



## F. BEGRÜNDUNG

zum

### **Bebauungsplan Nr. 28** für das Gebiet **“Altdorf - Ost“** mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 26.03.2019

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit Beschluss des Gemeinderats Biessenhofen vom 26.03.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 “Altdorf - Ost“ beschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Kreisstraße OAL 5 im Osten des Ortsteils Altdorf und wird über den “Dietweg“ von Norden erschlossen.

Der zunehmende Siedlungsdruck wirkt sich spürbar auch in der Gemeinde Biessenhofen aus. Das vorliegende Bauleitplanverfahren, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, soll ermöglichen, dass drei aktuellen Bauwerberwünschen entsprochen werden kann. Nachdem die Nachverdichtung im bebauten Bereich überwiegend in privater Hand liegt, und die Gemeinde somit keine Handlungsmöglichkeit hat, können auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung in diesem östlichen Ortsrandbereich von Altdorf drei neue Baugrundstücke entstehen.

Es handelt sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13b BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 für derartige Außenbereichsflächen eingeleitet werden, wenn im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Wohnbau-Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Wohnbau-Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 12.11.1997) der Gemeinde Biessenhofen ist das Planungsgebiet im Ortsteil Altdorf als "Mischgebietsfläche" ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen (Bekannt gemacht am 12.11.1997, genehmigt lt. Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 30.10.1997 – Bescheid Nr. V-610-6/2)



Berichtigter Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Die erforderlichen Anpassungen im Bereich des Bebauungsplans "Altdorf-Ost" werden auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

## 2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha (Teilfläche der Fl.Nr. 53 sowie 55/9, Gemarkung Altdorf mit rd. 2430 m<sup>2</sup>). Er befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Altdorf in der Gemeinde Biessenhofen, im schwäbischen Landkreis Ostallgäu, ca. 8 km südlich von Kaufbeuren entfernt. Biessenhofen ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen, zu der die Gemeinden Aitrang, Bidingen, Biessenhofen und Ruderatshofen gehören und die 1978 gegründet wurde.

Das Planungsgebiet wird von Norden her über den "Dietweg" erschlossen, der vom Ortskern im Westen an den Kreisverkehr im Osten ("Füssener Straße" / B 16) anschließt. Östlich der B 16 befindet sich der „Gewerbepark Altdorf“. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Westlich und Östlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Nördlich des Dietwegs sind Garagen und Nebenanlagen vorhanden.

Das Baugebiet stellt sich als ebene Fläche dar und wird mit einer Höhe von 710 m ü. NN angegeben. Das heutige Landschaftsbild um Altdorf ist geprägt durch große Ackerflächen. Das zur naturräumlichen Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ gehörige Planungsgebiet liegt im Bereich des nacheiszeitlich angelegten Wertachtals. Der Untergrund baut sich aus jüngeren Schottern auf, die von unterschiedlich mächtigen sandig-schluffigen Aueablagerungen überlagert werden. In die Wertachsotter können einzelne Sand- und Schluslinsen eingeschaltet sein. Den tieferen Untergrund bilden ältere, eiszeitliche Beckenablagerungen (Altdorfer Becken), die aus bereichsweise stark konsolidierten Schluffen und Feinsanden bestehen.

Die Sickerfähigkeit des schluffigen, sandigen Bodens ist als gut anzusehen, daher soll unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig flächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen ist nicht gestattet.

Der Grundwasserspiegel reicht aufgrund der geologischen Gegebenheiten zwar nicht bis in die durch die Bebauung tangierten Bodenzonen, doch kann hochstehendes Schichtwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hier hat sich jeder Grundstückseigentümer in geeigneter Weise selbst zu schützen.

Aufgrund des Informationsdienst "Überschwemmungsgefährdete Gebiet in Bayern" sind keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche im Planungsgebiet vorhanden.

### **3. Planungsziele**

Um ortsansässigen Bauwerbern entsprechen zu können, die in jüngster Zeit mit einem Baugesuch an die Gemeinde herantraten, und um die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets steuern zu können, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Damit wird dem landesplanerischen Grundsatz entsprochen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet wird, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP 2.2.5).

Die geplanten Neubauflächen werden in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen (LEP 3.3), um dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen.

