

Markt Altusried

Bebauungsplan „Krugzell – Westlich der Ortsstraße“

VORENTWURF

Begründung

Stand 07/2024

Markt Altusried

Rathausplatz 1
87452 Altusried

T. +49 8373 299 - 0
rathaus@altusried.de

Markt Altusried, __.__.____



1. Bürgermeister Max Boneberger

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	1
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	1
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	2
2.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
3	Das Plangebiet	7
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	7
3.3	Bau- und Bodendenkmale	7
3.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz	8
3.5	Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale	8
3.6	Schallimmissionen und -emissionen, Landwirtschaft	9
3.7	Bestehende Leitungen im Geltungsbereich	10
3.8	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	10
4	Festsetzungskonzept	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise und Baugrenzen	13
5	Dachgestaltung	13
6	Örtliche Bauvorschriften	13
7	Artenschutz	13
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	14
9	Überschlägige Eingriffsermittlung und Betrachtung von Umweltbelangen	14
10	Ver- und Entsorgung	15
11	Flächenbilanzierung	15
12	Anlagen	15

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant zur langfristigen Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (Fa. Weisenburger vom 12.10.2023 / s. Kap. 4) die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Südwesten des Ortsteils Krugzell.

Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine verdichtete Bauweise mit überwiegend Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor, welches in enger Abstimmung mit dem Markt Altusried in 3 Bauabschnitten entwickelt werden soll. Je nach Bedarf soll hierbei im Baugebiet auch eine Kinderbetreuungseinrichtung mit vorgesehen werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der höheren Landesplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt – hier wird auch auf das nachfolgende Kap. 2.4 „überschlägige Ermittlung des Wohnraumbedarfs“ hingewiesen.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt – hier wird auch auf das nachfolgende Kap. 2.4 „überschlägige Ermittlung des Wohnraumbedarfs“ hingewiesen.

Hervorzuheben ist hier die gute regionale und überregionale Anbindung des Ortsteils Krugzell.

