

**STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ liegt östlich der Seeger Strasse und schließt unmittelbar südlich an das bestehende Baugebiet „Gschlatt“ an.
Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 1764, 1765/2 Seeger Str., 1766/2 Fußweg TF, 1766/10 TF, 1766/11 TF, 1766/17, 1766/18, 1766/19, 1766/20 TF, 1790 TF und 1902/2 TF der Gemarkung Marktoberdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von 2,28 ha auf. Siehe nachfolgende Abb. 1.

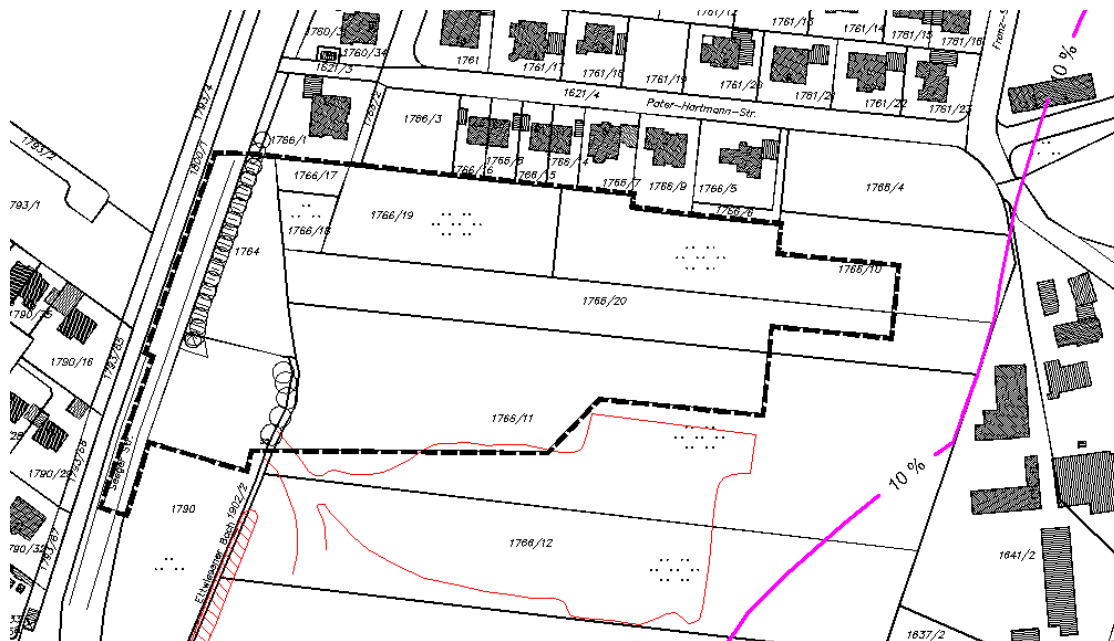


Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebietes, 2,28 ha.

2. Veranlassung

Die Stadt Marktoberdorf braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung.

Auf einer Fläche östlich der Seeger Strasse konnte die Stadt auf einer Fläche von insgesamt 2,28 ha mit den Eigentümern Einvernehmen über die Einbeziehung der Grundstücke erzielen um hierfür den vorliegenden Bebauungsplan als Wohngebiet aufstellen zu können. Eine Teilfläche erhält ein Bauträger zur freien Verfügung und eine weitere Teilfläche der bisherige Eigentümer der Fläche.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|----|-------------------------------|--|
| 1. | Baugesetzbuch | (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Einarbeitung des EAG-Bau vom 24.6.2004, in Kraft getreten am 20.07.2004, |
| 2. | Baunutzungsverordnung | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), |
| 3. | Planzeichenverordnung | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58), |
| 4. | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), |
| 5. | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.Dezember 1999 (GVBl. S.532) |
| 6. | Gemeindeordnung Bayern | (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136), |
| 7. | Bayer. Denkmalschutzgesetz | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl S. 622) – BayRS 2242-1-K. |
| 8. | Bundes Immissionsschutzgesetz | Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.September 2002, geändert vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865). |

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rande des Stadtgebietes Marktoberdorf, östlich der Seeger Strasse und schließt unmittelbar südlich an das Baugebiet „Gschlatt“ an. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Geflügelfarm „Schwabenland“

Südöstlich grenzt in ca. 180 m Entfernung eine Geflügelfarm an. Aus diesem Grunde ist hier ein entsprechender Abstand zur geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Zur Absicherung der Geruchsemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten (Ermittlung der Geruchsimmissionen) durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, veranlasst, siehe auch Ziffer. 7 Immissionsschutz. Es sollte im Auftrag der Stadt Marktoberdorf geprüft werden, ob in dem geplanten Wohngebiet mit erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu rechnen ist. Die Ergebnisse können folgendermaßen zusammengefasst werden:

„Die Auswirkungen der Geflügelanlage auf das geplante allgemeine Wohngebiet in Bezug auf die Geruchsbelastung wurde anhand der Abstandsregelung der VDI 3472 – Geflügel und der TA Luft geprüft. Da die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden können, wurde eine Sonderbeurteilung, entsprechend der VDI 3472 durchgeführt.

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen wurden durch eine Immissionsprognose mit dem nach TA Luft vorgeschriebenen Ausbreitungsmodell (Programmpaket AUSTAL2000G) ermittelt.

Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie beurteilt.

Die Beurteilung ergab folgende Ergebnisse:

Entsprechend den Ergebnissen der Geruchsimmissionsprognose ist nicht davon auszugehen, dass in dem geplanten Bebauungsgebiet die Anhaltswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % für ein allgemeines Wohngebiet erreicht werden.