Die Gemeinde Biessenhofen ist bestrebt, durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" als Art der baulichen Nutzung und den Ausschluss unverträglicher Nutzungen, möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern. Ferner soll durch den vorliegenden Bebauungsplan das dörflich geprägte umliegende Gebiet in seiner Struktur weitergeführt werden. Zur Wahrung der prägenden Einzelhausbebauung werden drei Bauräume festgesetzt, worin lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird angelehnt an die umgebende Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,00 m soll die harmonische Einfügung der neuen Baukörper gewährleisten.

Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Um Garagen und Carports möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, können diese auch in das Hauptgebäude integriert oder mit Flachdächern errichtet werden, die begrünt werden können. Die Begrünung dient der Wasserrückhaltung des Niederschlags, mindert die Spitzenabflüsse bei Starkregen (dient somit einer Entlastung der Kanalisation) und verbessert das Umgebungsklima durch Verdunstung.

#### 4. Geplante Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.430 m<sup>2</sup> (100%) und gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland WA	2.170 m <sup>2</sup> (89,3 %)
–	Private Verkehrsfläche	200 m <sup>2</sup> (8,2 %)
–	Öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg	60 m <sup>2</sup> (2,5 %)

Als **Art der Nutzung** wird gemäß § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes folgend (vorwiegende Wohnnutzung) werden lediglich Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO übrigen zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als nicht zulässig festgesetzt.

Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge zu haben und somit zu Konflikten mit der (ruhigen) Wohnnutzung führen könnten.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf jedes Baugrundstück bezogenen zulässigen Grundflächenzahl (0,30) für Hauptgebäude incl. anzurechnender Anbauten, in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe (6,00 m) sowie den maximal zulässigen Geschossen festgesetzt (zwei Vollgeschosse).

Pro Einzelhaus dürfen im Planungsgebiet maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Damit soll das Verkehrsaufkommen einschließlich des Besucherverkehrs in verträglichen Maßen gehalten werden.

Die zulässigen Grundflächen im Bereich der Baugrundstücke, die durch bauliche Hauptanlagen überdeckt werden dürfen, betragen 675 m<sup>2</sup>. Überschreitungen der festgesetzten übrigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind im Rahmen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % zulässig. In der Summe können sich somit bis zu 1.012 m<sup>2</sup> an versiegelten Grundflächen im Bereich der Baugrundstücke ergeben.

Um eine möglichst homogene Dachlandschaft innerhalb des Planungsgebietes zu erhalten werden nur Satteldächer bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 25° bis 38° als zulässig festgesetzt. Durch eine steilere Dachneigung wird ermöglicht, dass Solarmodule wirtschaftlich sinnvoll auf den Dächern der Hauptgebäude errichtet werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand unterstützt eine Dachneigung von rd. 35° die Selbstreinigung von Solarmodulen.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten, zu Solaranlagen sowie zur Fassadengestaltung getroffen. Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden.

Nur entlang des Dietwegs sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen zulässig, im übrigen Baugebiet sollen sockellose Einfriedungen mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere errichtet werden. Darüber hinaus sollen Einfriedungen entlang des Privatwegs um 0,50 m zurückversetzt errichtet werden, um im Winter Raum zur Schneeablage vorzuhalten.

## **6. Erschließung und Infrastruktur**

Das geplante Baugebiet wird im Norden über eine neu zu errichtende private Stichstraße an die bestehende Kreisstraße OAL 5 (Dietweg) angeschlossen. Die 6 m breite private Verkehrsfläche kann künftig zur Erschließung der südlichen Flächen (Fl.Nrn. 310 und 311) weitergeführt werden. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einem Bereich von jeweils 3 m auf den Grundstücken 2 und 3 im Plan eingetragen sowie im Satzungstext festgesetzt. Diese Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde für eine künftige städtebauliche Entwicklung wird zusätzlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die OAL 5 führt aus dem westlich gelegenen Ortskern von Altdorf zum Kreisverkehr an der Bundesstraße 16 (Füssener Straße) im Osten. In nördlicher Richtung führt die B 16 über das Oberzentrum Kaufbeuren zur A 96 (Anschlussstelle Mindelheim). Im Süden führt sie über das Mittelzentrum Marktoberdorf nach Füssen.

