wurde mit AZ 501-10698/03 vom 22.11.2008 durch das Landratsamt geantwortet, dass ein Bebauungsplan in der vorliegenden Form (mit einer Parzelle auf Fl.-Nr. 222) noch aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden kann.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten von Reinhardsried.

Im Süden sind landwirtschaftliche Nutzflächen gegeben. Im Westen schließt sich der Buchhaldeweg mit seiner einseitig westlich gelegenen Bebauung an, danach folgt die freie Feldflur. Im Norden schließt die Ortslage von Reinhardried an. Im Osten ist das Plangebiet durch einen etwa 150 Meter breiten Grünlandstreifen vom südöstlichen Ausläufer des Ortes getrennt.

Das Gelände steigt von Ost nach West und von Nord nach Süd.

4.2 Infrastruktur

Im Ortsteil Reinhardsried sind keine Einrichtungen gegeben. In Unterthingau sind die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in den umliegenden Mittelzentren.

4.3 Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch den bestehenden Buchhaldeweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind an die Staatsstraße 2012 mit Anschlüssen in Kraftisried und bei Kipfenberg sowie an die Bundesstraße 12 mit Anschluss in Kraftisried gegeben.

4.4 Geologie

Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

4.5 Nutzungen

Die überplanten Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.

4.6 Ökologie

Aufgrund der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung sind im Geltungsbereich keine besonderen oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

- Stärkung und Erhaltung der Dorfgemeinschaft mittels Bereitstellung von Bauland durch die Gemeinde für Nachgeborene/Einheimische/Zuzugswillige
- Erhaltung und Stärkung des Ortsteiles Reinhardsried
- Wirtschaftliche und maßvolle Ortsabrundung
- Erhaltung des dörflich geprägten Ortsbildes bzw. Ortsrandes von Reinhardsried
- Einbindung in das Landschaftsbild und Vermeidung bzw. Verminderung landschaftsvisueller Beeinträchtigungen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

5.2 Verkehr

Durch den bestehenden Buchhaldeweg ist das Baugebiet zum Ort gut und auf kurzem Weg angeschlossen. Aufgrund des geringen bestehenden Verkehrs auf dem Buchhaldeweg sind die zusätzlichen Belastungen aus der geplanten Bebauung problemlos aufzunehmen.

5.3 Bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt, da hier der Charakter des ländlichen Wohnens und die Erhaltung des Dorfcharakters mit Landwirtschaft ausschlaggebend sein soll. Um diesen Charakter zu unterstreichen wurde das Plangebiet deshalb zunächst als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Da sich im Plangebiet selber jedoch keine Land- oder Forstwirtschaftlichen Betriebe befinden und der Abstand zu den Nächstgelegenen aus immissionschutzfachlicher Sicht genügend groß ist, wird auf Anregung der Kreisverwaltungsbehörde ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da hier weiterhin der Bedarf nach ländlichem Wohnen gedeckt werden soll, wird der Zielsetzung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen und die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan kann als gegeben angesehen werden. Nachdem hier kein Bedarf gegeben ist und sie dem Gebietscharakter widersprechen würden, werden die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.4 Bauweise

Damit die Situation einer lockeren Ortsrandbebauung gewahrt bleibt, sind im neu überplanten Geltungsbereich große Grundstücke vorgeschlagen und nur Einzelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Es sind hierbei zwei Vollgeschosse möglich. Die Dachneigungen sind mit 28° - 35° DN wählbar.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen und die maximalen Wandhöhen bestimmt. Zudem wird die Ebene des Untergeschosses festgelegt und die maximale Giebelwandbreite bestimmt. Wegen der nach Osten sehr exponierten Ortsrand- und Höhenlage sind zur Vermeidung von Fehlentwicklungen die gewählten Festsetzung notwendig. Die im Entwurf in der Fassung vom 03.11.2009 festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festlegung der max. Firsthöhen wurde als nicht hinreichend erachtet und in Rücksprache mit der Kreisverwaltungsbehörde in die jetzige Form geändert.

5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt 3.922 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Fläche	in m ²	in %
Allg. Wohngebiet	3.474	88,57
Verkehrsflächen	448	11,43
Gesamtfläche	3.922	100,00

5.7 Siedlungsökologie

Nachdem im Geltungsbereich des Plangebietes nahezu keinerlei schützenswerte Flora vorhanden ist, sind auch keine Bestandsschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Beitrag zu einer siedlungsökologischen Bereicherung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich durch die Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten. Weiterhin ist eine möglichst geringe Versiegelung und weitestgehende Versickerung oder Nutzung von Oberflächenwasser gefordert.

Im Süden und Osten ist eine Ortsrandeingrünung mit freiwachsenden Heckenstrukturen und einer Überstellung von Einzelbäumen vorgesehen.

5.8 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan ergeben sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Sie legen unter anderem Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe, Deckungsmaterial, die Einfriedungen und Außengestaltung fest. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden.

Zur Sicherung der Einfügung der Gebäude in das Gelände sind die Wandhöhen und die Untergeschossebene sowie die Giebelwandbreite festgesetzt.

5.9 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder der mit Zeichen 15.3 der Planzeichenverordnung festgesetzten Fläche zulässig. Bei direkter Zufahrt zu Garagen oder überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Garagen sollten genauso einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für Nebengebäude.