Hierbei wurde von den vom Betreiber des Geflügelhofes angegebenen, zukünftig geplanten Tierzahlen ausgegangen. Diese sind entsprechend den Vorgaben der Nutztierhaltungsverordnung und der vorhandenen Stallflächen, nach den Aussagen der Betreibers zukünftig maximal möglich.

An eine Erweiterung der Anlage durch den Neubau von Stallgebäuden ist zukünftig nicht gedacht.

Von diesen Beurteilungsgrundlagen ausgehend, kann nach den Ergebnissen der Immissionsprognose und einer Beurteilung auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie von keinen erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in dem geplanten Bebauungsplangebiet ausgegangen werden.“

Altlastenverdachtsfläche südlich des Plangebietes:

Für den südlichen Abschluss der Bebauung ist eine Altlast maßgeblich, die sich auf den Flur Nr. 1766/11 und 1766/12 befindet. Die von der GeoUmweltTeam GmbH durchgeführte Untersuchung, Bericht Nr. STAMOD 11 vom 29.06.2006, sollte insbesondere klären, wo sich der nördliche Rand der Ablagerungsfläche tatsächlich befindet und ob bei einer heranrückenden Wohnbebauung nördlich der Ablagerungen mit einer Gefährdung, insbesondere durch Deponiegase, zu rechnen ist. Eine Bebauung im Verfüllbereich selbst ist nicht vorgesehen.

Es wurde erkannt, dass sämtliche Messwerte für Methan und Kohlendioxid, die für mögliche Gefährdungen für bauliche Anlagen auf oder am Rand von Altablagerungen darstellen könnten, wenige Meter außerhalb des Deponiebereichs bereits in einer natürlichen Größenordnung liegen. Eine Migration von Deponiegasen aus dem Deponiekörper heraus nach Norden findet damit offensichtlich nicht statt. Aufgrund des Gutachtens erscheint eine Bebauung der nördlich an das Deponiegelände angrenzenden Flächen gefahrlos möglich. Bei der Ausweisung des Baugebietes wird ein Sicherheitsabstand von 5 Metern zur Deponiegrenze empfohlen einzuhalten.

In der Bebauungsplanzeichnung ist die Grenze der vorgenannten Altlast eingetragen. Die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes bewegt sich entlang dieser Linie. Der oben genannte Sicherheitsstreifen wird als 4 m breite öffentliche Grünfläche und daran anschließende als 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenze liegt hiervon nochmals 4 m entfernt. Im übrigen siehe auch Ziffer. 7 Immissionsschutz. In den Altlastenbereich darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden.

Verkehr von der Seeger Straße:

Der westliche Rand des Plangebietes wird von der Seeger Strasse bestimmt. Die Seegerstrasse ist durch die Umfahrung Kohlhundens im Zuge des Ausbaus und Verlegung der Staatsstrasse 2008 auf eine Gemeindestrasse abgestuft. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt. Insofern wird keine besondere Lärmeinrichtung entlang der Seeger Strasse angeordnet. Gleichwohl wird ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen, wie er von Norden bereits im Baugebiet Gschlatt eingerichtet wurde, nach Süden bis zum südlichen Rande des Plangebietes fortgesetzt. Die westliche Baugrenze hält einen Abstand von 15 m von der östlichen Fahrbahn der Seeger Strasse ein.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotop. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Das südlich des Plangebietes dargestellte rot schraffierte Biotop hat sich entlang des früheren Ettwiesener Baches, Flur Nr. 1902/2, entwickelt. Da der Ettwiesener Bach westlich der Seeger Strasse abgeschlagen und durch das Baugebiet „Gwend“ bzw. ein Überlauf außerhalb des gegenständlichen Plangebietes kanalisiert wurde, gibt es keine Veranlassung, hierauf innerhalb der Planung besondere Rücksicht zu nehmen. Der Ettwiesener Bach wurde nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kempten im Bereich des Bebauungsplanes aufgelassen.

Zwischen Bauplatz Nr. 12 und 13 wird jedoch eine öffentliche Fläche mit einer Breite von ca. 13 m eingeplant. Sie wird als Grünfläche festgesetzt. Sie liegt etwa auf der früheren, historischen Trasse der Straße nach Kohlhunden, die auch die Zufahrt zur früheren Kiesgrube bzw. Deponie und zur Hofstelle Hartmann (Flur Nr. 1766) diente. Bezüglich der Brücke siehe auch Abb. 5.



Abb. 2: Blick von Süden auf die Seeger Straße mit Lärmschutzwand und Hecke und nach Osten die vorhandene Bebauung südlich der Pater-Hartmann-Straße. Im Vordergrund ist die Stelle der geplanten Zufahrt zur Seeger Straße zu erkennen.



Abb. 3: Innere Seite des bepflanzten Lärmschutzwalls entlang der Seeger Straße.



Abb. 4: Blick von Westen (von der Seeger Straße aus) auf das Plangebiet und die bachbegleitende Gehölzvegetation des ehemaligen „Ettwiesener Baches“. Am rechten Bildrand schließt die Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube bzw. Deponie an, siehe auch Abb. 5.

Die Fläche im Vordergrund der Abb. 3 und die Fläche auf der rechten Seite der Abb. 2 wird als Pferdeweide genutzt, die übrige Fläche des Plangebietes als intensives Grünland.



Abb. 5:

Brücke zur ehemaligen Kiesgrube, landwirtschaftlichen Fläche und später Deponie. Die Brücke wird nicht mehr benutzt.

