

# **BEGRÜNDUNG**

**Fassung vom 13.12.1999**

*(lt. Auflage des Landratsamtes Ostallgäu vom 12.10.1999)*

**zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Marktoberdorf, Ortsteil Rieder,  
für das „Baugebiet Heiland“ i.d.F. vom**

Entwurfsverfasser: Stadt Marktoberdorf  
Jahnstraße 1, 87616 Marktoberdorf

Hubert Schmid, Bauunternehmen GmbH  
Iglauer Straße 2, 87616 Marktoberdorf

## Inhalt:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Bestand
4. Planung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Umweltschutz
7. Erschließung
8. Karten
9. Verfahren

Anlagen: - Übersichtsplan M 1:1000

## 1.) Geltungsbereich

=====

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Heiland, es wird im Süden durch die Bertoldshofener Straße und im Osten durch die vorhandene Bebauung auf den Fl.-Nr. 552 bzw. 553 (landwirtschaftliche Betriebe) begrenzt.

Die südwestlich angrenzende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern mit Garagen. Den westlichen und nördlichen Abschluß des Geltungsbereiches bilden die neu festzusetzenden Flurgrenzen von Fl.-Nr. 566/1 und 569/4. Weitere Wirtschaftswiesen werden vom Bebauungsplan Nr. 42 nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 550, 551, 552 und 566 weiters eine Teilfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> aus Fl.-Nr. 566/1 sowie eine Teilfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> aus Fl.-Nr. 569/4. **Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.400 m<sup>2</sup>.**

## 2.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

=====

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Marktoberdorf besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 22.01.1985, Nr 420-4621/286.2.

Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen, d.h. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem die vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, wird derzeit aufgestellt.

### 2.2 Bebauungsplan

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ostallgäu erforderlich.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der akute Wohnungsbedarf im Ortsteil Rieder/Heiland. Nachdem die vorhandenen Bauflächen nahezu vollständig bebaut sind, ist eine erhebliche Nachfrage zu decken.

Das Baugebiet fügt sich sinnvoll in die bestehende Bebauung "in Heiland" ein.

Die momentane Baulücke zwischen Fl.-Nr. 569 und Fl.-Nr. 550 wird geschlossen bzw. durch die vorgesehenen 1 ½-geschossigen Wohnhäuser harmonisch abgerundet. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen, wie z. B. eine mehrreihige Vogelschutzhecke am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches sorgen für einen landschaftsgerechten Ortsrand und binden die Gebäude organisch in die Umgebung ein.

## 2.3 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Stadt Marktoberdorf ist als Mittelzentrum eingestuft. Die Bauflächen befinden sich im Eigentum von Bürgern des Ortsteils Heiland, bzw. der Firma Hubert Schmid Bauunternehmen, welche die geplanten Häuser bevorzugt an Einheimische weiterveräußert.

## 3.) Lage und Bestand

=====

### 3.1 Lage und Größe des Baugebiets

Das Baugebiet liegt im Nord-Westen des Ortsteils Rieder/Heiland. Es grenzt im Süd-Westen und im Osten an bestehende Bebauungen an. Im Nord-Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet umfaßt inkl. Straßenflächen ca. 7.400 m<sup>2</sup>.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt :

- |     |   |     |       |
|-----|---|-----|-------|
| 1.) | zur überörtlichen Straße B 16                 | ca. | 150 m |
| 2.) | Bahnhof Marktoberdorf                         | ca. | 5 km  |
| 3.) | Bushaltestelle der Linie Rieder-Marktoberdorf | ca. | 400 m |
| 4.) | Stadtverwaltung Marktoberdorf                 | ca. | 5 km  |
|     | Grundschule in Marktoberdorf                  | ca. | 5 km  |
|     | Weiterführende Schulen in Marktoberdorf       | ca. | 5 km  |
|     | Kindergarten in Rieder                        | ca. | 400 m |
|     | Kath. Pfarrkirche in Rieder                   | ca. | 400 m |

### 3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet liegt in einem mit mäßigem Gefälle nach Süden geneigten Gelände. Die Böden weisen unterschiedliche Zusammensetzungen auf; im Geltungsbereich ist vorwiegend mit lehmigem Untergrund, vermischt mit Kies und Sand, zu rechnen. Grundwasser ist bei normaler Fundamentgründung bis 3,0 m Tiefe nicht zu erwarten.

### 3.3 Bestand Gebäude

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches auf den Flur-Nr. 569/3, 569, 565, 562/3, 550 und 551 befinden sich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 566 ein Doppelhaus.