2.3 Flächennutzungsplan

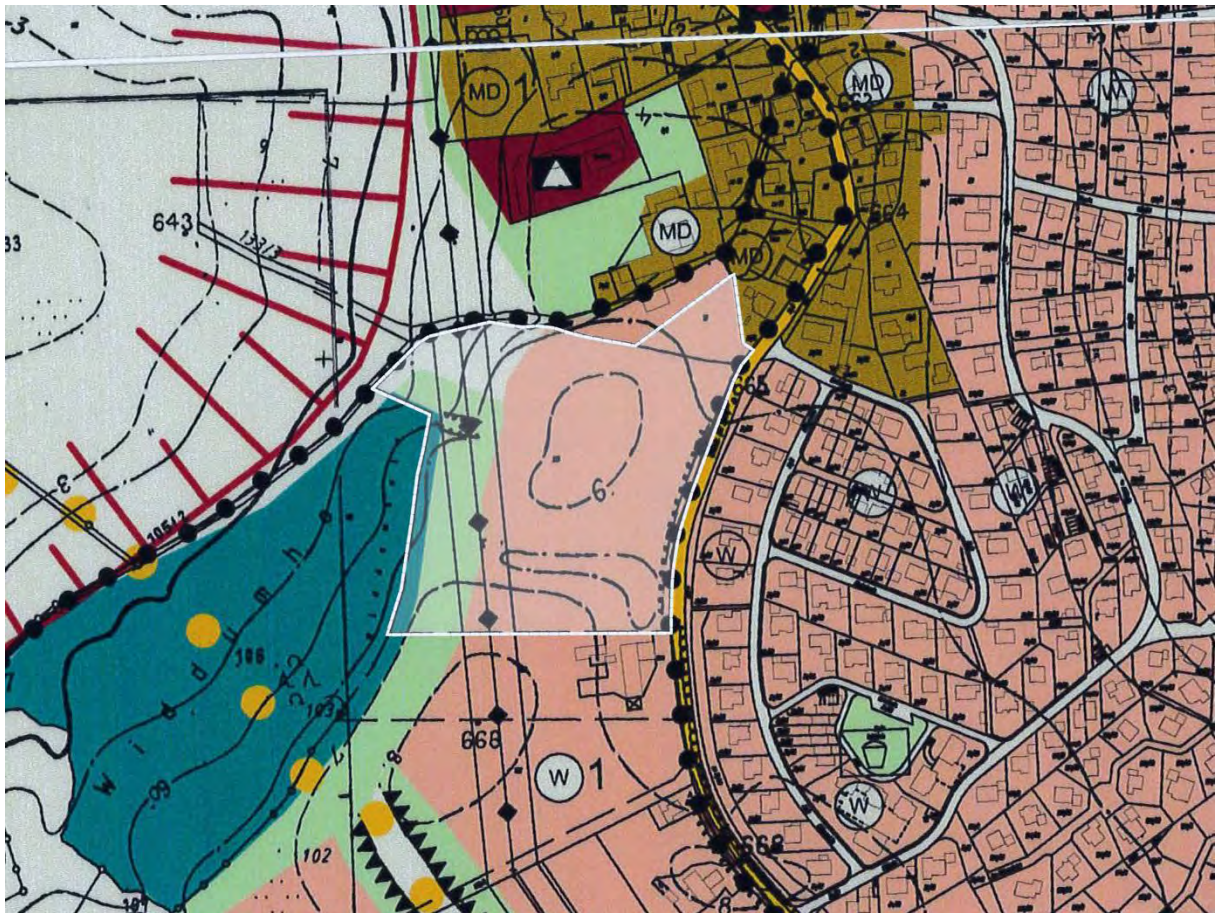


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der Geltungsbereich bereits als Fläche für die Wohnbauentwicklung (W) mit Abstandsrain gegenüber dem westlich angrenzenden Wald dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

2.4 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (G) 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen „an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

Im Weiteren sollen „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen (..) unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Die Prüfung des Wohnraumbedarfs für den Markt Altusried fußt zunächst auf den öffentlich zugänglichen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik / Statistik kommunal 2023 sowie auf dem Demographiespiegel

Bayern / Markt Altusried – Berechnungen bis 2039. Darüber hinaus wurde der Bericht des Baulückenkatasters Markt Altusried aus dem Jahr 2023 (Anlage der Begründung) sowie letztlich die Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Krugzell ausgewertet und berücksichtigt.

Statistik kommunal Bayern (2023)/ Markt Altusried

Der Markt Altusried hatte gemäß den Angaben der Statistik kommunal am 31.12.2022 10.378 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist dabei in den letzten 10 Jahren um ca. 4,6%, d.h. etwa 450 Menschen angestiegen. Am 31.12.2023 betrug der offizielle Bevölkerungsstand 10.503, d.h. nochmals ein Zuwachs von über 100 gegenüber der Statistik kommunal vom Vorjahr.

Wie in nahezu allen bayerischen Gemeinden, sind die Bevölkerungsveränderungen im Wesentlichen durch „Wanderbewegungen“ (Zu- und Fortzug) zu begründen, das Saldo bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten und Gestorbene) ist im Markt Altusried seit den 2.000er Jahren bis heute ausgeglichen.

Im Weiteren steigt im Markt Altusried wie in Bayern und im gesamten Bundesgebiet das Durchschnittsalter stetig an – in Altusried in den letzten 10 Jahren von ca. 42,7 auf heute knapp unter 44 Jahren.

Maßgebend für die Vitalität und Entwicklung der Gemeinden sind daher die Lage im Raum i.V. mit regionalen wirtschaftlichen Faktoren, die Baulandausweisung sowie die Zuwanderungspolitik.

Demographiespiegel Bayern – Berechnungen bis 2039/ Markt Altusried

Fußend auf diese Entwicklungsparameter hat der Freistaat für alle bayerischen Gemeinden Bevölkerungsvorausberechnungen in unterschiedlichen Szenarien erstellt. Im bayerische Schwaben sowie im Besonderen bei den Umlandgemeinden der Städte kann hier nach wie vor von mittleren bis starken Zuwächsen ausgegangen werden, was damit zu begründen ist, dass der Wohnraum in der Verdichtungsbereichen der Städte zusehends knapp (und teuer) geworden ist, was teilweise durch die Umlandgemeinden ins Besondere bei guter Anbindung und guter eigener Infrastruktur „aufgefangen“ werden kann. Der Markt Altusried mit seinem Ortsteil Krugzell weist hier auch durch die gute Anbindung und Nähe zu Memmingen und Kempten gute Voraussetzungen auf.

Gemäß den Vausberechnungen im Demographiespiegel Bayern wurde von einer Bevölkerungszunahme bis 2029 auf 10.500 Einwohner ausgegangen, bis 2039 werden 10.700 berechnet. Das Durchschnittsalter, bzw. die Anzahl der 75-jährigen und älter wird dabei voraussichtlich weiter ansteigen.

Vergleicht man die Vausberechnung mit den aktuellen Zahlen, so ist festzustellen, dass bereits Ende 2023 die prognostizierte Einwohnerzahl erreicht wurde und diese – im Gegensatz zu der Annahme im Demographiespiegel (immer etwa 3 Jahre gleichbleibend, dann Anstieg um 100 / mit Hinweis, dass die Zahlen gerundet sind) aktuell als linear und vor allem faktisch auch als stärker ansteigend festzuhalten ist.

Folgt man dem Ansatz der Statistik, wäre im Jahr 2039 eine Bevölkerungszahl gegenüber heute um + 200 auf 10.700 anzusetzen. Die Ausgangslage war hier 10.300 Einwohner im Jahr 2023 – da lag die Zahl faktisch bereits um 200 höher.