Der in der nachfolgenden Abbildung 6 – Bestandsplan dargestellte und mit „A“ bezeichnete Heckenbereich entlang der Seeger Straße besteht aus verschiedenen strauch- und bauförmigen Weidenarten (*salix spec.*) Grauerlen (*alnus intana*) sowie diversen anderen Sträuchern, die eine dichte Heckenstruktur überstellen, u. a.

Golderle (*Alnus intana Aurea*), Bergahorn (*pseudo platanus*), Heckenliguster (*ligustrum vulg*

are), Hartriegel (*cornus sanguinea*), Heckenrose (*rosa carnina*), Schlehe/Schwarzdorn (*prunus spinosa*), gemeine Felsenbirne (*amelanchier ovalis*), Flieder (*syringa vulgaris*), Bauernjasmin (*philadelphus coronarius*), Linde (*tilia cordata*), Haselnuss (*corylus avellana*), vereinzelt auch *corylus colurna*.

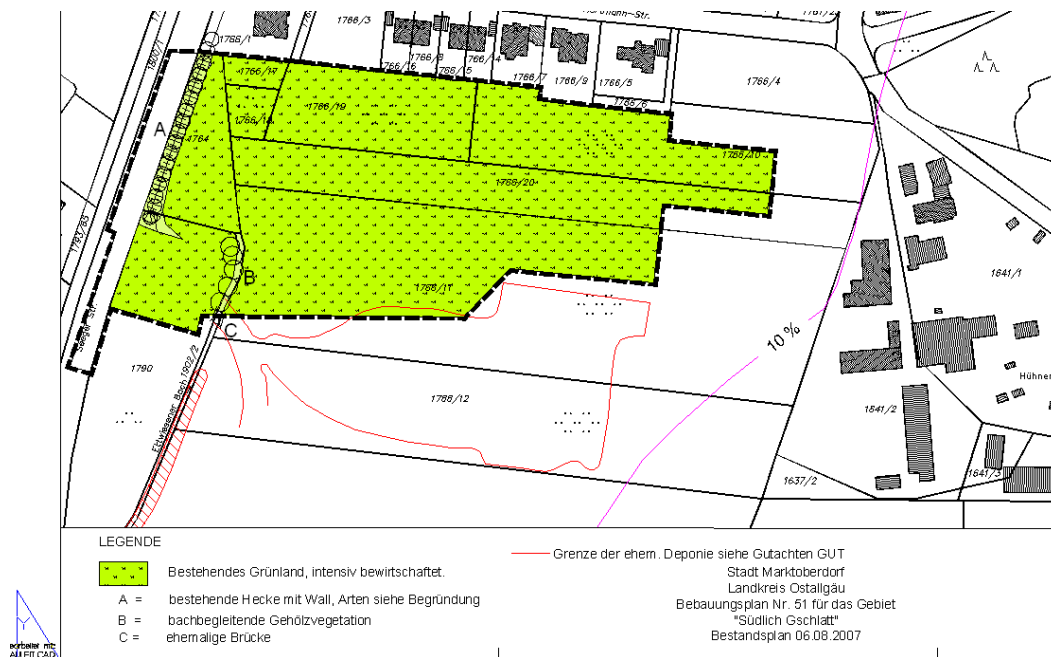


Abb. 6: Bestandsplan, unmaßstäblich verkleinert, siehe auch Anlage zum Bebauungsplan

Der mit „B“ gekennzeichnete Bereich entlang der ehemaligen bachbegleitenden Gehölzvegetation besteht oberständig aus hochgewachsenen Hybrid-Pappeln und einigen kleineren Birken und Eschen sowie unterständig aus Sträuchern vorwiegend Weiden, Eschen und Erlen. Bei den hochgewachsenen und ca. 60 bis 70 Jahre Pappeln, siehe auch Abbildung 4, können nicht dauerhaft stehen bleiben. Sie verlieren schon jetzt brüchige Äste. Sie stellen in den nächsten Jahren eine ernsthafte Gefahr für die in der Umgebung geplanten Wohnhäuser dar. Die Gehölzstandorte werden als öffentliche Fläche gesichert, die sehr großen Pappeln sollen saniert bzw. entfernt und durch Bäume der Wuchsklasse 2 ergänzt werden.

Im Bestandsplan sind die Bereiche der Altlast und die 10 %-Grenze des Geruchsgutachtens dargestellt.

4.2 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet ist weitgehend eben.

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich würmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter. Diese bestehen in der Regel aus Kiesen und Sanden mit eher geringen schluffigen Anteilen. Im benachbarten Gwend befindet sich der Übergang von tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolassen zum Tertiär in ca. 25 m Tiefe und der Grundwasserspiegel liegt bei etwa 17 m unter Gelände.

Der für die künftige Bebauung entscheidende Bereich bis 3 m Tiefe ist gekennzeichnet durch folgend natürlichen Bodenaufbau (von oben nach Unten)

- ca. 0.2 m Mutterboden
- einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen),
- darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil.

Insofern kann von einem guten Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird von der Seeger Strasse aus erschlossen. Das Ortsschild und damit die OD Grenze liegt weiter südlich. Es wird an dieser Stelle ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 60 m dargestellt. Für die innere Erschließung wird die Strasse nach Norden abgeschenkt und verläuft entlang einer Bauzeile südlich des bestehenden Baugebietes nach Westen, schwenkt nochmals etwas nach Süden ab um am östlichen Ende des Plangebietes mit einer Wendeschleife zu enden. Die im Vorentwurf noch nach Nordosten vorgesehene Abzweigung zur Kreuzung Pater-Hartmann-Str. und Franz-Schmid-Strasse wird zur Zeit nicht aufrecht erhalten. Es erfolgt lediglich ein mit dem Anlieger abgestimmte provisorische Fuß-Radwegverbindung zwischen dem Wendeplatz entlang der östlichen Grenze Flur Nr. 1766/6 zur Pater-Hartmann geschaffen.

