

Markt Altusried

Bebauungsplan „Krugzell – Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnhaus“

VORENTWURF

Begründung

Stand 01/2024

Markt Altusried

Rathausplatz 1
87452 Altusried

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

Markt Altusried, 23.09.2021



2. Bürgermeisterin Frau Dr. Eva Wirthensohn

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	2
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	5
3.3	Bau- und Bodendenkmale	6
3.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz	7
3.5	Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale	8
3.6	Schallimmissionen und -emissionen, Umspannwerk	8
3.7	Bestehende Erd- und Grundleitungen	9
3.8	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	10
4	Festsetzungskonzept	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und Baugrenzen	12
5	Dachgestaltung	12
6	Örtliche Bauvorschriften	12
7	Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange	12
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	13
9	Überschlägige Eingriffsermittlung und Betrachtung von Umweltbelangen	13
10	Ver- und Entsorgung	16
11	Flächenbilanzierung	17
12	Anlagen	17

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie einer Arztpraxis mit Wohnhaus im Norden des Ortsteils Krugzell. Im Weiteren soll der bestehende Fußweg von der St.-Michael-Straße nach Westen hin bis zur Ortsstraße ST2009 für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr Krugzell ausgebaut werden.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um zwei für den Ortsteil Krugzell wichtige Infrastruktureinrichtungen: Freiwillige Feuerwehr sowie eine Allgemeinarztpraxis. Die Freiwillige Feuerwehr Krugzell ist aktuell in einem Gebäude im Wohngebiet in der Säulingstraße untergebracht und hat dort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die geplante Arztpraxis mit Wohnhaus soll die derzeitige provisorische Praxis auf dem Parkplatz nördlich des Friedhofs der St.-Michael Kirche ersetzen und die langfristige Niederlassung eines Allgemeinarztes in Krugzell sicherstellen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

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.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

- (G) Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

(G) In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.

Wie im Kap. 1 ausgeführt ist die wesentliche Zielsetzung der Planung die langfristige Sicherstellung der beiden für den Ortsteil Krugzell wichtigen Infrastruktureinrichtungen Freiwillige Feuerwehr und Allgemeinarztpraxis mit sehr günstiger Erreichbarkeit für die Bewohner des Dorfes, was den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen des LEP für den allgemeinen ländlichen Raum entspricht.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, bildet aber städtebaulich einen „Lückenschluss“ zwischen dem unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „St.-Michael-Straße“ und dem Umspannwerk im Westen, sodass hier auch gemäß Ziff. 3.3 des LEP von einer städtebaulichen An- und Einbindung des Plangebiets an den Siedlungskörper auszugehen ist. Die besonderen Belange des Denkmalschutzes mit Sichtbeziehungen von Norden zur St.-Michael Kirche werden in den nachfolgenden Kapiteln gesondert gewürdigt.

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. Im Weiteren grenzt das Plangebiet an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“ an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2.3 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

2.3.2.11 (Z) Die Flusstäler des Voralpenlandes, insbesondere des Lechs, der Wertach und der Iller, sollen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden, soweit dies aus Gründen des Hochwasserschutzes möglich ist. Dabei sollen die naturnahen Bereiche erhalten, die Durchgängigkeit verbessert und die Fließgewässerdynamik gefördert werden. Von besonderer Bedeutung sind auch die Hangbereiche der genannten Flüsse mit ihrer Standortvielfalt.

III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

2 Gesundheitswesen

2.2 (G) Für die Region ist es von besonderer Bedeutung, die ärztliche Versorgung – vor allem durch Allgemeinärzte – auch im dünn besiedelten ländlichen Raum sicherzustellen.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet grenzt wie ausgeführt unmittelbar an das im Norden verlaufende, landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschucht nördlich Kempten“ an. Die Schutzziele des Illerlaufes als Lebensraumes sind hier entsprechend zu würdigen und die Hangbereiche im Zuge der weiteren Planungen entsprechend artenschutzrechtlich zu untersuchen. Eine Hochgewässergefährdung (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) liegt im gegenständlichen Plangebiet nicht vor.

Dem Grundsatz 2.2. im Bereich des Gesundheitswesens wird durch die geplante Ansiedelung einer Allgemeinarztpraxis im Besonderen Maße genüge getan.

