

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47
der Stadt Marktoberdorf

„Hausen“

Fassung vom 27.03.2009

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/4008-0
Fax: 08342/4008-75

Überarbeitung:

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

Planung:

Stadtbauamt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/4008-58
Fax: 08342/4008-75

Ingenieurbüro
Günther Schindlbeck
Schützenstraße 14
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/7979
Fax: 08342/41221

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

Das Baugebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 737/1, 737/2, 737/3, 737/4, 737/5, 737/6, 737/7, 737/8, 737/9, 737/10, 737/11, 737/11, 737/12, 737/13, 737/14, 737/15, 738/2, 738/3, 738/4, 738/5, 738/6, 738/7, 738/8, 848, 850, 851, 853, 854, 854/1, 854/2, 854/3, 918, 918/1, 918/2, 918/2, 918/3, 918/4, 918/5, 919, 919/5, 919/6, 919/7, 919/8, 919/9, 919/10 der Gemarkung Bertoldshofen.

Der Stadtrat hat am 22.04.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hausen“ beschlossen.

Der am 26.01.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan in der Fassung vom 26.1.2004 wurde gemäß § 10 BauGB am 01.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB genehmigungsfrei.

Durch Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2004 wurde die Giebelrichtung des Hauses im Bauplatz Nr. 19 gedreht. Die Bauplatzgrößen wurden angepasst und die Baufenster bemaßt.

Bei den Hanggrundstücken Nr. 13 bis Nr. 17 traten Unstimmigkeiten mit den in der Planzeichnung festgelegten Firsthöhen und den im Textteil zugelassenen Veränderungen der Oberfläche unter Einbeziehung des Baugrundgutachtens auf. Deshalb hat der Stadtrat am 02.02.2009 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf entwickelt.
2. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Bereitstellung von Flächen für Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Der Geltungsbereich umfasst den nordöstlichen Bereich von Hausen mit einer Größe von ca. 3,58 ha.
2. Das Gelände liegt zwischen der Ortsstraße im Westen, dem Steigweg im Osten und dem Ölmühlweg im Süden.
3. Das ausgewiesene Baugebiet fällt von der Ostseite zur Westseite um ca. 15 m.
4. Der Baugrund besteht aus Schluff. Im westlichen Bereich ist mit kiesigem Boden zu rechnen.
5. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Hang- und Oberflächenwasser tritt nur im Rahmen der normalen Niederschläge auf.

C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

1. Städtebauliche Zielvorstellungen

Im Ortsbereich von Bertoldshofen, OT Hausen sind zur Zeit für Bauwillige keinerlei öffentlichen Bauplätze vorhanden. Durch die Ausweisung dieses Gebietes soll ortnah der mittelfristige Bedarf für Bauland mit Nutzung Einzelhäuser abgedeckt werden.

Die geplante Bebauung soll die bestehenden Baustrukturen im Umfeld zu einer attraktiven Wohnbebauung weiterentwickeln.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

2. Grünordnerisches Konzept

Zentrales Element des Wohngebiets ist der Dorfplatz. Die dichtgepflanzten Baumreihen aus Linden um den Platz herum wirken als Raumbegrenzung und bilden den optischen Rahmen. Die Linden sind in Anlehnung an die bestehende mächtige Solitärlinde südöstlich des Geltungsbereichs gewählt. Der Innenbereich des Dorfplatzes ist von Bäumen freigehalten, um möglichst vielen verschiedenen Nutzungen (wie z.B. Dorffesten) Raum zu lassen. In diesem Sinne sind die Kinderspielfunktionen einzugliedern. Grundsätzlich ist der Platz mit versickerungsfähigem Belag zu versehen.

Zur optischen Gliederung des geplanten Wohnquartiers sind auf privatem Grund im Vorgartenbereich Solitäre Bäume so zu setzen, dass eine straßenraumwirksame Baumallee entsteht. Somit wird nicht nur die Straßenraumbildung gewährleistet, sondern auch die Identifikationsfunktion und Orientierungsqualität erhöht. Als Baumart von nicht allzu hohem Wuchs und mit mittelgroßer Krone wird der Feldahorn (*Acer campestre*) gewählt.