Die südliche Planzeile (Planstraße A) erhält für die Anbindung der Häuser 8 bis 12 eine schmale eigene Erschließungsstraße. Hier könnte eine Einbahnstraße eingerichtet werden.

In der Nordwestlichen Ecke ist zwischen den Bauplätzen 16 und 21 ein Fuß- und Radweg zur Pater-Hartmann-Str. vorgesehen. Die Planstraße B wird mit einer Breite von 7,50 m vorgesehen, damit ausreichend Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Es werden alle Grundstücke unmittelbar angeschlossen. Die südliche Planstraße A wird 5 m breit mit einem nördlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen mit Alleepflanzung und Anbauverbot.

b) Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Das Plangebiet wird in die vier Kategorien WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 gegliedert.

In dem mit WA-1 bezeichneten Gebiet können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen. Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Es ist jedoch auch möglich, das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, wie dies in der nachfolgenden Skizze aufgezeigt ist. In der Variante A ist eine Lösung dargestellt, bei der eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Bei der Variante B soll ebenfalls einem symmetrischen Satteldach der Vorzug gegeben werden allerdings mit einer geringeren Wandhöhe und einem steileren Dach. Bei guter Grundrissgestaltung kann auch hier auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung des mittleren Teil des Daches umgegangen werden sollte. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

Bei dem mit WA-2 bezeichneten Gebiet sollen unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes gegenüber den Häusern Pater-Hartmann-Strasse die Baugrenzen von ihrer nördlichen Grenze mit 6 m abgerückt werden. Dieser Abstand gilt auch für die beiden Parzellen Nr. 25 und 26.

Zusätzlich soll die Wandhöhe bei WA-2 auf der Nordseite auf 4,75 m begrenzt bleiben. Dies bedingt ein asymmetrisches Satteldach, sofern auf der Südseite die Wandhöhe von 5,90 m in

Anspruch genommen wird. Es ist jedoch auch möglich hier ein eingeschossiges Wohnhaus mit der vorgenannten Wandhöhe von 4,75 m sowohl auf der Nordseite wie auch auf der Südseite einzuhalten.

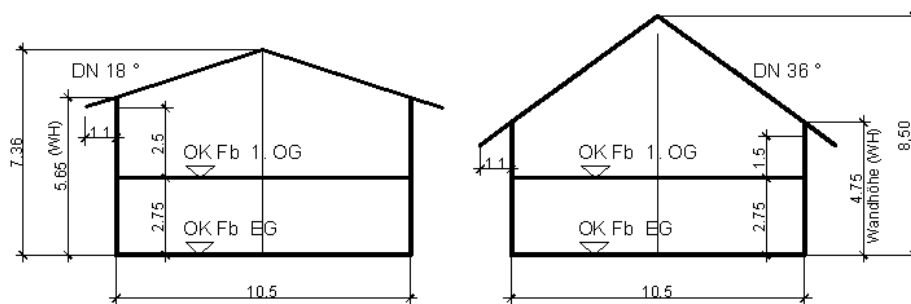
Eine weitere Gebietsaufteilung ergibt sich für die Bauplätze 1 bis 6 sowie 25 und 26 in dem mit WA-3 bezeichneten Gebiet. Hier sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich sein.

Das übrige Gebiet wird als WA – 4 bezeichnet, Bauplätze 7 bis 12. Hier gilt die sog. I-D Bebauung, d. h. zweigeschossige Wohnhäuser, bei denen das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, siehe auch Tabelle in der Satzung unter § 8 Abs. 1.

Die Bebauung ist als offene, zweigeschossige Einzelhausbebauung. Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden.

Variante Dachausbildung bei der sog. ID-Bebauung,



Variante A :
 Dachneigung (DN) 18 - 24 °
 Kniestock (KN) max. 2,50 m
 WH = 5,85 m

Variante B :
 DN 32-42 °
 KN max. 1,50 m
 WH = 4,75 m

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird auf den Höhenplan mit Angabe der EG Höhen üNN verwiesen.

Abb. 7: Dachausbildung Variante A und Variante B, siehe auch **Anlage 3** – Hinweise zur Gestaltung von Dachaufbauten

Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Höhenlage der Gebäude

Für die spätere Erschließungsplanung und die Festlegung der Höhen der Gebäude wird in Laufe des Verfahrens noch eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Ergebnis wird in Form einer Anlage zur Satzung mit einer Liste der Höhenlage des EG-Rohfußbodens über NN in Abstimmung mit der Straßenplanung festgelegt. Das EG soll dabei ca. 30 cm über Hinterkante Straße liegen, in der nördlichen Zeile oberhalb der Planstrasse B kann dies auch ca. 50 cm betragen; dies soll nach der Erschließungsplanung noch genau festgelegt werden.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,28 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen			
Flur Nr. 1766/17	300 m ²		
WA - 1, Bauplätze 13 – 16	2.921 m ²		
17 – 20	2.129 m ²		
27 - 28	1.654 m ²		
WA - 2, Bauplätze 21 – 24	2.225 m ²		
WA - 3, Bauplätze 3 - 6	1.898 m ²		
25 - 26	734 m ²		
WA - 4, Bauplätze 7 - 12	3.687 m ²	15.767 m ²	73 %
Verkehrsflächen			
Planstrassen	3.354 m ²		
Verkehrsgrün	563 m ²		
Fußweg	116 m ²	4.033 m ²	19 %
<u>Öffentliche Grünflächen (+ ehemals Bauplatz 1+2)</u>		1.737 m ²	8 %
Gesamtfläche, neu		21.537 m ²	100 %
Vorhandene einbezogenen Verkehrsfläche Seeger Straße		1.272 m ²	
Gesamtfläche		22.809 m ²	