Durch die genauere Analyse der Daten aus der Statistik kommunal sowie im Besonderen unter Berücksichtigung der regionalen Faktoren und der übergeordneten Anbindung wird von einem ein Anstieg der Bevölkerung im Markt Altusried auf über 11.000 Einwohner, d.h. ca. +500 in den nächsten 10 – 15 Jahren ausgegangen.

Baulückenkataster und Eigentümerbefragung 2023/ Markt Altusried

Im Jahr 2023 wurde durch den Markt Altusried zunächst eine Auswertung unbebauter und geringfügig bebauter Grundstücke im Gemeindegebiet (mit Ortsteilen) erfasst. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass (Stand Erhebung 2023) in den § 34 Gebieten ohne Bebauungsplan 23 Baulücken und 8 geringfügig bebaute Grundstücke eruiert wurden. Darüber hinaus wurden in den mit Bebauungsplänen überplanten Gebieten 31 unbebaute und 5 geringfügig bebaute Grundstücke festgestellt. Insgesamt wurden somit 67 potentielle Baugrundstücke, bzw. Grundstücke mit Nachverdichtungspotential erhoben.

In einem nächsten Schritt wurden die Eigentümer dieser Grundstücke mit einem Fragebogen angeschrieben. Zielsetzung hier war herauszufinden, in wie fern diese Grundstücke für den Markt Altusried als Bauentwicklungsflächen in Betracht kommen können – die genauen Auswertungen können dem Bericht (Anlage der Begründung) entnommen werden.

Als Fazit der Befragung wurde unter Ziff. 5 des Berichtes festgehalten, dass zum einen von den 67 versendeten Fragebögen nur knapp die Hälfte (30) zurückgesendet wurden, die meisten davon unvollständig. Und auch aus den ausgefüllten Fragebögen lässt sich entnehmen, dass wenig bis keine Bereitschaft besteht, die unbebauten Grundstücke in näherer Zukunft zu bebauen (67% nein), zu tauschen (84% nein) oder gar zum Verkauf anzubieten (92% nein).

Hier ist festzuhalten, dass unbebaute Grundstücke (sowie im Übrigen auch private Leerstandsflächen) nach wie vor für die Kommunen nicht erreichbar, bzw. kaum verfügbar sind und damit bei einer aktiven Baulandpolitik – leider – nicht mit einbezogen werden können. Gesetzliche Grundlagen zur Änderung dieser Situation stehen kaum zur Verfügung (z.B. Leerstandsabgabe) – die Steuerung der Bau- und Wohnungspolitik der Gemeinden ist somit weiterhin durch Eigenerwerb, Eigenentwicklung sowie durch die Ausweisung von Bauland möglich.

Flächennutzungsplan Markt Altusried

Wie im Kap. 2.3 „Flächennutzungsplan“ bereits ausgeführt, wird das gegenständliche Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Altusried entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht hier für die Wohnbauentwicklung am südlichen und südwestlichen Ortrand von Krugzell neben dem gegenständlich überplanten Gebiet noch weitere Entwicklungsflächen von insgesamt ca. 8,3 ha vor – beachtlich für den Ortsteil Krugzell (s. nachfolgend Abb. 2). Das erwartete räumliche Entwicklungspotential auf der Ebene des Flächen-

nutzungsplanes ist hier auf die eingangs beschriebene gute Lage und regionale (ST 2009) sowie durch die Nähe zur A7 auch überregional gute Anbindung von Krugzell zurückzuführen.