Zum Übergang in die freie Landschaft im Norden ist eine Baumhecke anzulegen. Dabei ist darauf zu achten, die Ausformung buchtig, artenreich, und in der Höhengliederung geschwungen und abwechslungsreich auszubilden. Eine wandartige, riegelartige Wirkung sollte aus landschaftsästhetischen Gründen vermieden werden, da von Norden her dieses Baugebiet sehr sichtexponiert am Ortseingang liegt.

Im Süd-Westen sind neben der Bushaltestelle zwei Linden zu pflanzen. Auch sie sind als Ergänzung zu sehen zur weiter oben stehenden alten Solitärlinde.

3. Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Grünflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und dgl. von der landwirtschaftlichen Nutzung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden.

4. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

5. Baudenkmäler

Die Kapelle in Hausen ist ein Baudenkmal. Nach Art. 4 Denkmalschutzgesetz bedürfen alle Veränderungen in der Nähe des Baudenkmals einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde/Landratsamt.

D. Eingriffsregelung

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsanalyse

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Da die festgesetzte GRZ 0,40 beträgt und somit größer als 0,3 ist, ist das sogenannte „Vereinfachte Vorgehen“ in vorliegendem Falle nicht anwendbar.

2. Bestandsanalyse

2.1 Nutzungen, Vegetationsbestand

Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Im süd-westlichen Randbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen bzw. um ein gewerblich genutztes Gebäude, am östlichen Rand um Einfamilienhäuser.

Die überwiegende Nutzung des unbebauten Geländes ist im ebenen Bereich landwirtschaftliches Intensivgrünland, in den Steilhanglagen Weideland.

2.2 Schutzgut Boden, Geomorphologie

Das Baugrundstück liegt zu etwa 2/3 am östlichen Rand der Geltnachebene und zu etwa 1/3 an der west-exponierten Hangleite des Geltnachtalraums. Die Hangneigung beträgt im nördlichen Abschnitt ca. 25 %, im südlichen Abschnitt ca. 13 % Gefälle.

Die Trittschäden durch die Beweidung sind mäßig ausgeprägt.

Die Schichtenfolge des Untergrunds sieht folgendermaßen aus: Hangschutt, Beckensedimente, Terrassenkies.

Die Mutterbodenschicht ist zwischen 0,3 m bis 0,5 m mächtig und liegt auf einer ca. 0,4 m starken Verwitterungslehmschicht aus sandig feinkiesigem Schluff mit hohen organischen Anteilen. Darunter folgen weiche Schluffschichten mit teilweise locker gelagerten kiesigen Partien mit hohem Sandanteil bzw. Sandbänder mit hohem Schluffanteil.

2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer existieren im Geltungsbereich nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse im Bereich der Talebene liegen keine Daten vor. Im Hangbereich liegt kein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk vor. Es ist anzunehmen, dass in den zwischen 0,03 und 0,35 m mächtigen Sandschichten versickertes Niederschlagswasser von oberhalb geführt wird. Unterhalb des Wohnhauses Steigweg 7 befindet sich eine sickerfeuchte Stelle, bei der es sich vermutlich um den Austritt von Regen- und Hausabwasserversickerung der Oberlieger handelt.

2.4 Klima / Luft

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Hangoberkante ist dem Steilhang keine Bedeutung als Kaltluftabfluss beizumessen. Der Teilbereich in der Talebene besitzt keine Funktion als Frischluftzufuhrkorridor, da diese Fläche unterhalb der bestehenden Ortsbebauung liegt.

2.5 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und Lebensräume

Weder im Geltungsbereich noch in den direkt angrenzenden Flächen liegen kartierte Biotop- oder Fundorte gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Auf einer sickerfeuchten Fläche unterhalb des Wohnhauses Steigweg 7 hat sich ein nährstoffreicher Hochstaudenbestand mit einzelnen Binsen entwickelt. Der staunasse Bereich ist durch Einzäunung von der im Norden, Westen und Süden umgebenden Beweidung ausgegrenzt. Östlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an.