Tabelle 1: Flächenbilanz; es wird darauf hingewiesen, dass die Detailflächen nach Durchführung der Straßenplanung und durch den Wegfall der beiden Bauplätze 1 und 2 bzw. Änderung in öffentliche Grünfläche angepasst werden.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 036 Lech Vorberge.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt.

Die ebenen Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

Zur Beurteilung der Situation wurde ein Bestandsplan erstellt, siehe auch Ziffer 4.1 mit den Abbildungen 2 bis 6 der Begründung mit verkleinertem Plan sowie Bestandsplan im Maßstab 1 : 1000 als Anlage zum Bebauungsplan.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes soll die im bestehenden Baugebiet Gschlatt begonnene öffentliche Grünfläche entlang der Seeger Strasse fortgesetzt werden. Die Hecke bildet ihren Abschluss bei der Einmündung der Planstraße B. Sie wird nach der Einmündung am südwestlichen Rande um den Bauplatz Nr. 13 fortgesetzt in Verbindung mit einem Aufbau eines Lärmschutzwalles mit Bepflanzung. Die im Bestandsplan mit „B“ bezeichnete ehemalige uferbegleitende Gehölzvegetation zwischen Bauplatz 12 und 13 wird gärtnerisch ausgeglichen und durch kleinere und standortgerechte Arten ersetzt und ergänzt.

Entlang der Süd- und Südostseite wird der Ortsrand durch eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit 866 m² und einer ca. 3 m breiten zusätzlichen privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben mit 1.017 m² gebildet. Der äußere Rand mit 4 m breite Rand wird die Stadt in öffentlicher Hand behalten. Dadurch können die äußeren Zäune von außen durch eine max. 2 m hohe Bepflanzung kaschiert werden. Die extensive Grünfläche wird max. zweimal im Jahr gemäht und das Mähgut abgefahren.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Die öffentliche Grünfläche auf den ehemaligen Bauplätzen 1 und 2 sowie das Verkehrsgrün um die Wendeschleife wird als extensives Grünland gestaltet.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Es wird entgegen der Darlegung im Vorentwurf das Regelverfahren angewendet. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird im Ökokonto fortgeschrieben.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1 a – b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH - Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Das Gelände ist fast eben.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Grundflächenzahlen liegen in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglichen mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- versickerungsfähige Flächen im Bereich der privaten Garageneinfahrten und Wege,
- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstrasse,
- Regenrückhaltung durch Versickerung vor Ort.
- Bepflanzung entlang der Verkehrsfläche, teilweise auf öffentlichem Grünstreifen.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Strasse und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt sich östlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszu

gehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Baugebiete und im Westen an die Gemeindeverbindungsstrasse nach Kohlhunden an.

Zusammenfassung

Es wird die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens angewendet. Die Gesamtfläche beträgt 22.809 m², die Eingriffsfläche beträgt 20.667 m². Es wird gewählt Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) und im Gebiet unterschiedlicher Eingriffsschwere Typ B niedriger bis mittlere Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Feld B I Faktor 0,3.

Hiernach ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 20.667 x 0,3 = 6.200 m². Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen mit Ortsrandeingrünung wird der externe Ausgleichsbedarf mit 0,6 ha festgelegt.

Für die beiden Bauleitplanverfahren a) Bebauungsplan Nr. 50 „Leuterschach-Ronried“ wird eine Fläche von 1,0 ha und b) für den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ eine Fläche von 0,6 ha also insgesamt 1,6 ha benötigt. Hierfür wird die Flur Nr. 2380/4 mit 2,889 ha des Ökokontos verwendet. Die Fläche wird von der Stadt Marktoberdorf mit Lageplan an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern in Kulmbach, gemeldet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Ausgleichsfläche im Bereich des Kuhstallweihers mit dem Faktor 1,0 beurteilt werden. Somit steht noch eine Restfläche von 1,2 ha für andere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die auf der Flur Nr. 2380/4 bereit gestellte Fläche soll künftig als extensives Grünland gepflegt werden.

6.4 Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer halbkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstrasse zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß nachfolgender Liste und Vorschlagsliste in der Satzung unter Ziffer 5 Hinweise und Empfehlungen.