Wie bereits im Kap. 2.1 des LEP ausgeführt, wie bezgl. der Siedlungsentwicklung die gegenständliche Fläche als „Lückenschluss“ zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem Umspannwerk im Westen gesehen, sodass unter Würdigung der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Illerraumes die gegenständliche Planung den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu insgesamt nicht entgegensteht.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der Geltungsbereich derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung (Friedhof) dargestellt. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche nach Norden über die St.-Michael-Straße hinaus ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen – das Bistum Augsburg als Eigentümer dieser Flächen wird in die Planung mit einbezogen. Fachlich ist die Fläche derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet im Parallelverfahren vorgesehen ist.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden von der Iller, im Westen von einem Umspannwerk und im Süden vom Friedhof der Kirche St.-Michael begrenzt. Im Osten grenzt Wohnbebauung entlang der St.-Michael-Straße mit dem

Bebauungsplan „St.-Michael-Straße“ aus dem Jahr 2018 an. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünland (intensiv) genutzt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 4 m ab.

Das Plangebiet umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücknummern 144/6, 146, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5 sowie 148/1 und hat eine Größe von 0,55 ha.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Vorentwurfsplanung lag eine Bodenuntersuchung vor (ICP 06/22) – das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Hieraus können folgende Angaben zusammengefasst ausgeführt werden:

Bodenbeschaffenheit:

„Der geologische Untergrund wird von späteiszeitlichen Beckenablagerungen aufgebaut, die hier als Seeton in größerer Mächtigkeit (bis zu mehrere 10er Meter) in einem Schmelzwassersee („Kemptener See“) abgelagert wurden. Der Seeton wurde in allen Bohrungen mit Ausnahme KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches) als unterste Schicht aufgeschlossen und reicht teilweise bis nahe an die Gelände-OK. Es handelt sich um einen ausgeprägt plastischen Ton, mit geringen Schluff- und sehr geringen Feinsand-Anteilen; die Konsistenz ist in der Tiefe weich, im oberen Teil teils weich-steif.

Der Seeton geht nach oben in eine Verwitterungsdecke über, die aus tonig-sandigem Schluff/Lehm, mit geringen bis hohen Kies-Anteilen besteht und eine weiche bis steife Konsistenz aufweist.

Im Bereich des Kiesparkplatzes (KB3) wird die Schichtenfolge von einem ungebundenen Oberbau (Kies) in 70 cm Stärke und teilweise einer 2 cm starken Asphaltdecke abgeschlossen, im Bereich von Grünflächen von Oberboden.

Weitere Einzelheiten zu Beschaffenheit, Verbreitung und Mächtigkeit der einzelnen Schichtglieder können den Bohrprofilen (Anlage im Gutachten) entnommen werden.“

Grundwasser und Sickerverhältnisse:

„Grundwasser wurde ausschließlich in KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches), hier innerhalb des Quartärkieses und des sandigen Hochflutlehmes aufgeschlossen. Das Grundwasser ist hier unter der Verwitterungsdecke leicht gespannt, was zu einer Druckentlastung um 30 cm im Bohrloch führte.

Insofern ist die hier zu prüfende Versickerung von Niederschlagswasser nicht praktikabel, da der Kies zwar eine ausreichende Durchlässigkeit hat (kf-Wert ca. 10-4 m/s), aber bereits vollständig und druckhaft wassergesättigt ist und somit keine ungesättigte Bodenzone zur Aufnahme von Sickerwasser zur Verfügung steht.

In den übrigen Bohrungen steht durchgehend sehr gering durchlässiger Seeton an (kf- Wert < 10-8 m/s), sodass auch hier keine Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser sollte über den vorhandenen RW-Kanal DN 600 abgeleitet werden.“

Der im Zuge dieses Gutachtens neu erstellte Regenwasserkanal verläuft unmittelbar östlich des Plangebiets.

Oberflächenwasser:

Etwa 60m nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Iller mit ihren biotopkartierten Auwäldern. Gemäß den zur Verfügung stehenden Übersichtskarten zu den Hochwasserrisiken¹ ist das Gebiet aufgrund der zur Iller hin abfallenden Topographie jedoch für das HQ₁₀₀ als auch HQ_{extrem} als hochwasserfrei zu bezeichnen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder belastetes Bodenmaterial zu Tage treten sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

3.3 Bau- und Bodendenkmale



Abbildung 2: Blick von Norden / Feldweg nördlich der Iller über das Plangebiet zur Kirche St. Michael

Wie in der vorigen Abbildung zu erkennen ist, befindet sich unmittelbar im Süden des Plangebiets auf einer Anhöhe in einer Entfernung von etwa 90 Metern die katholische Pfarrkirche St. Michael (D-7-80-112-38)². Es handelt sich hierbei um einen Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Satteldachturm. Der Turm ist

¹ Quelle: bayernviewer - Naturgefahren

² Quelle: bayernAtlas - Denkmal

aus dem Jahr 1446, das Langhaus mit Chor etwa 2. Hälfte 15. Jh., die Kirche wurde 1839-44 weiter ausgebaut und ausgestattet.