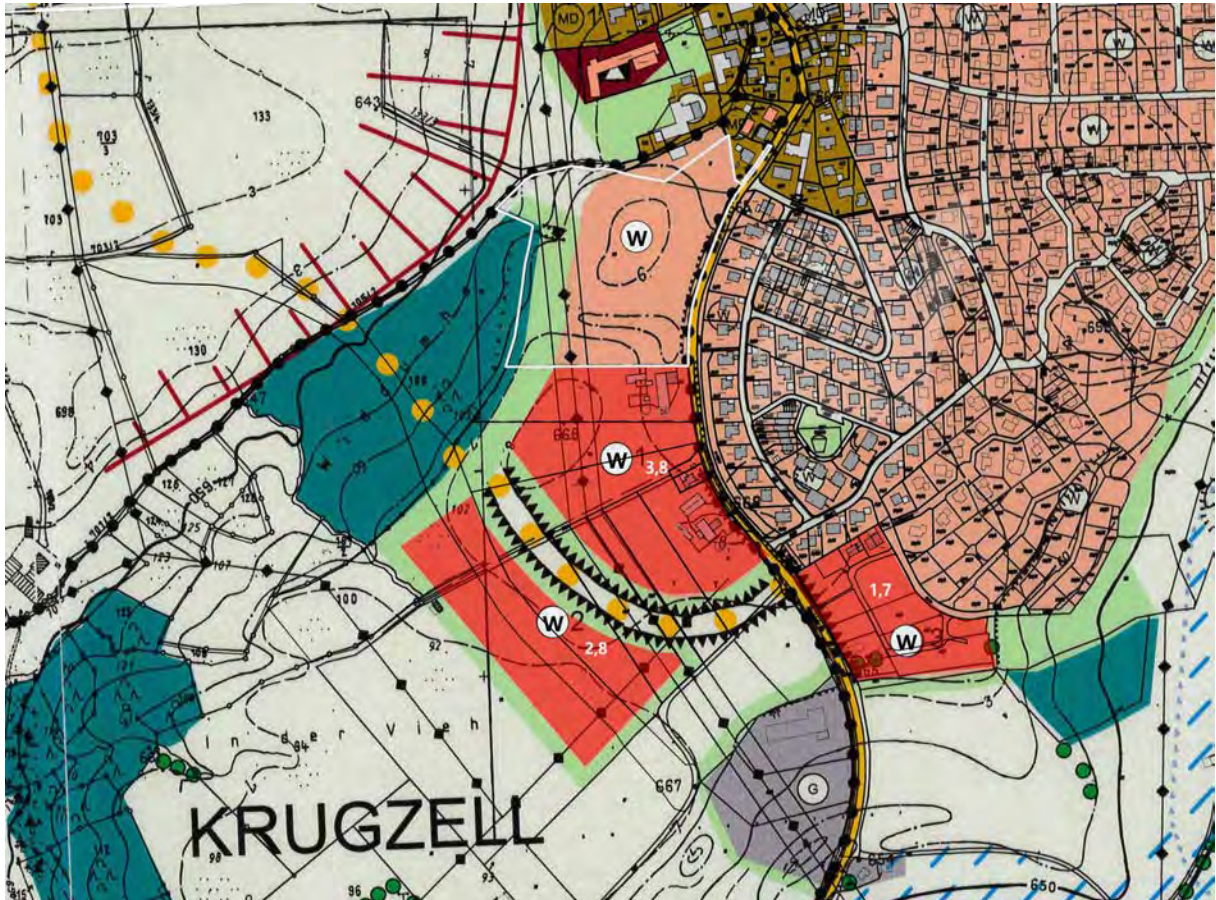


Abbildung 2: Weitere Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

Fazit

Der Markt Altusried weist eine vitale Gemeindeentwicklung und gute Infrastruktur auf. Der Ortsteil Krugzell ist regional und überregional sehr gut angebunden – die Umlandgemeinden der Verdichtungsgebiete der größeren Städte profitieren vom Siedlungsdruck, bzw. müssen diesen auch ein Stückweit „auffangen“. Wohnraum ist knapp – bezahlbarer Wohnraum und vor allem bezahlbares Bauland ist aktuell kaum verfügbar. Negativ wirkt sich diese Situation meistens für junge Familien aus, welche durch die ihre Kinder letztlich den Grundstein für eine dauerhafte, gesunde Gemeindeentwicklung legen.

Im gegenständlichen Plangebiet können ca. 50 - 60 Häuser überwiegend als Reihen- und Doppelhäuser sowie weitere ca. 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Bei einer Belegungsdichte von 2,5 (3 je Haus und 2 je Wohnung) besteht hier somit ein langfristiges Wohnraumangebot für bis zu 250 - 300 Menschen – eine Auflockerung, bzw. die aktuelle Wohnraumdicke unberücksichtigt.

Das Baugebiet soll dabei in enger Abstimmung mit dem Markt Altusried von der Ortsstraße nach Westen Richtung Wald in 3 Bauabschnitten entwickelt werden.

Geht man von einer mittel- bis langfristigen Einwohnerentwicklung von bis 11.000 in den nächsten Jahre aus (+ ca. 500 / Stand Dezember 23), so kann das Baugebiet, wenn es gesteuert entwickelt wird, einen Beitrag zur langfristigen Gemeindeentwicklung ins Besondere für jüngere Menschen und Familien durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

2.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt durch einen Privatinvestoren unter Berücksichtigung der planungshoheitlichen Belange des Marktes Altusried. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren mit dem Vorhabenträger abgestimmt und im Wege eines städtebaulichen Vertrages festgeschrieben.

Wesentliche gemeinsame Zielsetzung ist hierbei der erforderliche Umbau der bestehenden Hochspannungsleitung im Westen des Plangebiets. Diese soll gemäß den zeichnerischen Festsetzung unterirdisch entlang des westlichen Randes zwischen dem Baugebiet und der Ausgleichsfläche verlegt werden. Erste Vorgespräche hierzu wurden mit den Netzbetreibern, der AllgäuNetz GmbH & Co.KG bereits im Mai 2019 geführt, ein weiteres Abstimmungsgespräch ist im Zuge des nunmehr vorliegenden Vorplanung im Zeitraum der frühzeitigen Auslegung nach §§ 3 + 4 Abs. 1 vorgesehen.