<u>Obstbäume</u>		<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u>	
Äpfel	Berner Rosenapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	Klarapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	James Grieve	Corylus	Haselnuss
	Glockenapfel	Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Birnen:	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
Zwetsche	Wangenheims Früh	Prunus padus	Wolliger Schneeball

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

Nach § 51 des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Diese räumen ihm anderen Belangen gegenüber einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang, ein. Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnische Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Straßenlärm:

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz. Die Verkehrsdaten wurden mit Hilfe des Geschwindigkeitsmessgerätes, das je Fahrtrichtung über eine Woche in der Seeger Straße aufgestellt wurde ermittelt und zwar mit dem Ergebnis: Durchschnittlich 800 KFZ/24 h. Aus den Erfahrungen zum parallel in Aufstellung befindlichen Baugebiet in Leuterschach - Ronried und der Tatsache, dass das Plangebiet entlang der Seeger Straße durch einen ca. 2,80 m hohen bepflanzten Erdwall bereits abgeschirmt ist, wird keine weitere besondere Lärmschutzmaßnahme erforderlich werden. Der Wall endet derzeit an der Stelle, bei der das Baugebiet auf die Seeger Straße einmündet. Der südlich der Ein-

mündung befindliche Baubereich wird durch einen zu ergänzenden bepflanzten Erdwall entsprechend abgeschirmt und in den Einmündungsbereich herumgezogen. Im südwestlichen Bereich dient der neue/geplante zu bepflanzende Wall gleichzeitig als Ortsrandeingrünung.

Zusätzlich wird vorsorglich die Bauzeile entlang der Seeger Straße mit einem Hinweis versehen: „Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, Orientierung der Aufenthaltsräume nach Nord und Süd.“

Geruchsprobleme Geflügelhof „Schwabenland“:

Eine weitere Quelle von Immissionen ergibt sich von dem östlich des Plangebietes angrenzenden Geflügelhof „Schwabenland“. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde das Plangebiet wie in der Planzeichnung angegeben von dem bestehenden Hühnerhof östlich des Plangebietes entsprechend um ca. 150 m abgerückt. Zusätzlich wurde ein Geruchsgutachten in der Fassung vom 15.04.2007 mit folgendem Ergebnis veranlasst.

Auszug aus dem Gutachten Koch:

„Ergebnisse der Beurteilung

Beurteilung der Geruchsmissionen nach der Abstandsregelung (Ergebnisse siehe Abbildung 2 folgende Seite, bzw. Darstellung im Bebauungsplan)

Entsprechend der Beschreibung der Stalltechnik kann für die Stallanlagen von einer mittleren Punktebewertung entsprechend dem Schema der Richtlinie VDI 3472 von ca. 70 – 80 Punkten ausgegangen werden (Kot mit Einstreu und Gewichtung der Punktebewertung bei der Sommerluftfrate nach DIN 18910 und dem Abluftaustritt bzw. der Austrittsgeschwindigkeit nach der Tiermasse der jeweiligen Stallgebäude). Für die Standorteinflüsse wurde eine maximale Punktzahl von 20 vergeben. Hierfür kann die verstärkte Verdünnung der Stallabluft durch die vorhandenen Gebäude und die Baumgruppen angeführt werden (siehe auch Nr. 2.1.2 der VDI 3472). Insgesamt ergibt sich somit eine Anzahl von 90 - 100 Punkten

Aus dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3472 lässt sich bei 60,3 Großvieheinheiten somit ein erforderlicher Mindestabstand gegenüber einer Wohnbebauung von ca. 227 - 238 m bestimmen.

Nach der Mindestabstandskurve der TA Luft ergibt sich ein Abstand von ca. 206 m.

Der vorhandene Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt der Stallgebäude und dem geplanten Baugebiet beträgt in etwa 180 m.

Aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstandes nach VDI 3472 wird eine Sonderbeurteilung durch eine Geruchsmissionsprognose durchgeführt.

Beurteilung nach der Immissionsprognose

Auf der folgenden Seite sind die Ergebnisse der Immissionsprognose für Geruch (Abbildung 3) dargestellt.

Der nach der Geruchsmissionsrichtlinie relevante Immissionswert von 0,1, entsprechend einem Anteil von 10 % an Geruchstunden an den Gesamtjahresstunden, zu Beurteilung von Wohngebieten ist in der Abbildung rot markiert.

Bewertung der Ergebnisse

Entsprechend den Ergebnissen der Geruchsmissionsprognose ist nicht davon auszugehen, dass in dem geplanten Bebauungsgebiet die Anhaltswerte der Geruchsmissionsrichtlinie von 10 % für ein allgemeines Wohngebiet erreicht werden.

Hierbei wurde von den vom Betreiber des Geflügelhofes angegebenen, zukünftig geplanten Tierzahlen ausgegangen. Diese sind entsprechend den Vorgaben der Nutztierhaltungsverordnung und der vorhandenen Stallflächen, nach den Aussagen der Betreibers zukünftig maximal möglich.

Von diesen Beurteilungsgrundlagen ausgehend, kann nach den Ergebnissen der Immissionsprognose und einer Beurteilung auf der Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie von keinen erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in dem geplanten Bebauungsplangebiet ausgegangen werden.

Zusammenfassung:

Die Auswirkungen der Geflügelanlage auf das geplante allgemeine Wohngebiet in Bezug auf die Geruchsbelastung wurde anhand der Abstandsregelung der VDI 3472 – Geflügel und der TA Luft geprüft. Da die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden können, wurde eine Sonderbeurteilung, entsprechend der VDI 3472 durchgeführt.

Die zu erwartenden Geruchsmissionen wurden durch eine Immissionsprognose mit dem nach TA Luft vorgeschriebenen Ausbreitungsmodell (Programmpaket AUSTAL2000G) ermittelt.

Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie beurteilt.

Die Beurteilung ergab folgende Ergebnisse:

„Entsprechend den Ergebnissen der Geruchsmissionsprognose ist nicht davon auszugehen, dass in dem geplanten Bebauungsgebiet die Anhaltswerte der Geruchsmissionsrichtlinie von 10 % für ein allgemeines Wohngebiet erreicht werden.“

Hierbei wurde von den vom Betreiber des Geflügelhofes angegebenen, zukünftig geplanten Tierzahlen ausgegangen. Diese sind entsprechend den Vorgaben der Nutztierhaltungsverordnung und der vorhandenen Stallflächen, nach den Aussagen der Betreibers zukünftig maximal möglich.