Im Zuge der Vorplanung wurden hier im Besonderen die bestehenden Blickbeziehungen von Norden über das gegenständliche Plangebiet untersucht und bewertet:

Hier ist festzuhalten, dass die Blickbeziehungen bereits durch die Überlandleitungen des Umspannwerkes sowie auch den Waldsaum entlang der Iller und den Bäumen südlich des Friedhofs eingeschränkt sind. Im Zuge einer Vorbesprechung im Landratsamt Oberallgäu wurde aber festgehalten, dass bei der Planung der neuen Gebäude auf eine Einfügung in die Topographie mit individuellen Höhenbezugsmaßen (FOK), maximal 2-geschossige Bebauung (wie im angrenzenden Baugebiet) und keiner „riegelartigen“ Bauweise geachtet werden soll.

Als weiteres Baudenkmal befindet sich etwa 200 Meter entfernt auf der dreiecksförmigen Insel / Einmündung Ortsstraße in die Umgehungsstraße ST 2377 eine Figur der Heiligen Hildegard (D-7-80-112-40), einer Sandsteinfigur aus dem Jahr 1767 auf profiliertem Sockel an der Wegkreuzung Memmingen-Leutkirch. Zu diesem Denkmal bestehen keine direkten Sichtbeziehungen, eine Betroffenheit kann hier entsprechend ausgeschlossen werden.

Rund um die Pfarrkirche St. Michael ist im Weiteren das Bodendenkmal D-7-8227-2008 „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche“ verzeichnet. Das Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. 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

Wie im Kap. 2.2 (Regionalplan Allgäu) ausgeführt, liegt der im Norden des Plangebiets befindliche Illertalraum im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“. Gemäß den Darstellungen im Bayernviewer ist dieser Bereich derzeit nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet verzeichnet, was vermutlich auch auf die Vorbelastung durch das Umspannwerk zurückzuführen ist. Auch weitere Schutzgebiete, wie z.B. FFH, Natura 2000 oder Vogelschutzgebiete konnten zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung ebenfalls nicht festgestellt werden.

Der südliche an der Iller verlaufende Auwald ist als Flachland Biotop kartiert: Biotophaupt Nr. 8227-0083, Biotopteilflächen Nr. 8227-0083-006, Hauptbiotoptyp Wald (100%), Iller mit Begleitvegetation zwischen Lauben und Biberschwang. Im Zuge der weiteren Planung ist vorgesehen nach der Winterzeit auf der derzeit als Grünland genutzten Fläche in Abstimmung mit den Fachbehörden eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen.

3.5 Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale

Das Baugebiet ist über die St.-Michael-Straße im Süden bereits erschlossen, wobei dieser Straßenabschnitt mit den vorhandenen Stellplätzen, wie im Kap. 3.2 (Bodenverhältnisse) bereits ausgeführt, nur teilweise befestigt ist. Im Zuge der gegenständlichen Planung soll der weitere Ausbau der St.-Michael-Straße nach Westen im Bereich des derzeitigen Rad- und Fußweges nach Westen bis zum Anschluss an die Ortsstraße geprüft und untersucht werden. Diese Anbindung soll dann für Rettungsfahrzeuge (und ggf. Müllentsorgung) im Einsatzfall zur Verfügung stehen, damit diese schnell ohne Querung durch den Ort zur ST 2377 ausrücken können. Das Verlängerungsstück wäre dann z.B. mittels eines Absperrpfostens zu sichern, um weiteren Fremdverkehr auf diesem Straßenanschluss zu vermeiden. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung soll in diesem Bereich ebenfalls auf der verbreiterten Anbindungsstraße aufrecht erhalten bleiben (Doppelnutzung).

Bushaltestellen des ÖPNV Linie 66 (Kempten – Leutkirch) befinden sich im Ortsteil Krugzell an der Ortsstraße / Einmündung Stiftstraße, beim Gasthaus Hirsch sowie im Bereich der Einmündung der Ortsstraße in die ST 2377; diese sowie die Haltestelle beim Gasthaus Hirsch sind vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Im Weiteren wird der Markt Altusried mit seinen Ortsteilen auch vom Anruf-Sammeltaxi (AST) bedient und ist an die im Allgäu bereits weit verbreitete Mitfahrzentrale (MiFaZ) angebunden (www.mifaz.de).