Vor Garagen und insbesondere vor gemeinsamen Grenzgaragen dürfen keine Zäune errichtet werden. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich und unter Beachtung der BayBO.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind seitens des Marktes Unterthingau nicht erforderlich und vorgesehen da die Gemeinde Eigentümerin wird.

7. Immissionsschutz – Umweltschutz

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Im allgemeinen Wohngebiet bzw. aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch Landwirtschaft zu rechnen. Diese Immissionen sind unvermeidlich und müssen nach § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Immissionsschutz – Verkehr

Der Buchhaldeweg stellt eine Sackgasse mit Erschließungsfunktion für die Anlieger dar. Mit Immissionen durch überörtlichen oder Durchgangsverkehr ist deshalb nicht zu rechnen.

7.3 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Grünordnung und Naturschutz

8.1 Grünordnerisches Konzept

Zur Erreichung der unter Kap. 5.1 genannten Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Ortsrandeingrünung im Süden und im Osten mit artenreicher, freiwachsender Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und mit extensivem Krautsaum zur Eingliederung der neuen Baugrundstücke in das Landschaftsbild
- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten mit heimischen Gehölzen
- Verzicht auf Nadelgehölze in Vorgärten
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung von Veränderungen der Oberflächenformen sowie größerer Erdmassenbewegungen
- Geringhaltung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser
- Zulässigkeit von Gründächern auf Carports
- Zulässigkeit von Holzbauweise an Hauptgebäuden
- Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten und anderen befestigten Flächen minimiert.

Eine ausreichende Eingrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt und eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild erreicht.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Straßenabschnitt freigehalten, um bei einer eventuellen Baugebietserweiterung in östlicher Richtung die Fläche für eine Gebietserschließung zur Verfügung zu haben. Bis zur Umsetzung dieser Zufahrtsstraße wird die Fläche als Grasland genutzt bzw. gepflegt.

Hinsichtlich einer ausführlichen Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und insbesondere zur Naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf den gesondert beigefügten Umweltbericht verwiesen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zusammen mit dem Umweltbericht erstellt und abgearbeitet. Insoweit wird hierzu auf diesen gesonderten Teil verwiesen.

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 716 umgesetzt. Es ist eine Streuobstwiese mit traditionellen, standortgerechten Obstbaumsorten zu pflanzen: Die Wiese unter den Bäumen ist als Extensivwiese zu pflegen.

Der errechnete Flächenbedarf für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen beträgt 1.400 m², der notwendige Flächenumgriff in der konkreten Fläche auf Flurstück 716 umfasst jedoch nur 933,33 m², da der höhere ökologische Wert einer Streuobstwiese einen Anerkennungsfaktor von 1,5 rechtfertigt.

9. Erschließung

9.1 Strassen

Die Baugebieterschließung erfolgt über den bestehenden Buchhaldeweg.

Um einen späteren Ausbau mit Gehweg zu ermöglichen, soll der öffentliche Verkehrsraum auf 7,0 m Breite erweitert werden. Dazu erfolgt die Festsetzung der Verkehrsfläche entlang des Buchhaldewegs.

Um einer eventuellen Ausweitung des Baugebiets Richtung Osten Rechnung zu tragen, wird für eine Straßenanbindung an den Buchhaldeweg eine Verkehrsfläche mit übergangsweiser Nutzung als Grünfläche festgesetzt.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Der Anschluss ist sofort möglich.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Hausabwässer werden an den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und der bestehenden Kläranlage zugeführt. Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann mit einem Notüberlauf an das gemeindliche Trennsystem angeschlossen werden.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Die künftigen Neubauten werden über die bestehende Ortsverteilung versorgt.

9.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von Fernmeldekabeln in rechtzeitiger Absprache mit der Deutschen Telekom erforderlich. Den Bauherren wird empfohlen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

9.6 Erschließungsträger

Der Markt Unterthingau führt die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung abgerechnet. Vor den Maßnahmen werden die erforderlichen Spartengespräche geführt.

10. Karten

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom März 2009. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

11. Planänderungen

11.1 Der Plan in der Fassung vom 03.11.2009 wurde nach diversen Vorgesprächen aufgestellt und vom Marktrat gebilligt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.11.2009 bis zum 18.12.2009 statt.

11.2 Bei der Planänderung vom 01.03.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 01.03.2010 enthalten):

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Änderung der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Höhenfestsetzung von max. Firsthöhe in Wandhöhe und Festsetzung einer Untergeschosshöhe
- Ergänzung der maximalen Giebelwandbreite
- Ergänzung von symmetrischer Ausbildung und mittigem Dachfirst bei Satteldächern.
- Festlegung einer Ausgleichsfläche auf Flurstück 716, Gemarkung Unterthingau
- Änderung des Hinweises zu Denkmalfunden
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3 Bei der Planänderung vom 03.05.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.05.2010 enthalten):

- Änderung des Passus „grelle Farben“ in „auffällige Farben“
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Unterthingau, _ _ . _ . 2010
Markt Unterthingau

Marktoberdorf, _ _ . _ . 2010
Ingenieurbüro Schindlbeck

Schramm, Erster Bürgermeister

Alfred Vogel, Beratender Ingenieur BayIK