

Stadt Marktoberdorf
- Stadtbauamt -
Jahnstraße 1 - II. Stock
8952 Marktoberdorf
Tel. 08342/4008-58

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 31

Bertoldshofen

der Stadt Marktoberdorf im Ortsteil Bertoldshofen

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch den Fischerweg
Im Osten: Durch die Turnhalle und den Kindergarten
und anschließende bogenförmige Ortsbebauung
Im Süden: Durch die B 472
Im Westen: Durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
mit den Flurstücks-Nummern 631 und 630

Entwurfsverfasser:

Stadtbauamt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
8952 Marktoberdorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 22.01.1984 unter 420-4621/286.2 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, der am 11.04.1985 rechtswirksam wurde.

1.2 Bebauungsplan

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat am 16. Oktober 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.

Die Notwendigkeit für diesen Beschluß ergab sich aus der Tatsache, daß die Stadt in Bertoldshofen keine Bauplätze für die Bürger anbieten kann, obwohl ein Bedarf besteht.

Die vorgezogene Bürgeranhörung hat am 21.11.1989 um 15.00 Uhr in der alten Schule in Bertoldshofen stattgefunden. Das Bauamt hat die Ziel- und Planungsvorstellungen vorgetragen. Das Ergebnis dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde in einer Niederschrift festgehalten.

1.3 Raumordnung

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden Dorfbebauung soll im Talgrund ein neues Baugebiet erschlossen werden. Dieses neue Baugebiet gliedert sich an die bereits bestehende Bebauung an und bildet mit dieser eine harmonische Einheit.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsausgang von Bertoldshofen zwischen der Bundesstraße B 472 und dem Fischerweg.

Das Plangebiet ist 23 860 m² groß.

Die Nutzung dieser Fläche ist wie folgt vorgesehen:

Bebaubare Fläche	17 220 m ²	=	72,1%
Straßenverkehrs- flächen	4 240 m ²	=	17,8%
Gehwegflächen	1 760 m ²	=	7,4%
Grünanlagen	640 m ²	=	2,7%
	23 860 m ²	=	100,0%

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Zur nächstliegenden überörtlichen Straße B 472	=	angrenzend
zum Kindergarten	=	angrenzend
zur Turnhalle	=	angrenzend
zur Bushaltestelle	=	ca. 200 m
zur Kirche	=	ca. 200 m
zur Ortsmitte mit Versorgungs- läden	=	ca. 300 m

3. Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet liegt im westlichen Talgrund und hat ein leichtes Gefälle von ca. 1,5 m von Südost nach Nordwest.

Nach einer Humusdicke von ca. 20 cm folgt mittelgrober Kies.

Grundwasser ist bei normaler Wohnhausunterkellerung bis 2,5 m Tiefe nicht zu erwarten.

4. Planung

Durch die offene Bauweise soll das Dorfbild in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung südlich der B 472 abgerundet werden. Um eine verkehrsberuhigte Erschließung zu sichern, wurde eine Straßenführung in S-Form mit kurzen Geraden gewählt. Für die Fußgänger ist zusätzlich ein Gehweg geplant, damit der Kindergarten, die Turnhalle und der Geh- und Radfahrweg von Bertoldshofen nach Marktoberdorf auf direktem Wege erreichbar ist.

An den Schnittpunkten von Gehweg und Straße ist ein kleiner Platz mit einer Baumbepflanzung vorgesehen. Das Baugebiet wird durch einen öffentlichen Grünstreifen und Parkplatz für die Turnhalle und Feuerwehr, sowie einem Geh- und Radfahrweg von der B 472 abgeschirmt. Insbesondere soll in der südlichsten Häuserzeile kleinen gewerblichen Anlagen bzw. Freiberuflern die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden.

4.1 Grünflächen - Randbepflanzung

Um das Baugebiet gegen Westen zur offenen Landschaft einzubinden, wird ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 4 - 8 m festgelegt. Eine Ausweisung der öffentlichen Grünfläche erfolgt entlang der B 472 und an den Kreuzungspunkten Straße/Gehweg.

Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzen wie

Hartriegel

Strauch- und Wildrosen

Waldrebe

Bergahorn

Sommerlinde

Esche

Sandbirke

erfolgen.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehende benachbarte Bebauung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, im Kern und an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzend als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

4.3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen ist das Einrücken von Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

4.4 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen im Baugebiet ist auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erfüllen. Für den Kindergarten, die Turnhalle und die Feuerwehr werden öffentliche Stellplätze an der B 472 mit einem Pflanzstreifen zur Bebauung angelegt. Die Stellplätze erhalten eine dauerhafte Markierung. Die Oberfläche darf aber nicht wasserdicht versiegelt werden.

5. Immissionsschutz

Straßenverkehr:

An der südlichen Baugrenze liegt die B 472.

Bei einer Verkehrszählung im Jahre 1985 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4424 Kraftfahrzeugen mit einem Güterverkehrsanteil (GV) von 465 ermittelt. Unter Berücksichtigung einer 18%igen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2000 ergibt sich ein Beurteilungspegel des Straßenverkehrsgeräusches von

tagsüber	58,4 dB(A)
nachts	51,3 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete werden gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 vom Mai 1987 mit

tagsüber	60	dB(A)
nachts	50	dB(A)

angegeben.

Entlang der B 472 wird von der Stadt zusätzlich eine Geländemodellierung zum Zwecke des Lärmschutzes angelegt. Dadurch wird der Schallpegel bei einer ca. 1,50 m hohen Modellierung für Erdgeschoße um ca. 1 dB(A) gemindert.