Die Anbindung des Ortsteils Altdorf an den ÖPNV erfolgt über Regionalbusse der Linie 54, die Altdorf mit Kaufbeuren und Marktoberdorf mehrfach täglich verbindet.

Die wesentlichen Versorgungseinrichtungen eines Kleinentrums sind in der Gemeinde Biessenhofen vorhanden. Güter des täglichen Bedarfs bzw. Versorgungseinrichtungen werden im Ortsteil Altdorf nur in geringem Maße angeboten. In der Gemeinde befinden sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Mittelschule sowie eine Volkshochschule. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs bzw. hinsichtlich sozialer und kultureller Belange findet in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren bzw. in der Kreisstadt Marktoberdorf statt.

Biessenhofen mit dem großen Gewerbegebiet „Altdorf“ bietet eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen.

## **7. Ver- und Entsorgung / Klimaschutz**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasseranlage sowie den Hochbehälter am Holdersberg gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die vollbiologische Kläranlage Biessenhofen.

Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde vom 24.10.2012 zu beachten.

Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die o.g. Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr.

Das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken durch flächige Versickerung in den Untergrund entsorgt werden. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit möglich zu vermeiden. Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um eine breitflächige Versickerung zu ermöglichen.



Die Stromversorgung des Planungsgebiets erfolgt über den Anschluss an das Netz der VWEW. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden vom Unternehmen durchgeführt, wobei neue Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikation ist durch mehrere Anbieter gewährleistet. Ein Anschluss an die vorhandene Breitbandversorgung von Altdorf ist mittels Antrag bei der Telekom AG bzw. beim jeweiligen Telefonanbieter möglich.

Die Müllentsorgung des Planungsgebiets erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ostallgäu. Eigenkompostierung wird empfohlen.

Die Mülltonnen von Hinterliegergrundstücken sind zur Leerung auf einer festgelegten Aufstell-Fläche für Mülltonnen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll die Beheizung und Warmwasseraufbereitung umweltfreundlich erfolgen. Um dies zu erreichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für die Einrichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen vorzusehen sind. Ferner wird empfohlen, dass Dachflächen für die Energiegewinnung zu nutzen sind.

## **8. Altlasten**

Kartierte Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## **9. Immissionsschutz – Landwirtschaft**

Zur Erhaltung der umliegenden landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbswirtschaften wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die von einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen unvermeidlich bzw. ortsüblich sind und daher gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen. Hierzu zählen auch Immissionen durch Viehtrieb und landwirtschaftliche Maschinen.

## **10. Denkmalschutz**

In einer Entfernung von ca. 250 m nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich gemäß der Eintragungen in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege folgende Denkmäler:

- Baudenkmal kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-7-77-112- 4) – Anlage des 15. Jh. mit Turm des 13. JH., barocker Ausbau, Benehmen hergestellt
- Pfarrhaus, Satteldachbau, erbaut von J.G. Fischer mit Pfarrstadel (D-7-77-112-5) Benehmen hergestellt

Die Sichtachse aus dem Landschaftsraum zu den beiden Baudenkmalern wird durch die geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt. Bereits heute verhindert der Baubestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden einen freien Blick aus dem Landschaftsraum zu den Baudenkmalern. Die Planung wird als verträglich in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude eingestuft. Sofern bei der Errichtung der geplanten Gebäude Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art 8 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

## 11. Grünordnung

Zur Durchgrünung des Planungsgebietes ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das südlich an den Außenbereich angrenzende Planungsgebiet möglichst verträglich in den Landschaftsraum eingebunden wird.

Die grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit der geplanten aufgelockerten Einzelhausbebauung und einem maßvollen Baurecht werden als Beitrag zum regionalplanerischen Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben und sind als Vermeidungsmaßnahmen zu bewerten. Die möglichst flächige Versickerung von Niederschlagswasser sowie die vorgegebene Verwendung von versickerungsfähigen Belägen werden als Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Wasser und Böden angesetzt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, somit ist gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Biessenhofen, .....

.....

Wolfgang Eurisch  
(1. Bürgermeister)