3.6 Schallimmissionen und -emissionen, Umspannwerk

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorentwurfsplanung lag keine schalltechnische Untersuchung vor. Im Zuge der Vorbesprechung mit dem Landratsamt Sonthofen (02/22) wurde die Situation von der zuständigen Fachbehörde wie folgt eingeschätzt:

„Der Ort der geplanten Ansiedlung von Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnung befindet sich unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes St.-Michael-Straße. Das Gebäude für die Feuerwehr soll unmittelbar an die Grenze zum Umspannwerk heranrücken, während der Abstand des Wohnhauses des Arztes zum Umspannwerk auf ca. 40 m abgeschätzt wird (Anmerkung: Stand Vorplanung ca. 45m bis zum Bauraum). Die Staatsstraße ST 2377 (Dietmannsried-Altusried) ist ca. 230 m vom vorgenannten Wohnhaus entfernt.

Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte, orientierende Lärmberechnung des Straßenverkehrslärms ergab, dass der Abstand zur Straße ausreichend groß ist, um die maßgeblichen Orientierungswerte einzuhalten. Schallschutzmaßnahmen waren damals bezüglich des Straßenverkehrslärms nicht erforderlich. Dies wird im Ergebnis so auch auf das Arzt-Wohnhaus zutreffen.

Durch die Spannungen und Ströme innerhalb der Leitungen und Transformatoren des Umspannwerkes werden elektrische und elektromagnetische Felder erzeugt. Diese Felder sind abhängig von der Höhe der Spannung und der Stärke des fließenden Stromes. Ebenso werden diese Felder mit zunehmendem Abstand von den Leitungen/Transformatoren geringer. Nach unserer Erinnerung wurde im Zuge der Aufstellung des

Bebauungsplans „St.-Michael-Straße“ die Frage, wie sich das Umspannwerk auf die Umgebung auswirkt, untersucht. Möglicherweise lässt diese Untersuchung auch Rückschlüsse auf das geplante Wohnhaus zu.

Jedenfalls muss sichergestellt werden, dass die elektrischen und elektromagnetischen Felder des Umspannwerkes die maßgeblichen Grenzwerte der 26. BImSchV am Wohnhaus sicher unterschreiten, um dort schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können.

Bei der Feuerwehr rechnen wir im täglichen Normalbetrieb (Gerätewartung, Probeläufe, Übungen, usw.) mit zeitweisem Lärmaufkommen während des Tages, so dass ein Zielkonflikt mit dem geplanten Wohnhaus und der Arztpraxis nicht ausgeschlossen werden kann. Daher halten wir es für sinnvoll, das Feuerwehrhaus so zu planen, dass das Gebäude zwischen dem Betriebshof der Feuerwehr und dem Arztwohnhaus situiert wird, damit die Betriebsgeräusche der Feuerwehr bestmöglich abgeschirmt werden können. Der Lärm, der in Verbindung mit eher wenigen Feuerwehreinsätzen zur Rettung von Leib und Leben ggf. auch nachts auftritt, ist als sozialadäquat zu bewerten und muss von den Nachbarn geduldet werden.“

Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass sich im Südosten des Geltungsbereiches eine Wertstoffsammelstelle befindet, welche bestehen bleiben wird.