An eine Erweiterung der Anlage durch den Neubau von Stallgebäuden ist zukünftig nicht gedacht.

Von diesen Beurteilungsgrundlagen ausgehend, kann nach den Ergebnissen der Immissionsprognose und einer Beurteilung auf der Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie von keinen erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in dem geplanten Bebauungsplangebiet ausgegangen werden.“

Gleichwohl wird in Abstimmung mit dem Betreiber des „Geflügelhofes Schwabenland“ die Bebauung in der südöstlichen Ecke des Plangebietes um die beiden Bauplätze 1 und 2 (Doppelhaus) zurück genommen und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Stadt Marktoberdorf steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Die unmittelbar südlich angrenzende Altlast wurde hinsichtlich ihrer Abgrenzung nachrichtlich dargestellt. Es wird auf das Gutachten Bericht Nr. STAMOD 11 vom 29.06.2006 der GeoUmweltTeam GmbH Marktoberdorf, verwiesen.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Strassen

Das Baugebiet wird über die Seeger Strasse erschlossen. Auf eine weitere Anbindung nach Nordosten bis zur Kreuzung Pater-Hartmann-Straße und Franz-Schmid-Strasse wird derzeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen und aus Rücksichtnahme auf den Geflügelhof „Schwabenland“ verzichtet. Es wird allerdings ein Fuß- und Radweg provisorisch entlang der östlichen Grenze des bestehenden Wohngebietes zu Lasten des Grundstücks Flur Nr. 1766/4 eingerichtet, der mit der Eigentümerin vertraglich/rechtlich noch entsprechend gesichert wird.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Stadt anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Marktoberdorf. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Stadt Marktoberdorf den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen, siehe auch Anlage 86 der BayBO, bzw. die Ableitung in den Regenwasserkanal zu veranlassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht in den Altlastenbereich zur Versickerung gebracht werden darf. Der Altlastenbereich ist südlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende, mit einer roten Linie gekennzeichnet.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Vereinigten Wertach Elektrizitätswerke (VWEW) Kaufbeuren über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sicherzustellen sein. In der Stellungnahme vom 18.09.2007 weist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG im Plangebiet befinden. Sofern hier eine Verlegung notwendig ist, sollte rechtzeitig Verbindung aufgenommen werden mit Herrn Starosczyk, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 24, Postfach 1002, 87432 Kempten, Tel.: 0881-680-61203, Fax: 0951-91428664. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Aus beiliegendem Plan ersehen Sie die Lage unserer Anlage.“ Es wird ein Ansprechpartner genannt mit Anschrift und Telefon

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist eine Sonderung veranlasst.

Das Vermessungsamt weist darauf hin, dass die im Zuge der Baumaßnahmen zerstörten oder beschädigten Vermessungszeichen wieder hergestellt werden müssen. Hierfür ist bei dem Vermessungsamt ein entsprechender Antrag auf Sicherung bzw. Wiederherstellung zu stellen.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

II Umweltbericht

Vorbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gschlatt“.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (WA) Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande der Ortslage Marktoberdorf, unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Gschlatt“.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ), kleiner 0,3. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass teilweise das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Seeger Strasse und endet zunächst mit einer Wendeschleife. Für Fuß- und Radverbindung werden im Westen und Osten zwei Anbindungen an die Pater-Hartmann-Straße geschaffen. Bei einer späteren Bebauung im östlichen Bereich der Flur Nr. 1766/4 und 1766/10 kann die Verbindung zur Kreuzung Pater-Hartmann-Straße und Franz-Schmid-Straße hergestellt werden.
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt ca. 2,28 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser, wobei davon einige als Doppelhäuser möglich sind. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 450 m ² , die für Doppelhaushälften mindestens 275 m ² groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäusern errichtet werden. Durch die geringe GRZ, die Einzelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</i>

<p>Immissionsschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).</p> <p><i>Es sind keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich. Gegenüber der Hühnerfarm wird im gerichtlichen Verfahren festgelegte Abstand eingehalten..</i></p>
<p>Wasserschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.</p> <p><i>Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Weitere Details erfolgen im weiteren Verfahren.</i></p>
<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.</p> <p><i>Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im Regelverfahren. Es wird eine Ausgleichsfläche von 0,6 ha erforderlich. Sie wird im Ökokonto bereit gestellt.</i></p>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<p>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</p>	<p>Intensiv genutztes Grünland, Entwicklung aus dem FNP.</p>
--	--

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</p>	<p>- keine besonderen Arten vorh.</p>	<p>geringe Bedeutung für den Artenschutz</p>
<p>Boden</p>	<p>- Altlasten:</p>	<p>Geringe Bedeutung, für die südliche angrenzende Altlast wurde eine Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltbelastungen vorliegen.</p>
<p>Wasser</p>	<p>- kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,</p>	<p>Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland, teilweise bebaute Fläche</p>	<p>Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima; siehe auch Umweltgutachten bezüglich des erforderlichen Abstandes zwischen Wohnbebauung und Geflügelhof „Schwabenland“.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Ortsrandlage, wird gut eingegrünt, derzeit Grünland</p>	<p>Geringe Bedeutung</p>