Als Ergebnis der Vorbesprechung ist festzuhalten, dass die Erdverlegung nur im Bereich des gegenständlichen Plangebiets technisch und wirtschaftlich für nicht sinnvoll erachtet wurde. Die angrenzenden Masten müssten dann jeweils als „Endmasten“ mit entsprechend hoher statischer Belastung (und damit kostenintensiv) neu errichtet werden. Da wurde eine Erdverlegung vom ca. 440m im Norden des Plangebietes befindlichen Umspannwerk bis in den Bereich des ca. 500m im Süden des Ortsteils Krugzell befindlichen Kreisverkehrs für sinnvoll erachtet. Mit der Erdverlegung könnten zugleich die nördlich und südlich angrenzenden Gebiete „aufgewertet“ und ins Besondere die langfristige städtebauliche Entwicklung der Flächen südlich des gegenständlichen Plangebiets (s. auch voriges Kapitel 2.4 / Flächennutzungsplan) ermöglicht werden.

Ein weiterer Aspekt bei den Planungen ist die besondere Beachtung der sozialverträglichen Entwicklung für den Markt Altusried und im Besonderen für den Ortsteil Krugzell. Wie ausgeführt, ist die Voraussetzung für die Umsetzung des Baugebiets zunächst die Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde, was bei den Entwicklungs- und Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen ist. Auch der Straßen- und Kanalbau muss in Gänze gedacht und projektiert werden. Die zeitliche Abfolge und Staffelung der baulichen Entwicklung und die Auswirkungen auf die örtlichen Infrastruktureinrichtung soll dabei aber in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen – so wurde es auch in einem ersten Vorgespräch mit dem Landratsamt Oberallgäu vorbesprochen, dass eine sinnvolle Entwicklung aus städtebaulichen Gründen in Abschnitten von Osten nach Westen erfolgen muss.

Ein letzter zu berücksichtigender Aspekt ist die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen (z.B. KiTa) im Baugebiet selbst. Auch hier ist im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarungen zwischen dem Investor und dem Markt Altusried zu ermitteln, wie sich die bauliche Entwicklung im Plangebiet mittel- bis langfristig auf die

bestehenden Infrastruktureinrichtungen auswirkt und welche ergänzenden Angebote zu welchem Zeitpunkt nachzuweisen und zu erstellen sind. Hier sei darauf hingewiesen, dass im festgesetzten Gebietstyp WA – Allgemeines Wohnen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 „Anlagen für soziale Zwecke“, d.h. u.a. auch Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig sind. Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens soll hier noch kein spezifischer Standort definiert werden, städtebaulich wird aber die Anordnung im Norden des Plangebiets im Bereich Gebäude mit Geschosswohnungsbau in einer Erdgeschossfläche mit Freispielfläche nach Norden zur derzeit festgesetzten allgemeinen Grünfläche für sinnvoll erachtet.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hofstelle, welche zum Zeitpunkt der gegenständlichen Vorentwurfsplanung als aktiv angenommen wurde, die im Süden des Plangebiets angrenzende ehemalige Hofstelle ist nicht mehr aktiv betrieben. Im Westen grenzt Wald und im Osten die Ortsstraße und im Weiteren der bestehende Siedlungskörper des Ortsteils Krugzell an.

Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünland (intensiv) genutzt. Das Gelände liegt gegenüber der leicht angeschütteten Ortsstraße etwa 1m tiefer und fällt von Norden nach Süden um ca. 2m ab. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine Geländeeinschnitt, welcher nach Westen Richtung St.-Florian-Weg um ca. 7 m keilförmig abfällt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücknummern 13 und 105 sowie 13/3, 14/6 (Teilfläche) und 71/6 (Teilfläche Ortsstraße) der Gemarkung Krugzell und hat eine Größe von 3,95 ha.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Vorentwurfsplanung wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen – der Abschlussbericht lag zum Zeitpunkt der Textfassung noch nicht vor, wird aber bei der Auslegung als Anlage beigelegt werden.

Vorab kann gesagt werden, dass die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht oder nur eingeschränkt möglich sein wird – der Markt Altusried hat hier vorsorglich für die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Süden und Südwesten von Krugzell einen Regenwasserkanal errichtet, an welchen im Nordosten des Plangebiets in der Ortsstraße angeschlossen werden kann

3.3 Bau- und Bodendenkmale

Im Osten außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Ortsstraße an der Straße nach Kempten das Baudenkmal D-7-80-112-41, ein Sühnekreuz aus Tuffstein aus dem 15./16. Jahrhundert. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebiets keine weiteren Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwartens Bodendenkmale in Erscheinung treten ist gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG umgehend die zuständige Fachbehörde zu verständigen.

