

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“ grenzt an den südwestlichen Rand von Hattenhofen an.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 1237 TF, 1238/2 TF, 1145 Straße und 1239 Straße/Feldweg der Gemarkung Geisenried. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,67 ha auf. Die Abgrenzung ist dem nachfolgenden Lageplan Abb. 1 zu entnehmen.

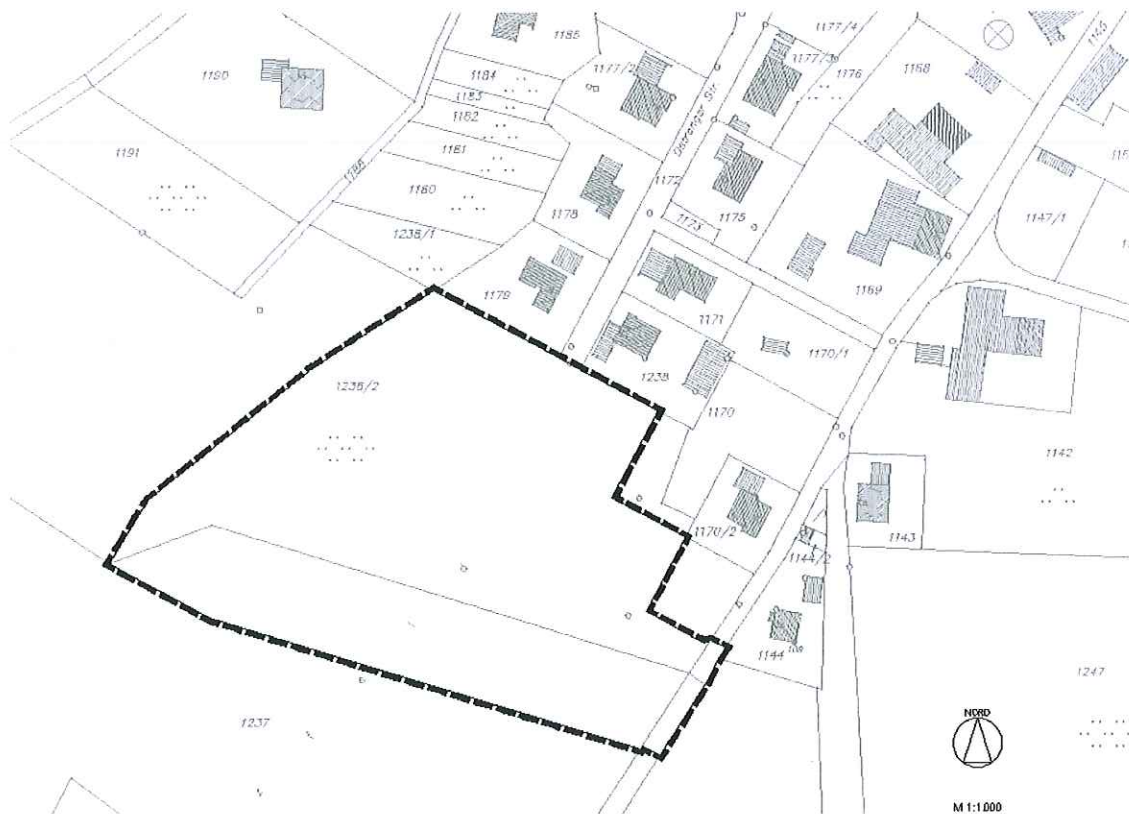


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes – ohne Maßstab

### 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 südöstlich der Ortslage Hattenhofen kann die Stadt in Abstimmung mit den beiden Grundstückseigentümern auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsfläche dargestellt ist, Einvernehmen erzielen, dass hier Bauland ausgewiesen wird. Die Ostranger Straße wird dabei nach Süden verlängert und knickt dann nach Osten auf den Gemeindeverbindungsweg Fl. Nr. 1239 ab.