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es wird eine neue Erschließungsstrasse mit Anbindung zur Seeger Straße eingerichtet. Es entstehen Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit guter Durchgrünung.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung.
Wasser		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Nur lokale Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche

dargestellt. Es wird das Regelverfahren nach dem Bayerischen Leitfaden angewendet. Es wird eine externe Ausgleichsfläche von ca. 0,6 ha erforderlich.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Die Situation des Bestandes wurde unter Ziffer 4.1 der Begründung einschließlich Bestandsplan ausführlich dargelegt.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Im Plangebiet werden umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen veranlasst. Siehe auch die Ausführungen zu Ziffer 6 der Begründung.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen. Dies wird auch die beiden Umweltgutachten a) Altlastenverdachtsfläche und b) Geruchsgutachten wegen Geflügelhof „Schwabenland“ bestätigt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leerstehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Dies ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Die Stadt kann hier das bestehende Siedlungsgebiet harmonisch abrunden. Durch die gegebenen Grundstücksverhältnisse kann die Stadt über einen größeren Anteil der Fläche verfügen und damit wohnungspolitischen Einfluss nehmen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – Regionalplan Allgäu (16) – Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> – Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)

<p>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</p>	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p> <p>Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben. Es liegen jedoch keine Anregungen vor, die sich mit erheblichen Umweltbelangen beschäftigen. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des geeigneten Verfahrens nach dem Bayerischen Leitfaden und der Ausgleichsmaßnahmen wurden beachtet. Es wurde das Regelverfahren angewendet.</p>
---	---

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Stadt Marktoberdorf wird 5 Jahre nach der Fertigstellung des Baugebietes überprüfen, ob die im Zuge der Altlast am südliche Rande und außerhalb des Baugebietes eingebrachten Messstellen ein relevantes Ergebnis erbracht haben.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Im Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ wird die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet präzisiert und in die Form einer gemeindlichen Satzung gebracht. Die Stadt Marktoberdorf braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 1764, 1765/2 Seeger Str., 1766/2 Fußweg TF, 1766/4 TF, 1766/10 TF, 1766/11 TF, 1766/17, 1766/18, 1766/19, 1766/20 TF, 1790 TF und 1902/2 TF der Gemarkung Marktoberdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von 2.28 ha auf.

Auf der vorgenannten Fläche konnte die Stadt mit den Eigentümern Einvernehmen über die Einbeziehung der Grundstücke erzielen um hierfür den vorliegenden Bebauungsplan als Wohngebiet aufstellen zu können. Es sollen freistehende Einfamilienhäuser sowie einige Doppelhäuser jeweils in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Das Plangebiet endet in Höhe der vorhandenen Bebauung entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Pater-Hartmann-Str. 5, (Flur Nr. 1766/5 und -/6) in südlicher Richtung.

Das Gebiet wird von der Seeger Straße aus erschlossen. Am östlichen Ende des Plangebietes wird eine Wendeschleife für eine ausreichende Umkehr sorgen. Aus verschiedenen Gründen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, das Plangebiet bis zur Kreuzung Pater-Hartmann-Str. Ecke Franz-Schmid-Str. zu verlängern. Dies wird jedoch zu einem späteren nicht ausgeschlossen. Im Westen und an der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine Anbindung als Fuß- und Radweg an die Pater-Hartmann-Strasse vorgesehen.

Neben dem eigentlichen Wohngebiet südlich des bestehenden Wohngebietes Gschlatt und östlich der Seeger Straße gelegen, wird eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,6 ha in das Ökoko-Konto eingestellt. Es handelt sich um die Flur Nr. 2380/4 mit 2,889 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland im Bereich südwestlich des Kuhstallweihers. Das Entwicklungsziel ist die Nährstoffreduktion im Gewässer-Einzugsgebiet des Ettwieser Weihers.

Wesentliche Umweltbelange sind im frühzeitigen Verfahren nicht vorgetragen worden. Aufgrund der südlich angrenzenden Altlast (Teilfläche der Flur Nr., 1766/11 und 11766/12 war ein Gutachten veranlasst. Aus Sicherheitsgründen werden eine Messstelle im Zulauf und zwei im Abstrombereich außerhalb des Plangebietes eingebracht und über einige Zeit beobachtet. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit nachbetragen. Es ist laut Gutachten, das bei der Stadt auch zur Einsicht mit dem Bebauungsplan öffentlich ausliegt, mit keiner wesentliche Umweltbelastung zu rechnen.

Bezüglich des Geflügelhofes „Schwabenland“ wurde ein Geruchsgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass die Abgrenzung des Plangebietes richtig gewählt wurde. Die Bauplätze 1 und 2 (ein Doppelhaus in der südöstlichen Ecke) wird sicherheitshalber im Rahmen der Baulandumlegung der Stadt Marktoberdorf zugeordnet und diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit kann ausreichender Abstand zum „Geflügelhof Schwabenland“ eingehalten werden.

Die Stadt Marktoberdorf hat am 08.05.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst und in der Zeit vom 29.11.2006 bis zum 29.12.2006 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das beauftragte Büro abtPlan hat in der gleichen Zeit die Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.07.2007 beschlossen und in der Zeit vom 17.08.2007 bis zum 21.09.2007 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.11.2007 gefasst.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 19.11.2007



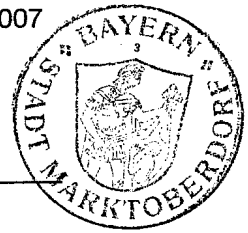
Gerhard Abt, Architekt



Marktoberdorf, den 26.11.2007



W. Himmer
1. Bürgermeister



Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu,

Anlage 2: Bestandsplan.

Anlage 3: Hinweise zur Gestaltung von Dachaufbauten