3.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz

Im Plangebiet und in dessen Umfeld befinden sich keine Landschafts-, Natur- und Vogelschutzgebiete sowie auch keine gekennzeichneten Fauna-Flora-Habitate. Unmittelbar im Osten des Plangebietes befindet sich Wald, welcher jedoch ebenfalls keinen übergeordneten Schutzcharakter aufweist – zumal der Wald im Zuge der Verlegung der ST 2009 in Richtung Kempten, zerschnitten wurde. Auch biotopkartierte Flächen waren zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung auf der intensiv bewirtschafteten Wiese nicht bekannt.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (vgl. Bericht Dipl. Biologe Reinhard Utzel / 25.04.24) wurde jedoch eruiert, dass sich im westlich angrenzenden Waldstück vor über 10 Jahren eine Graureiherkolonie mit ca. 30 Brutpaaren befand. Im Brutjahr 2023 wurde nach Angabe eines Ortskundigen noch 4- 5 Brutpaare festgestellt. Bei den 2 Begehungen im April 2024 wurden durch den Biologen weder Brutpaare noch Nester gesichtet; dabei war auffällig, dass im Bereich der Kolonie Bäume gefällt wurden. Der Vorgang wurde im Zuge der gegenständlichen Planung bei einem Vorgespräch mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Sonthofen diskutiert. Eine abschließende Beurteilung lag zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung (noch) nicht vor. Zum Waldrand im Westen wird planerisch ein Abstand von min. 30m bis zu den geplanten Baugrenzen vorgegeben.

3.5 Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale

Das Baugebiet ist über Ortsstraße unmittelbar an das Straßennetz von Krugzell angebunden. Die Ortsstraße mündet ca. 600m südlich über den neu errichteten Kreisverkehr in die neue Umgehungsstraße ST 2009. Von diesem erreicht man das Ortszentrum vom Altusried in ca. 6min (6km) mit dem Auto und auch zum ca. 7,5 km entfernten Oberzentrum Kempten ist es mit ca. 10 Fahrminuten nicht allzu weit.

Durch die Nutzung selbst (überwiegend Wohnen) ist aufgrund der guten Anbindung davon auszugehen, dass der Verkehr zügig aus dem Baugebiet abfließen kann und hierdurch keine relevanten zusätzlichen Emissionen für die bestehenden Wohngebäude östlich der Ortsstraße entstehen werden.

Darüber hinaus wurde unter Ziff. C / 3 Hinweise aufgenommen, dass die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen etwaig entstehenden Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche von den künftigen Nutzern im Baugebiet hinzunehmen sind.

3.7 Bestehende Leitungen im Geltungsbereich

Im Westen des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden eine Hochspannungsleitung der Allgäuer Überlandwerke GmbH, welche mittelfristig (ab BA II) unterirdisch verlegt werden soll. Vorgespräche wurden hierzu bereits geführt – eine detaillierte Planung lag zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung noch nicht vor.

Im Weiteren verläuft im Osten ebenfalls in Nord-Süd-Richtung eine Hauptwasserleitung DN 125, welche in das neue Planungs- und Erschließungskonzept integriert verlegt werden soll – im Kreuzungsbereich mit den Privatgrundstücken (Parzellen 1+2) werden hierzu entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

3.8 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Fa. Weisenburger 10/23

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem in Abb. 3 dargestellten städtebaulichen Konzept der Fa. Weisenburger berücksichtigte folgende wesentlichen Parameter:

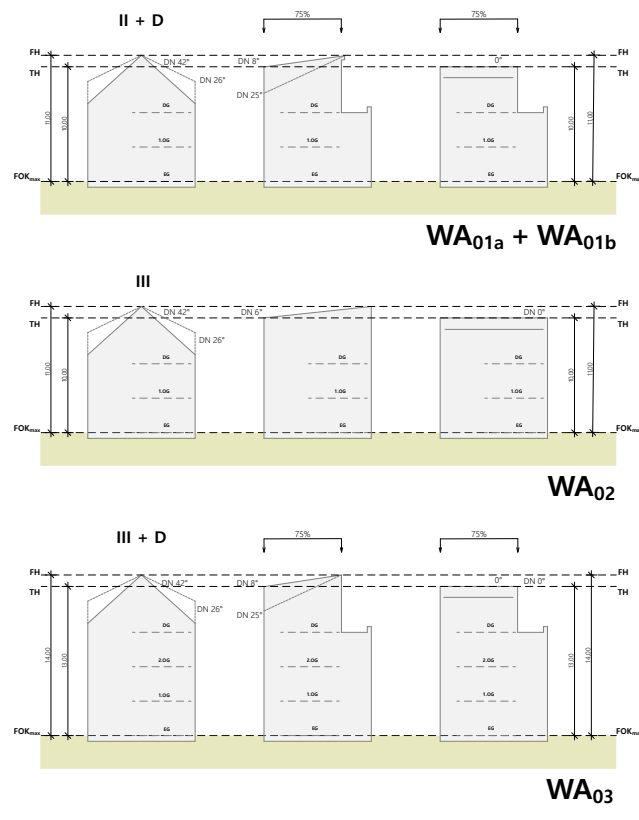
- Verdichtete Bauweise mit unterschiedlichen Baukörpern und Typologien (vgl. Kap. 2.4) mit ca. 55 Häusern (Einzel-, Doppel und Reihenhäuser) sowie 55 Wohnungen im Geschosswohnungsbau