Auf dem an das Dorfgebiet (MD) angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 552 im MD-Bereich sowie nördlich und südlich der Bertoldshofener Straße auf den Grundstücken Fl.-Nr. 553, 554, 555, 548 und 549 befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Bergehallen, Scheunen, Güllegruben und zum Teil umfangreichen Stallungen für Milchviehhaltung. Um eventuellen zukünftigen Nachbarschaftskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung im WA-Gebiet vorzubeugen, wurde den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben samt den hierzu ausgehenden Immissionen im § 13 der Satzung Rechnung getragen. Jeder Bauwerber ist somit auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen und muß diese im gesetzlich vorgegebenen Maß dulden. Gemäß Auflage des Landratsamtes vom 12.10.99 wurde die Abgrenzung zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) um eine Hauszeile nach Westen verschoben um Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden. Insbesondere wurde auch das Inselgrundstück auf Fl.-Nr. 566 dem Dorfgebiet (MD) zugeordnet, da Einwirkungen durch die Landwirtschaft auf Fl.-Nr. 549 nicht ausgeschlossen werden können.

### 3.4 Bestand Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Gewässer.

### 3.5 Bestand Grünflächen, Bäume und Gehölze

Das Baugebiet wird derzeit als Wirtschaftswiese landwirtschaftlich genutzt. Bäume, Gehölze und dgl. sind nicht vorhanden. Auch in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine nennenswerten Hecken, Bäume und Gehölze.

## 4.) Planung

=====

### 4.1 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 16 und an das örtliche Verkehrsnetz über die Bertoldshofener Straße.

Als neue Erschließungsstraßen sind im Einzelnen vorgesehen:

- a) Eine ca. 80 m lange Ringstraße, die von der Bertoldshofener Straße abzweigt und einen Großteil der Baugrundstücke erschließt.
- b) Durch 2 private Stichstraßen: 1 x in nördlicher und 1 x in westlicher Verlängerung der geplanten öffentlichen Ringstraße; hierdurch werden die Teilflächen von Flur-Nr. 569/4 (Gebler) und 566/1 (Straub) erschlossen.

Der Straßenausbau erfolgt mit einer 5,00 m breiten, asphaltierten Fahrbahn, die beidseitig mit Granit Ein- bzw. Zweizeilern eingefast wird. Die Straßen sollen ausschließlich als Wohn- und Spielstraßen dienen. Innerhalb des Baugebietes ist die Herstellung eines Gehweges nicht vorgesehen. Die eingepflanzten Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

## 4.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird in Anbetracht der benachbarten Wohnbebauung und der Nähe zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben zum einen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen Teil als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt.

Im einzelnen umfaßt die Baufläche:

Misch-/Dorfgebiet ca. 0,740 ha

Zusätzlich zur bereits vorhandenen Bebauung sind noch 9 Wohnhäuser als Einzelhäuser mit Garagen vorgesehen.

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

Nach abgeschlossener Bebauung in 1 - 2 Jahren ist mit rd. 10 Wohnungen und ca. 30 Einwohnern im Baugebiet zu rechnen.

## 4.3 Baugestaltung

Zur Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Wahrung des dörflichen Ortscharakters werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarben und Dachüberstände fest. Die Höhe des Kniestocks wird begrenzt. Dachaufbauten sind nur in genau definiertem Umfang zulässig. Bei der Außengestaltung sollen die Außenwände mit weißem bzw. nur leicht getöntem Anstrich versehen werden. Fenster, Türen, Wand- und Balkonverkleidungen aus Holz sollen zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes beitragen.

Entsprechend der herkömmlichen Bauweise müssen die Hauptgebäude in Trauf- richtung länger geplant werden als die Giebelseiten.

## 5.) Bodenordnende Maßnahmen

=====

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nach §§ 45 Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 6.) Umweltschutz und Umweltgestaltung

=====

### 6.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße 16 verläuft ca. 150 m südlich der Bauflächen. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich, weil diese Straße durch die vorhandene, dem neuen Baugebiet südlich vorgelagerte Bebauung, weitgehend abgeschirmt ist.

Eine direkte Sichtverbindung zur B 16 besteht nur in kleinen Teilen des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 42 .

### 6.3 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten, Norden und Südosten des Baugebiets sind nicht auszuschließen; sie müssen bei ordnungsgemäßer Nutzung geduldet werden. Den landwirtschaftlichen Immissionen ist im § 13 der Satzung Rechnung getragen.