Süd-östlich des Baugebiets steht an der Straße eine alte, mächtige Linde. In südlicher Richtung liegt das in diesem Bereich verbaute Teilstück des Ölmühlbaches, der im Oberlauf als wertvoller Bachlauf Biotopwert besitzt.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die zu bebauende Fläche liegt am nördlichen Ortsausgang von Hausen. Sie ist von der Ortsausfahrtsstraße wegen der vorhandenen Bebauung nur teilweise einsehbar. Bei der Hangkante handelt es sich um das südlich auslaufende Endstück der nach Norden hin weiterlaufenden natürlichen östlichen Hangleite des Geltnachtalraums.

2.7 Freizeit und Erholung

Der Geltungsraum spielt für die Freizeit- und Erholungsfunktion keine bedeutende Rolle.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

3. Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Zur Bewertung der Leistungspotenziale von Natur und Landschaft lässt sich nach einem dreistufigen Bewertungssystem der Zustand des Plangebiets in folgende Kategorien einstufen (siehe Abb. 1):

Der ausgleichsrelevante Teil des Geltungsumgriffs unterteilt sich in die verschiedenen Gebietseinheiten „Bereich a“ und „Bereich b“. Einzelne Wertelemente mit z.T. unterschiedlich bewerteter Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden zusammengefasst und nach der jeweils vorherrschenden Bedeutung eingestuft (siehe Abb. 1: „Zustandsbewertung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild“).

Bereich a: Der Bestand des westlichen und südlichen Teilbereichs unterhalb der Hangkante umfasst überwiegend intensiv genutztes Grünland; lediglich im Süd-Westen befindet sich im Einfahrtsbereich der neuen Bebauung ein mit Kies befestigte, befahrene Fläche.

Aufgrund der „geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ ist dieser Bereich der **Kategorie I** zuzuordnen, und zwar im **unteren Bereich**.

Bereich b: Dieses Teilgebiet umfasst den Hangbereich und zeichnet sich aus durch folgenden Bestand:

- artenarmes Weidegrünland mit einem mittlerem ökologischen Entwicklungspotenzial,
- einer sehr kleinen, nährstoffreichen, hochstaudenreichen Feuchtfläche mit einzelnen Binsen, die ihre Wasserspeisung aus den Oberflächenwasserableitungen des oberhalb liegenden Grundstücks erhält
- natürliche, sichtexponierte Steilhangkante als Teil der östlichen Hangleite des Geltnachtals, der jedoch landschaftsvisuell bereits vorbelastet ist durch die oberhalb angrenzende Bebauung.

Aufgrund der insgesamt „geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ ist dieser Bereich der **Kategorie I** zuzuordnen, jedoch im **oberen Bereich**.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Neben den konkreten grünordnerischen Maßnahmen in den Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung ökologischer und landschaftsvisueller Beeinträchtigungen (siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN) dienen folgende planerischen Aspekte der Reduzierung der eingriffsbedingten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

4.1 Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- Schichtgerechte Lagerung zur Weiterverwendung des Oberbodens
- Das häusliche Abwasser der Oberlieger wird kanalisiert und nicht mehr im Hang versickert.

4.2 Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah ausgebildeten Versickerungsmulden im öffentlichen Straßenraum
- Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücke
- Soweit als möglich Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Einschränkung des Versiegelungsgrads auf öffentlichen und privaten Freiflächen zur Erhaltung einer möglichst hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens

4.3 Schutzgut Klima/Luft:

- Ermöglichung und Empfehlung zur Anwendung von Solarenergie
- Reduzierung der Aufheizung von Gebäudeteilen durch Empfehlung von Dachbegrünung

4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestands
- Verwendung heimischer blüten- und beerenreicher Laubgehölzarten
- Sicherstellung der Baumheckenpflanzungen als vorgezogene einheitliche Durchführung der Pflanzmaßnahme
- Verbot kleintierschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie Zäune ohne Durchschlupfmöglichkeit
- Durchlässigkeit der Siedlungsrandausbildung zur freien Landschaft zur Förderung von ökologischen Wechselbeziehungen

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

4.6 Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Baumalleepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen mit großkronigen Bäumen zur Gewährleistung der Gebietsgliederung und Steigerung der Orientierungsqualität
- Schaffung wirksamer Grünstrukturen mit Gehölzen
- Empfehlung standortgerechter und heimischer Gehölzarten
- Beratungsangebot seitens der Stadt Marktoberdorf zur Gartengestaltung und Pflanzenverwendung

5. Eingriffsbewertung

5.1 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Die GRZ liegt bei 0,4 und somit entspricht das geplante Baugebiet gemäß seiner Eingriffsschwere mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad grundsätzlich dem „Typ A“ (siehe Abb. 2 „Eingriffsbewertung“).

