

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Gschlatt“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

Der Bebauungsplan wurde erforderlich, weil in der Stadt Marktoberdorf weiterer Bedarf nach baureifen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern besteht. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung.

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.

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 derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Die Stadt hat am 08.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan, Marktoberdorf, beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Das frühzeitige Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.11.2006 und Termin 29.12.2006 durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen wurden in die Planung aufgenommen. Es wurden zwei Bereiche erkannt, für die eine nähere Untersuchung erforderlich wurde und zwar die Altlast südlich an das Plangebiet angrenzend und die Umweltauswirkungen durch den „Geflügelhof Schwabenland“.

Die Altlastverdachtsfläche, die sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 1766/11 und 1766/12 befindet, wurde durch die GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf erkundet. Das Ergebnis ist in dem Bericht Nr. STAMOD 11 vom 29.06.2006 dargestellt und kann bei der Stadt eingesehen werden. Es sollte insbesondere geklärt werden, 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 eingehalten.

Südöstlich grenzt in ca. 180 m Entfernung der „Geflügelhof Schwabenland“ an. Aus diesem Grunde ist hier ein entsprechender Abstand zur geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Zur Absicherung der Geruchsemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten (Ermittlung der Geruchsmissionen) durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, veranlasst. Der Bericht ist in den wesentlichen Inhalten in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 7 aufgenommen. 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. 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. Zusätzlich wurde auf Anregung des Betriebsinhabers des „Geflügelhof Schwabenland“ in der südöstlichen Ecke des Plangebietes auf die beiden Bauplätze 1 und 2 (Doppelhausgrundstück) verzichtet und hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ein weiterer Umwelttatbestand ergibt sich entlang des westlichen Randes des Plangebietes bezüglich der Lärmeinwirkungen von der Seeger Strasse auf das Plangebiet. Hier wurde die bestehende Grünfläche mit Erdwall als zu erhalten festgesetzt und am südlichen Rande des Plangebietes ergänzt. Die Seeger Strasse 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. Die westliche Baugrenze hält einen Abstand von 15 m von der östlichen Fahrbahn der Seeger Strasse ein.

Bezüglich der naturhaushaltlichen Belange wird festgestellt, dass sich unmittelbar im Plangebiet keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope befinden. 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. einen 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. Die zwischen Bauplatz Nr. 12 und 13 bestehende Gehölzgruppe wird durch eine öffentliche Fläche mit einer Breite von ca. 13 m gesichert. Die Gehölzbestände sollen ausgelichtet, saniert und bei Abgängen durch neue Gehölze ergänzt werden. Für das Plangebiet wurde neben den Minimierungsmaßnahmen eine Ausgleichsfläche von 0,6 ha ermittelt. Hierfür wird die Flur Nr. 2380/4 des Ökokontos verwendet. Die Fläche wird von der Stadt Marktoberdorf mit Lageplan an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern in Kulmbach, gemeldet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wurde in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 23.07.2007 zur öffentlichen Auslegung gebilligt, die in der Zeit vom 17.08.2007 bis 21.09.2007 durchgeführt wurde.

Erhebliche Umweltbelange sind im weiteren Planverfahren nicht aufgetreten. Es wurde ein Umweltbericht beigelegt. Die erforderliche Bearbeitung der naturhaushaltlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde durchgeführt. Die übrigen Grünordnungsmaßnahmen sind im integrierten Grünordnungsplan enthalten.

Die Öffentlichkeit wurde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches beteiligt. Es wurde seitens der Öffentlichkeit vorgetragen, dass es in früheren Jahren durch Oberflächenwasser im Kanal zu Rückstaus kam. In den letzten Jahren hat die Stadt große Anstrengungen unternommen, die Abwassersituation durch den Bau neuer Sammelkanäle zu entschärfen, was auch dem gegenständlichen Plangebiet zugute kommt. Nähere Einzelheiten werden noch bei der Erschließungsplanung geregelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ wurde vom Stadtrat am 12.11.2007 als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.



Stadt Marktobendorf, den 26.11.2007

W. Himmer
1. Bürgermeister