3.7 Bestehende Erd- und Grundleitungen

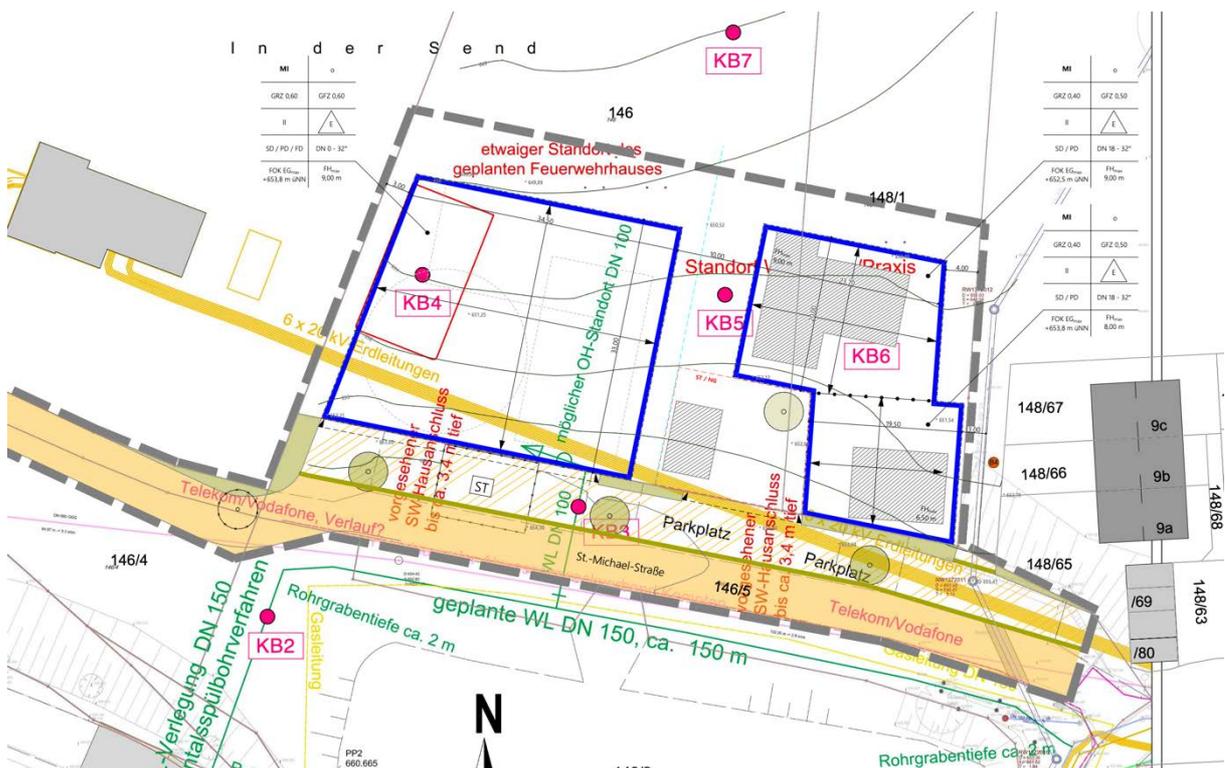


Abbildung 3: Überlagerung Leitungsplan mit Vorentwurf Bauungsplan

Gemäß voriger Abb. 3 verlaufen im Plangebiet von Südosten nach Westen schräg sechs unterirdische 20KV – Leitungen (gelb) von der St.-Michael-Straße zum Umspannwerk, welche teilweise die Grundstücke und die geplanten Bauräume kreuzen. Im Zuge der weiteren Planungen ist abzustimmen, ob hier Dienstbarkeiten und Leitungsrechte einzutragen oder ob ggf. Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu versetzen sind.

Auch die weiteren Leitungsanschlüsse, ins Besondere die Anbindung an den südlich der Baugrundstücke verlaufenden Schmutzwasserkanal (ca. 3,0m unter GOK) sind aufgrund des nach Norden abfallenden Grundstücks zu untersuchen und planerisch zu definieren.

3.8 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept raumsequenz 11/22

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem in Abb. 4 dargestellten städtebaulichen Konzept und berücksichtigt folgende wesentlichen Parameter:

- Einfache, ortstypische Baukörper mit geneigten (Sattel-) Dächern mit max. 2 Vollgeschossen
- Situierung der Arztpraxis mit Wohnhaus in „hofartiger“ Anordnung im Osten des Plangebiets: hierbei wurde aufgrund der besonderen Topographie des Geländes auf eine gestaffelte Einbettung der Baukörper in das Gelände und das Heranrücken des Praxisgebäudes nach Süden an Straßenraum geachtet (möglichst geringe Rampenausführung / Barrierefreiheit)

- Vorschlag Situierung des Feuerwehrhauses in Nord-Südrichtung mit westseitigem Betriebshof, um gemäß den Anregungen des LRA / Immissionsschutz eine schalltechnische Eigenabschirmung zu erreichen und im Weiteren die Blickbeziehungen von Norden zur Kirche (s. Kap. 3.3) nicht durch einen querstehenden Gebäuderiegel zu verstellen. *(Anmerkung: die Situierung und Größe des Feuerwehrhauses soll in einem Hochbauwettbewerb nochmals gesondert untersucht werden; der Bauraum mit Hauptfirstrichtung wurde daher so definiert, dass auch eine Ost-West-Ausrichtung mit Betriebshof im Süden möglich ist)*
- Doppelnutzung der bestehenden Stellplätze, zumindest für den Praxisbetrieb wie bereits aktuell bei der Interimspraxis auf der Stellplatzfläche

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Abs. Nr. 7 (Tankstellen) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind ausgeschlossen. Tankstellen werden an dieser Stelle des Marktes Altusried für nicht sinnvoll erachtet, Vergnügungsstätten ebenfalls nicht, auch weil von diesen mit negativen Auswirkungen für den städtebaulichen Kontext zu rechnen wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der für Mischgebiete vorgegebenen Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wurde für das Plangebiet im Bereich des Baufeldes der geplanten Feuerwehr eine maximale GRZ von 0,60 und eine GFZ von ebenfalls 0,60 festgesetzt. Die GRZ wurde hier etwas höher angesetzt, um aufgrund des Betriebshofes eine höhere Flächeninanspruchnahme nach § 19 Abs. BauNVO (Überschreitungsregel) bis zu 0,80 zu ermöglichen. Bei der GFZ kann hingegen aufgrund des voraussichtlich nur teilweise 2-geschossigen Ausbaus mit 0,60 von einem niedrigeren Wert ausgegangen werden. Für die Baufelder der Arztpraxis mit Wohnhaus wurde auf Grundlage der aktuell vorliegenden Gebäudeplanung eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,60 festgesetzt.