5.2 Begründung für die Auswahl der Kompensationsfaktoren

Die Faktorenspannen zur Errechnung der jeweiligen Ausgleichsflächen für Gebiete der Kategorie I liegen gemäß Leitfaden zwischen 0,3 und 0,6.

Folgende Aspekte erlauben eine Orientierung des anzusetzenden Ausgleichsfaktors am unteren bzw. mittleren Wert:

Bereich a: Ausgleichsfaktor 0,30

- die naturschutzfachlichen und landschaftsvisuellen Aspekte des Bebauungsplans werden in einem qualifizierten Grünordnungsplan geregelt
- Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen
- die landschaftsökologische Bewertung liegt am unteren Schwellenwert der Kategorie I
- die Umsetzung der unter Kap. 4. aufgeführten Eingriffsvermeidungs- und -minimierungsmaßnahmen

Bereich b: Ausgleichsfaktor 0,45

- die naturschutzfachlichen und landschaftsvisuellen Aspekte des Bebauungsplans werden in einem qualifizierten Grünordnungsplan geregelt
- Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen
- mittlerer Bereich der Kategorie I der landschaftsökologischen Bewertung
- die Umsetzung der unter Kap. 4 aufgeführten Eingriffsvermeidungs- und -minimierungsmaßnahmen

5.3 Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Bereich a: 1,23 ha x 0,30 = 0,37 ha

Bereich b: 0,62 ha x 0,45 = 0,28 ha

Summe = erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf: **0,65 ha**

Dieser Flächenbedarf von 0,65 ha für ökologische Ausgleichsmaßnahmen kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden; zur Bedarfsdeckung müssen geeignete externe Flächen bereitgestellt werden.

6. Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Da innerhalb des geplanten Bebauungsplans keine geeigneten Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen liegen, ist eine externe Fläche erforderlich.

E. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) mit ein- oder zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die vorherrschende Dachneigung von $25^\circ - 35^\circ$ wurde für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Abweichende, bereits bestehende Dachneigungen genießen Bestandsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung GRZ und GFZ liegt im Rahmen der Festsetzungen des BauGB.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden in der Satzung zum Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Die Außengestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke wird hier ebenso festgelegt wie die Begrünung.

Mit Kniestockhöhen von 1,50 m bis 2,00 m für einstöckige und 0,25 m für zweistöckige Häuser wird auch dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen.

F. Erschließung und Infrastruktur

1. Der neugeplante Bereich ist über die Ortsstraße und dem Ölmühlweg erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Marktoberdorf. Der Anschluss ist sofort möglich.
3. Die Abwässer (Trennsystem) werden abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation von Marktoberdorf. Als Vorflut für das Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum dient der Ölmühlbach.

Das anfallende Niederschlagswasser in den Grundstücken ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich (soweit grundwasserunschädlich) auf dem Grundstück selbst zu versickern.

4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Wertach-Elektrizitätswerke Kaufbeuren. (VWEW)
5. Die Abfallentsorgung des Bio- und Restmülls ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Ostallgäu. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht in der Stadt Marktoberdorf ein Wertstoffhof zur Verfügung.
6. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Marktoberdorf.
7. Die Beschulung der Kinder aus dem Plangebiet wird durch Schulbusse zur Adalbert-Stifter-Schule sichergestellt.
8. Nahversorgungsangebote bestehen in kurzer Entfernung im Ortskern von Bertoldshofen. Außerdem befindet sich im unmittelbaren Plangebiet eine Bushaltestelle.