- Entwicklungsmöglichkeit in 3 Abschnitten in Abstimmung mit dem Markt Altusried
- Einhaltung von 80 Metern Abstand zur Hofstelle im Norden und von 30 Metern zum Waldrand im Westen

4 Festsetzungskonzept

Gemäß dem städtebaulichen Konzept (vgl. Abb. 4) wurden im Wesentlichen 3 Baukörpertypologien entwickelt:

Typologien



bp ortsstraße | datum
krugzell- markt altusried | 17|07|24
raumsequenz

Abbildung 5: mögliche Baukörpertypologien

Im WA_{01a} und WA_{01b} sind die möglichen Gebäudetypen (II+D) mit maximaler First- und Traufhöhe schematisch dargestellt. Die Unterteilung in WA_{01a} und WA_{01b} erfolgte, weil in den Bauräumen nach Süden und nach Westen auch Reihenhäuser (WA_{01b}) mit entsprechenden Längenbeschränkungen – max. 27m – zulässig sind. In den übrigen Bauräumen WA_{01a} sind bei gleichem möglichen Gebäudequerschnitt nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Festsetzung II + D i.V. mit den textlichen Festsetzungen können dann in Abhängigkeit von der Dachform Gebäude mit Satteldach, min. 26° Neigung und entsprechend niedriger Traufhöhe oder Gebäude mit flach, bzw. bis 26° flach geneigtem Dach und entsprechendem Rücksprung als Staffelgeschoss mit max. 75% der darunterliegenden Geschossfläche errichtet werden.

Beim Gebäudetyp WA_{02} sind die dreigeschossigen Gebäude der Mehrfamilienhäuser mit ebenfalls den möglichen Querschnitten und maximaler First- und Traufhöhe dargestellt – diese müssen im dritten Geschoss (III) nicht gestaffelt angeordnet werden.

Gebäudetyp WA_{03} zeigt dann abschließend die beiden Mehrfamilienhäuser mit III+D Geschossen; die Dachgeschossregelung gilt hier analog wie bei WA_{01a} und WA_{01b} mit der Zielsetzung, das Dachgeschoss entweder mit Satteldach und bei Mindestneigung entsprechend reduzierter Traufhöhe oder eben als Staffelgeschoss auszuführen.

Durch die Festsetzung der unterschiedlichen Typologien soll einerseits die städtebaulich gewünschte Durchmischung unterschiedlicher Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen ermöglicht werden. Durch die Beschränkung der Firsthöhe und Gebäudelängen, ins Besondere im Osten den Plangebiets soll darüber hinaus die städtebauliche Einfügung gegenüber der Bestandsbebauung im Osten sichergestellt werden, wie die nachfolgende schematische Abwicklung der möglichen Gebäude aufzeigt.

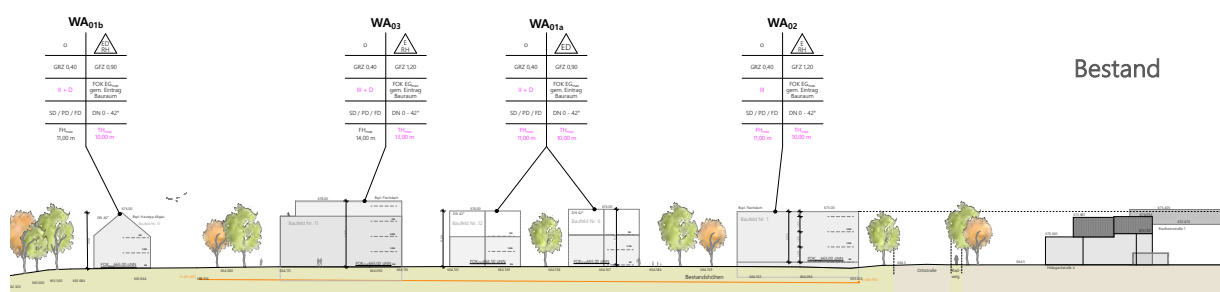


Abbildung 6: Schemaschnitt Ost-West / Blick nach Norden mit Bestandsbebauung im Osten

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der für Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wurde die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ richtet sich im Weiteren bauräumweise nach den vorgesehenen Gebäudetypologien und liegt entsprechend zwischen 0,90 für das WA_{01} und WA_{04} (Einzel-, Doppel und Reihenhäuser) und 1,2 für das WA_{02} und WA_{03} beim geplanten Geschosswohnungsbau.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 festgesetzt. Die Bauräume wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes gesetzt. Die Gebäudelängen werden dabei, je nach Bautypologie und Bauraum auf 25 – 27 Meter beschränkt.