Wie zuvor ausgeführt, wurden für die 3 geplanten Gebäude in Abhängigkeit von ihrer Lage im nach Norden geneigten Grundstück jeweils eine spezifische Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss definiert. Ausgehend von dieser ist für das Feuerwehrhaus und das Wohnhaus eine maximale Firsthöhe von 9,0m, für die Praxis, welche aktuell nur als eingeschossiger Bau geplant ist, von 8,0m festgesetzt.

Insgesamt wurden die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung so definiert, dass einerseits die vorgesehenen Kubaturen unter Berücksichtigung der besonderen Topographie des Baugrundstücks realisierbar und andererseits, ins Besondere für den Bereich der geplanten Feuerwehr noch ausreichend Spielraum für die spätere Gebäudeplanung besteht.

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 – auch hier unter Beachtung eines gewissen Spielraumes für die spätere Architektur ins Besondere im Bereich Feuerwehrhausgebäudes.

5 Dachgestaltung

Auf Grundlage des aktuellen Gebäudeentwurfs für die Arztpraxis mit Wohnhaus wurden für diese Bauräume geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach mit Dachneigungen zwischen 18 – 32° zugelassen. Die Dachüberstände sollen hier nach Angabe der Vorplanung giebelseitig bis zu 1,70m und traufseitig bis zu 1,20m betragen, um hier Gebäude in „hofartiger“ ländlicher Architektur zu ermöglichen.

Angelehnt hieran wurden für das neu zu planende Feuerwehrhaus Dachneigungen zwischen 0 – 32° als geneigtes Dach (Sattel- und Pultdach) zugelassen; entwurfsabhängig sind hier auch Flachdächer vorstellbar.

Von einer Steuerung von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) wurde bewusst abgesehen, weil diese zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht vorgesehen sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

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

Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass die für den Betrieb der Praxis erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise nicht auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden müssen. Im Zuge einer Erhebung der vorhandenen Stellplätze im Geltungsbereich wurden ca. 50 öffentliche Stellplätze in Wechselnutzung mit der Einrichtung der Kirche (z.B. Hochzeiten und Taufen) sowie ggf. Feiern des Gasthauses Hirsch erfasst – der Regelpraxisbetrieb findet hier nicht an Wochenenden statt, sodass die Doppelnutzung mit den vorgenannten für vertretbar und ausreichend erachtet wird, zumal durch den Wegfall der derzeitigen Interimspraxis im Bereich der Stellplätze je nach Planung zwischen 6 – 8 Stellplätze zusätzlich wieder frei werden.

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 Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange

Wie ausgeführt, ist einerseits die derzeit unbebaute Wiese auf etwaige artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen. Im Weiteren muss durch den vorgesehenen Ausbau des Straßenanschlusses nach Westen in die bestehende Vegetationsstrukturen eingegriffen und es müssen je nach Verlauf der Straße 1 – 2 Bestandsbäume

gefällt werden. Im Zuge der geplanten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung im Frühjahr 2024 sind auch die Bäume und Grünstrukturen artenschutzrechtlich aufzunehmen und zu beurteilen.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung (V) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen. Allgemein sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Plangebiet zu vermeiden.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Alleine aufgrund aktueller baurechtlicher 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 ist von hohen energetischen Standards der Gebäude sowie von Wärmeanlagen ohne fossile Verbrennung auszugehen.

Die Orientierung der Gebäudedachflächen nach Süden, bzw. in Ost-West-Richtung ist durch die Vorgaben der Bauräume mit Hauptfirstrichtung möglich. Hier ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des nach Süden ansteigenden Grundstücks und den bestehenden Bäumen an der Grenze des Friedhofs von einer relativ hohen Verschattung bei reiner Südausrichtung auszugehen und damit eine Ost-West-Orientierung der Dachflächen bei den Gebäuden, welche nach an der St.-Michael-Straße stehen, ggf. ertragreicher ist.