Nach Aussage des Staatssekretärs Dr. Peter Gauweiler kann die Stadt Marktoberdorf davon ausgehen, daß die jetzige B 472 bis zum Jahre 2000 durch eine Ortsumgehung entlastet wird, (festgehalten in der Gesprächsnotiz des Innenministeriums vom 04.01.1990.)

Nach dieser Aussage rechnen wir nicht mit einer 18%igen Verkehrszunahme, sondern eher mit einer Verkehrsminderung.

Kindergarten, Turnhalle, Feuerwehr:

Im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind im geplanten Mischgebiet die vorhandene Turnhalle und der vorhandene Kindergarten mit einbezogen. In diesem Bereich ist auch der neue Standort für die Feuerwehr ausgewiesen.

Sportanlagen nördlich des Baugebietes:

Nördlich des Fischerweges befindet sich der Trainingsplatz des TSV Bertoldshofen und im Anschluß weiter nördlich daran der Hauptsportplatz. Der Sportplatz wird ausschließlich von Sportlern des Ortsteils Bertoldshofen belegt und nicht von Schülern. Für den Hauptsportplatz sind beim Trainingsbetrieb Parkplätze bei der Sportanlage ausgewiesen, wobei bei Punktspielen hauptsächlich an der etwa 180 m entfernten Kreener-Straße geparkt wird.

Die südlich vom Fischerweg liegenden Bauflächen sind als Mischgebiet, in dem nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind, ausgewiesen.

Hierbei wäre noch zu erwähnen, daß die novellierte Baunutzungsverordnung des Jahres 1989 sportliche Anlagen sogar im allgemeinen Wohngebiet zuläßt, der Sportplatz nur zu Tageszeiten benutzt wird und dies bei weitem noch nicht einmal täglich der Fall ist. Eine wesentliche Zuschauerfrequenz besteht überhaupt nicht.

6. ERSCHLIEßUNGSMABNAHMEN

6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird im Westen von der B 472 und im Osten vom Fischerweg aus erschlossen.

Straße mit Gehweg:	Breite 5,5 m + 1,5 m
Straße ohne Gehweg:	Breite 6 m
Gehweg:	Breite 3 m

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindliche Anlage, die zur Zeit ca. 75 l/sec. schüttet und über einen Hochbehälter verfügt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über ein Trennsystem zur Pumpstation geführt und von dort zur Sammelkläranlage nach Marktoberdorf geleitet. Dort werden sie in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt. Der anfallende Schlamm wird in der Müllverbrennungsanlage Marktoberdorf verbrannt.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

6.5 Antennenanlagen

Die Stadt Marktoberdorf hat mit der Deutschen Bundespost dahingehend verhandelt, daß diese bereit ist, das gesamte Neubaugebiet an das Kabelnetz anzuschließen.

6.6 Müllbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird staubfrei durch den Landkreis Ostallgäu abgeführt und in der Müllverbrennungsanlage Marktoberdorf verbrannt. Für den Sonder- und Sperrmüll werden eigene Termine angesetzt. Kompostierfähiger Abfall soll im Komposthäufen auf eigenem Grundstück entsorgt werden.

6.7 Erschließungsträger

Die Erschließung wird mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Stadt Marktoberdorf durchgeführt.

7. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

7.1 Die für die Erschließung erforderlichen Straßen-,
Wege- sowie Grundflächen werden durch die Stadt Markt-
oberdorf erworben. Es fallen an:

ca. 4.220 m ² Straßen-und Wegeflächen	x 3,-DM	12.660,-- DM
ca. 640 m ² Grünflächen	x 3,-DM	1.920,-- DM
<hr/>		
Grunderwerbskosten		14.580,-- DM

Herstellungskosten für Straßen, Gehwege, Grünanlagen

ca. 3.110 m ² Straßenflächen	x 135,50 DM	421.405,-- DM
ca. 1.110 m ² Gehwege	x 85,50 DM	94.905,-- DM
ca. 640 m ² Grünanlagen	x 72,-- DM	46.080,-- DM
<hr/>		
Straßenbaukosten		562.390,-- DM

Straßenbeleuchtungseinrichtungen

600 lfm. Kabelgraben mit Kabel	x 40,-- DM	24.000,-- DM
20 Stück Leuchten mit Mast	x 820,-- DM	16.400,-- DM
<hr/>		
Straßenbeleuchtungseinrichtungen		40.400,-- DM

Zusammenstellung der Erschließungskosten

Grunderwerbskosten	14.580,-- DM	
Straßenbaukosten	562.390,-- DM	
Straßenbeleuchtungseinrichtungen	40.400,-- DM	
<hr/>		
	617.370,-- DM	
Planungskosten	62.000,-- DM	
<hr/>		
	679.370,-- DM	
Unvorhergesehenes	10.630,-- DM	
<hr/>		
Summe	690.000,-- DM	

=====

7.2 Wasserversorgung

Diese Kosten werden durch die Gebührensatzung der Stadt Marktoberdorf vom 22.07.1982 gedeckt. Der Beitrag beträgt:

a)	pro m ²	Grundstücksfläche	DM	2,--
b)	pro m ²	Geschoßfläche	DM	3,50

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Diese Kosten werden durch die städtische Beitrags- und Gebührensatzung vom 22.07.1982 gedeckt. Die Beiträge betragen:

a)	pro m ²	Grundfläche	DM	4,--
b)	pro m ²	Geschoßfläche	DM	9,--

Marktoberdorf, den 09.10.1990



Weinmüller

1. Bürgermeister