5 Dachgestaltung

Gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sind Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen vom Sattel- bis zum Flachdach vorgesehen um eine vielfältige Anordnung und gewisse Wechsel bei den Dachformen zu ermöglichen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Stellplatz- sowie Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung sind Bestand der örtlichen Bauvorschriften.

Wie im Kap. 3.2 bereits ausgeführt, ist die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich – diese ist entsprechend gedrosselt in den neu errichteten Regenwasserkanal im Osten des Geltungsbereiches einzuleiten.

7 Artenschutz

Wie im Kap. 3.4 ausgeführt, wurde die Fläche und das angrenzende Waldgebiet auf artenschutzrechtliche Belange voruntersucht und ein erster Abstimmungstermin mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt. Im Plangebiet wurden die Belange des Artenschutzes in einem ersten Schritt durch die zeitlich gestaffelte Entwicklung des Baugebiets von Osten nach Westen in 3 Abschnitte als erste Maßnahme berücksichtigt. Im Weiteren soll der dritte und letzte Bauabschnitt im Westen einen Mindestabstand von 30 Metern (Baugrenze) berücksichtigen – die Fläche zwischen dem Baugebiet und dem Wald wird im Weiteren ortsnahe Ausgleichsfläche (A1) naturschutzfachlich entwickelt und soll zusätzlich Maßnahmen für den Artenschutz (Graureiher), wie z.B. wasserhaltende Mulden beinhalten.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung (V) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt; diese sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Zuge der Entwurfsplanung zu erarbeiten und in die Planung einzuarbeiten - Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dabei grundsätzlich zu beachten.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Zunächst ist aufgrund rechtlicher Auflagen durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023 von hohen energetischen Standards der Gebäude sowie von Wärmeanlagen ohne fossile Verbrennung auszugehen.

Darüber hinaus wurden beim gegenständlichen Plangebiet in Besonderem Maße kompakte Bauformen in verdichteter Bauweise vorgesehen – Zielsetzung ist hier die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen.

9 Überschlägige Eingriffsermittlung und Betrachtung von Umweltbelangen

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung wurde noch kein vollständiger Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt, überschlägig kann aber von folgenden naturschutzfachlichen Eingriffen ausgegangen werden:

Bei der überplanten Fläche wird von Intensivgrünland ausgegangen, welche gemäß der Biotopwertliste Bayern mit 3 Wertpunkten eingestuft wird.

Insgesamt ergibt sich hieraus folgender, vorläufiger Ausgleichsbedarf:

- Baufelder; ca. 19.682 qm x 0,40 x 3 WP = 23.800 WP
- Straßen und Wege / auch privat; ca. 4.400 qm x 0,80 x 3 WP = 10.680 WP

Insgesamt wird für die weiteren Planungen somit derzeit von Ausgleichsbedarf von ca. 34.500 WP ausgegangen, wobei bei den Straßen durch entsprechende festzusetzende Maßnahmen ein Planungsfaktor von 0,80 angesetzt werden könnte.

Im Plangebiet steht eine Ausgleichsfläche mit derzeit ca. 5.200 (ohne Grasweg) zur Verfügung. Um den erforderlichen Ausgleich vollständig auf dieser Fläche erstellen zu können, müsste die Wertigkeit der Fläche auf mindestens 10 WP erhöht werden, um bei Gegenrechnung der aktuellen Wertigkeit (3 WP) den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich ($10 - 3 \text{ WP} = 7 \text{ WP} \times 5.200 = 36.400 \text{ WP}$) vollständig erbringen zu können.

Im Zuge der Entwurfsplanung ist in Abstimmung mit der Fachbehörde zu prüfen und zu bewerten, inwiefern hier durch entsprechende, ggf. auch in den bebauten Bereichen mindernde Maßnahmen der erforderliche Ausgleich im Plangebiet nachgewiesen werden kann.

1 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenereignisse

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden sowohl heute, als auch künftig nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über die gemeindlichen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

2 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Weg	3.991	10,1
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	732	1,9
Private Grünfläche / mit opt. Erweiterungsfläche im Norden	8.974	22,7
Private Straßenverkehrsfläche	702	1,8
Baugrundstücke	19.682	49,7
Ausgleichsfläche A1 (mit Grasweg)	5.457	13,8
Gesamtes Plangebiet	39.485	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

3 Anlagen

- Baulückenkataster Markt Altusried, 03/2023
- Baugrunduntersuchung GHB consult, 08/2024
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, 04/2024