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. Im Bereich der auszubauenden Straßenanbindung muss je nach Verlauf der Straße teilweise in Grünflächen, teilweise in flankierende Gehölzstrukturen eingegriffen werden, sodass hier für den Vorentwurf von einer mittleren Eingriffsschwere mit 6 Wertpunkten auszugehen ist.

Insgesamt ergibt sich hieraus folgender, vorläufiger Ausgleichsbedarf:

- Baufeld Feuerwehrhaus; ca. 1.730 qm x 0,60 x 3 WP = 3.114 WP
- Baufeld Arztpraxis mit Wohnhaus; ca. 1.490 qm x 0,40 x 3 WP = 1.788 WP
- Aufweitung Straße nach Westen; ca. 300 qm x 6 WP = 1.800 WP

Insgesamt wird für die weiteren Planungen somit derzeit von Ausgleichsbedarf von ca. 6.700 WP ausgegangen, welcher, sofern möglich ortsnah im Norden des Geltungsbereiches oder in Abstimmung mit dem Markt Altusried auf gemeindlichen Grundstücken erbracht oder vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden

kann. Bezgl. der zu erwartenden Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter wird hier folgende Voraberschätzung vorgenommen:

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Durch das geplante Vorhaben mit Abbruch der Interimspraxis und Neuerrichtung der Gebäude sowie dem Ausbau der Straße ist betriebsbedingt während der Bauzeit mit Lärm und Staub sowie mit Einschränkungen der Befahrbarkeit der Stellplätze in diesem Zeitraum zu rechnen.

Durch das geplante Vorhaben und die vorgesehenen Nutzungen werden in relativ geringem Umfang zusätzliche Fahrbewegungen ausgelöst. Einerseits durch den Betrieb der Feuerwehr mit entsprechenden Übungen sowie auch durch den Betrieb der Arztpraxis. Da der Bereich aber bereits heute durch die bestehende Wertstoffinsel und die wechselgenutzten öffentlichen Parkplätze frequentiert ist, wird insgesamt von keiner signifikanten Erhöhung des Fahrverkehrs ausgegangen. Hier ist auch zu ergänzen, dass auf der Fläche bereits eine Interimspraxis betrieben wird und auch geplant ist, dass die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr künftig nicht mehr durch den Ort selbst, sondern direkt nach Westen abfahren, wo keine Wohnbebauung vorhanden ist.

Da sich die Einschränkungen daher überwiegend auf den Zeitraum der Bauzeit beschränken und die Nutzungsintensität insgesamt nicht wesentlich erhöht wird, werden die Auswirkungen die Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es im Bereich der Baufelder zu einem nahezu vollständigen Lebensraumverlust für bisher vorkommende Tiere und Pflanzen, während betriebsbedingt eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen relevant sind.

Der Geltungsbereich kann in 3 Bereiche mit unterschiedlicher Wertigkeit eingestuft werden:

- die bestehende Straßenverkehrsfläche mit Parkplätzen; hier wird von keinen relevanten Veränderungen für dieses Schutzgut ausgegangen
- die Baufelder, welche als intensiv bewirtschaftetes Grünland eingestuft werden
- die Flächen beidseitig des bestehenden Fuß- und Radweges, bei welcher, wie ausgeführt, teilweise Grünland und teilweise Gehölzstrukturen und Bäume betroffen sind

Im Zuge der weiteren Planungen ist im Frühjahr 2024 entsprechend eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vorgesehen, um etwaige artenschutzrechtliche Belange ins Besondere bei den Gehölzen und Bäumen frühzeitig einzustufen.

Da der Eingriff hier im Vergleich zur Gesamtgröße des Geltungsbereiches mit ca. 300 qm relativ klein ist, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt insgesamt mit mittel bewertet.

Fläche, Geologie und Boden

Für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung immer gravierend. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen dem bestehenden Umspannwerk im Westen mit Überlandleitungen und dem Wohngebiet im Osten ist bei der Fläche von einer gewissen Vorbelastung auszugehen, städtebaulich wurde diese in den vorigen Kapiteln als „Lückenschluss“ gewertet, im Weiteren ist die Fläche als Grünlandfläche bereits landwirtschaftlich genutzt.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinen relevanten Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird. Die Bodenfunktionen hingegen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation bereits Vorbelastungen und eine landwirtschaftliche Nutzung erkannt wurden, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut insgesamt mit mittel zu bewerten.

Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Auch wenn die Iller etwa 60m nördlich des Geltungsbereiches verläuft, ist hier von keiner direkten Betroffenheit für dieses Schutzgut auszugehen – es verbleibt, wie bereits bei der bestehenden Bebauung östlich des Plangebiets, ein „Pufferstreifen“ mit weiterer Nutzung als Grünland und Retentionsraum bei Hochwasserereignissen. Das Plangebiet selbst ist gem. den Ausführungen im Kap. 3.2 sowohl für HQ₁₀₀ wie auch HQ_{extrem} hochwasserfrei.

Grundwasser wurde nur außerhalb des Geltungsbereiches im Norden des Plangebiets aufgeschlossen, ist daher baubedingt von keinen Beeinträchtigungen auszugehen – ggf. sollte im weiteren Verfahren untersucht werden, ob aufgrund der undurchlässigen Böden Schichtenwasser angetroffen werden kann, aktuell liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Da die Böden insgesamt als wasserundurchlässig eingestuft wurden, ist davon auszugehen, dass bereits heute kaum Regenwasser versickert, sondern diesen oberflächennah in den Vorfluter abfließt. Eine relevante Verschiebung der Grundwasserneubildung wird daher nicht gesehen.

Betriebsbedingt kann bei unsachgemäßem Umgang im Bereich der Straße mit Verunreinigungen durch Schadstoffe (Öle, Streusalze, etc.) gerechnet werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies Dimensionen annehmen wird, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, zumal die Straße mit den Stellplätzen bereits besteht.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut mit gering bis mittel bewertet.

Luft und Klima

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen, welche aber aufgrund der bestehenden Straße mit wechselgenutzten Parkplätzen für nicht relevant erachtet wird.

Auch wenn, wie zuvor beschrieben, das Plangebiet einen Lückenschluss zwischen dem Umspannwerk und der Wohnbebauung im Osten bildet, ist aufgrund der „Gebäudekörnung“ und Einzelstellung von keiner relevanten Beeinträchtigung für die Luft und Lufthygiene auszugehen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich vor allem anlagebedingt verändern, wenn neue Gebäude und versiegelte Flächen statt den bisher vorliegenden Vegetationsflächen entstehen. Vor allem in Bezug auf Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung wird es hier zu Veränderungen kommen. Nachdem im direkten Umfeld des Plangebiets jedoch keine relevanten, dicht bebauten Siedlungskörper liegen, die von der Kaltluft aus dem Plangebiet profitieren, werden die Auswirkungen dieses Schutzgutes insgesamt mit gering bis maximal mittel bewertet.

Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Schutzgüter werden hier zusammengefasst betrachtet, weil sich durch die gegenständliche Planung, wie im Kap. 3.3 bereits ausgeführt, im Besonderen die Blickbezüge von Norden über die Iller in Richtung der höher gelegenen Pfarrkirche St. Michael verändern werden, was gleichermaßen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das kulturelle Erbe haben wird. Wie in der Abb. 2 in diesem Kapitel ersichtlich, wird der Waldsaum entlang der Iller im Bereich zwischen dem Umspannwerk und der bestehenden Bebauung durch weitere Bauten bezogen auf das Landschaftsbild und die Blickbeziehungen beeinträchtigt. Beim Planungsprozess wurde daher frühzeitig auf eine Einbindung der Einzelgebäude in die bestehende Topographie mit individuellen Fertigfußbodenhöhen geachtet. Die Baufenster wurden so gelegt, dass keine „riegelartige“ Bebauung entstehen kann, sondern unbebaute Bereiche zwischen den Baukörpern bleiben. Wie bereits im Kap. 3.6 (Schallschutz) ausgeführt, wäre auch bezogen auf das Landschaftsbild und die Blickbeziehungen zur Kirche bei der neu zu planenden Feuerwehr eine Hauptfirstrichtung in Nord-Süd zu bevorzugen.

Bei diesen Schutzgütern ist im Weiteren aber auch auszuführen, dass aufgrund des Umspannwerkes mit den vorhandenen Überlandleitungen bereits eine Beeinträchtigung für diese Schutzgüter vorliegt, sodass die Auswirkungen hier insgesamt als mittel eingestuft werden.

10 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

muss entsprechend gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bezgl. möglicher Starkregenereignisse könnte durch entsprechende offene Entwässerungsrinnen zwischen den Baukörpern ein kontrollierter Wasserabfluss vom Kirchhang über die Straße bis zu den Auwaldflächen und letztlich zur Iller erwirkt werden.

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.

11 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.133	38,8
- davon bestehend	1.830	33,3
Öffentliche Grünfläche	152	2,8
Baugrundstücke	3.216	58,5
Gesamtes Plangebiet	5.500	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

12 Anlagen

- Baugrunduntersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft, 24.06.2022