### 6.4 Grünordnung

Im Nordwesten und Norden des Geltungsbereichs wird ein 5 m breiter, privater Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auch innerhalb des Baugebiets wird auf den Baugrundstücken das Pflanzen von Bäumen vorgeschrieben.

### 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu. Für Bauschutt und Bauaushub kann auf die nach BIMSCH genehmigte Bauschutt-Recycling Anlage der Firma Hubert Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH, Röntgenring 20 - 24, 87616 Marktoberdorf hingewiesen werden.

### 6.6 Regenwasser und Sonnenenergienutzung

Die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung soll erlaubt sein.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Brauchwasserbereitung mittels Kollektoren oder zur Stromerzeugung mittels Solarzellen wird ebenfalls gestattet.

## 7.) Erschließung

=====

### 7.1 Straßen und Wege

Siehe Punkt 4.1.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Marktoberdorf. Das Versorgungsnetz ist voll ausgebaut und wurde im Rahmen der Kanalbaumaßnahme im Jahre 1998 erneuert.

Der Anschluß der Häuser ist nach Verlegung des zusätzlichen Erschließungsnetzes im neuen Baugebiet möglich.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über das im Jahre 1998 fertiggestellte Ortskanalnetz zur Sammelkläranlage nach Marktoberdorf geleitet und dort in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.

Der anfallende Klärschlamm wird gepreßt und kompostiert bzw. bei genehmigten Rekultivierungsmaßnahmen eingebaut.

Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen wird, soweit es der Untergrund zuläßt, örtlich versickert. Die Überläufe der Sickerschächte können an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

### 7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

In dem jetzt zusätzlich ausgewiesenen Wohngebiet wird die benötigte elektrische Energie nach Neuverlegung eines Stromkreiskabels bereitgestellt.

Bei den beabsichtigten Baumanpflanzungen sind die Leitungstrassen zu berücksichtigen.

Für sämtliche Neubauten in dem betroffenen Areal sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon und Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

### 7.5 Fernmeldekabel

Im Geltungsbereich sind alle Fernmeldekabel, nach Anweisung durch die Deutsche Telekom, als Erdkabel zu verlegen.

### 7.6 Erschließungsträger

Die Erschließungsanlagen werden, bis auf die Stromversorgung, von der Stadt Marktoberdorf hergestellt.

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitätswerken hergestellt.

### 7.7 Hausanschlußgebühren für Wasser und Kanal

#### a.) Wasserversorgung:

Die Stadt Marktoberdorf berechnet als Rohrnetzkostenbeitrag laut Satzung für die

Grundstücksfläche	DM 2,50 / m <sup>2</sup>
für die zulässige Geschoßfläche	DM 6,00 / m <sup>2</sup>
jeweils zuzüglich 7 % MWSt.	

Weitere Kosten fallen für die Wasserversorgung nicht mehr an. Das Wasserleitungsnetz wurde im Rahmen der Baumaßnahme zum Neubau der Ortskanalisation miterneuert.

Die bereits angeschlossenen Anwesen und der Eigentümer von Flur-Nr. 566 (Fa. Hubert Schmid) haben den Rohrnetzkostenbeitrag bereits voll entrichtet.

b.) Abwasserbeseitigung:

Die Stadt Marktoberdorf berechnet als Kanalherstellungsbeitrag für die

Grundstücksfläche	DM 6,50 / m <sup>2</sup>
für die zulässige Geschoßfläche	DM 14,50 / m <sup>2</sup>

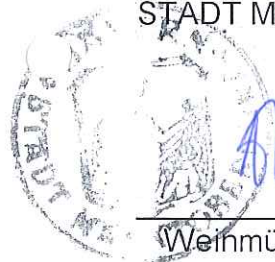
Für die Abwasserbeseitigung fallen ebenfalls keine weiteren Kosten mehr an, da das Kanalnetz im Jahr 1998 fertiggestellt wurde und den Anliegern die Bescheide für die Kanalherstellung bereits zugestellt worden sind.


8.) Karten

=====

Vom Vermessungsamt Marktoberdorf wurden exakte Flurkarten im M 1:1000 und im M 1:5000 vom Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 inkl. Umgebung zur Verfügung gestellt.

Marktoberdorf, den 03.01.2000  
STADT MARKTOBERDORF



  
Weinmüller, 1. Bürgermeister





56617

Hauptstr. (B 16)

579

578

569/2

566

551

552

554/3

553

554

550

562

569

565

549/1

549/2

190/6

564/5

564/4

38

750/2

28/7

28/2

564/2

564

27

564/3

564/6

562/4

562/2

559/2

559

559/1

25

25a

29

31

31a

35

33

91