Marktoberdorf, den 16.03.10



.....
Unterschrift
Himmer 1. Bürgermeister



Kategorie I: Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



Kategorie II: Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

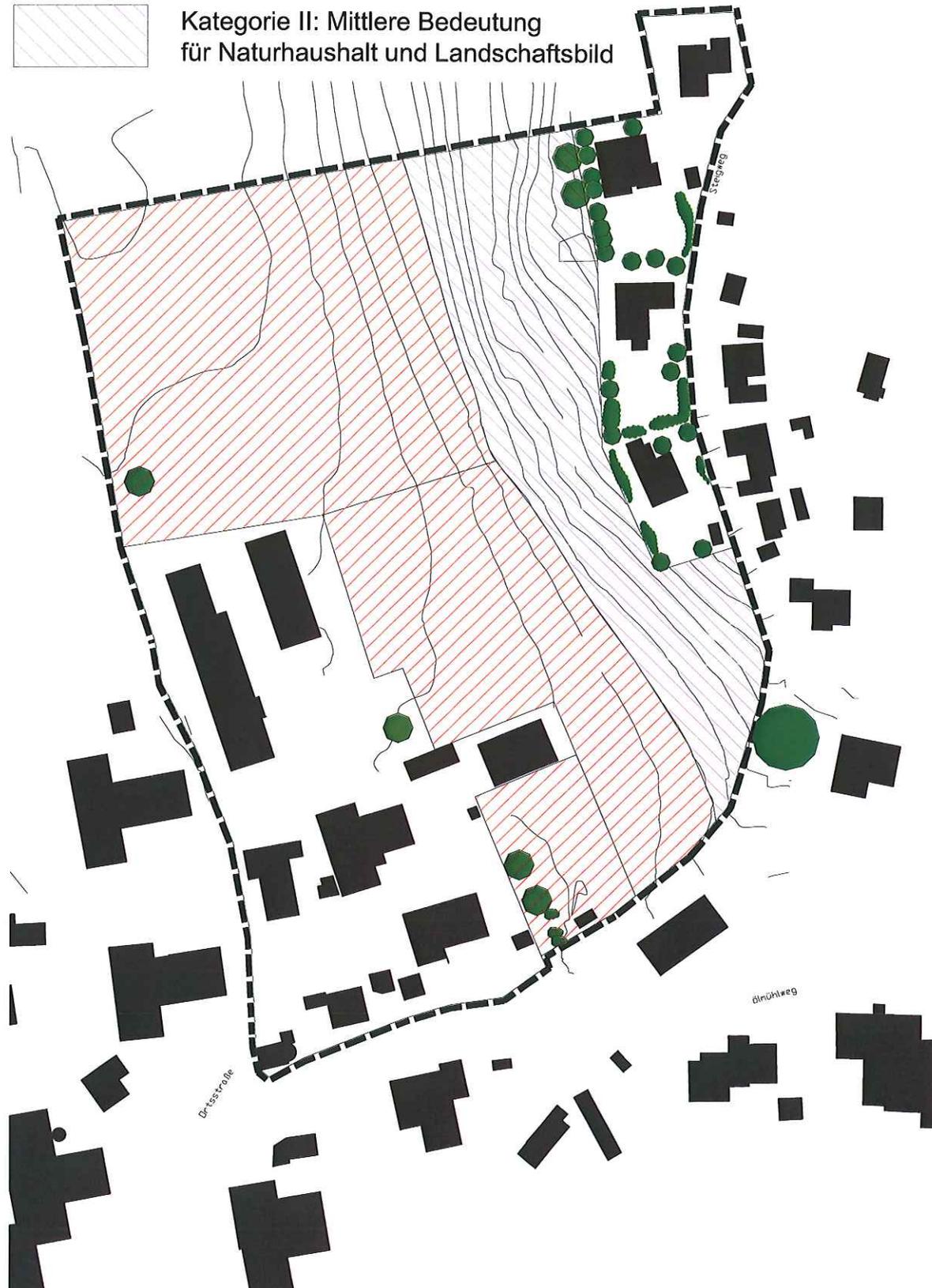


Abb. 1: Kategorie-Bewertung im Rahmen der Eingriffsregelung



Eingriffstyp A

Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad



Abb. 2: Eingriffsbewertung