Zum frühzeitigen Verfahren hat das Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bauplanungsrecht/Städtebau folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Ausweitung der Siedlungsfläche nach Westen gegenüber der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche schiebt sich in die Hangfläche, die ortsplanerisch von Bebauung freigehalten werden soll (Planungshilfe 12/13 III 2.23). Es ist die Erforderlichkeit nach § 2 Abs. 5 BauGB weder in ortsplanerischer Hinsicht noch bezüglich des örtlich zwingenden Bedarfs an Bauplätzen gegeben, so dass auf die Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden soll. Die Anzahl von 14 Bauparzellen dürfte den Bedarf für eine organische Entwicklung Hattenhofens erheblich übersteigen. Den Bedarf für die Stadt Marktoberdorf in Hattenhofen zu decken, wie auf Seite 2 der Begründung (Anlass der Planung) ausgeführt, ist ortsplanerisch fragwürdig.“

Dazu ist zu sagen: Die Stadt benötigt dringend Wohnraum, auch für den Stadtteil Hattenhofen und es darf zulässig sein, dass hier ein Bauinteressierter aus dem übrigen Stadtgebiet bauen darf. Die relativ geringe Anzahl der 14 Bauplätze sieht die Stadt durchaus noch als eine organische Entwicklung an, zumal das Plangebiet deutlich unter der Größe von 2 ha liegt, bei die Stadt Marktoberdorf erst von einem größeren Baugebiet ausgeht. Die organische Entwicklung wird im Übrigen durch die positiven Stellungnahmen der für diese Aussage zuständigen Stellen, nämlich die höhere Landesplanung bei der Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Allgäu (16) bestätigt.

Zur oben angesprochenen ortsplanerisch bedeutungsvollen Hangfläche im Westen des Plangebietes wird unter Ziffer 4.1 dieser Begründung näher eingegangen.

### **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 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

Die Regierung von Schwaben, Augsburg, hat als höhere Landesplanung mit Schreiben vom 17.02.2014 mitgeteilt: „...aus landesplanerischer Sicht bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken gegen o. g. Bauleitplanverfahren.“

Der Regionale Planungsverband Allgäu (16) hat sich mit Schreiben vom 17.02.2014 ähnlich geäußert: „...regionalplanerische Belange stehen dem o. g. Bauleitplanverfahren nicht entgegen.“

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 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Dies erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes, wobei die Wohnbaufläche in der Südwestecke des Plangebietes um 0,202 ha und die Grünfläche mit 0,247 ha erweitert werden muss. Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit eine Fläche von 0,449 ha. Diese Änderung wurde im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Genehmigung dieser Änderung ist mit dem 16.01.2015 durch Fiction eingetreten

### **4. Lage und Bestand**

#### **4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande von Hattenhofen. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

#### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 0,5 m Höhendifferenz integriert ist. Hieraus lässt sich erkennen, dass das Planungsgebiet als eben zu bezeichnen ist. Im Westen hingegen steigt das Plangebiet jedoch an. Die eigentliche steilere Hangfläche bleibt nachweislich des inzwischen vorliegenden Vorentwurfs der Erschließungsplanung, in der eine aktuelle Geländehöhenaufnahme eingebunden ist, von Bebauung frei. Die im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche am westlichen Rande des Plangebietes liegt zwischen den Geländehöhen 737 m üNN und 738 m üNN. Erst deutlich nach der Höhenlinie 739 m üNN beginnt die steilere Böschung, die im nordwestlichen Teilbereich schon außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die gesamte überbaubare Fläche liegt im gesamten Plangebiet zwischen der Höhenlinie 737,00 m üNN und 738,00 m üNN. Diese Differenz im Bereich der geplanten 14 Bauplätzen ist als ein flach geneigtes bis ebenes Gelände zu bezeichnen. Der steilere Bereich in der südwestlichen Ecke ist vollständig als Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt und darf nicht bebaut werden.

## **4.2 Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist weitgehend eben bzw. nach Westen ansteigend. Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich würmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter. Diese bestehen in der Regel aus Kiesen und Sanden mit eher geringen schluffigen Anteilen.

Der für die künftige Bebauung entscheidende Bereich bis 3 m Tiefe ist gekennzeichnet durch folgenden 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 Ostranger Straße aus erschlossen. Sie wird ca. 70 m nach Süden verlängert, knickt dann in einer großen Kurve nach Osten ab und findet auf dem Gemeindeverbindungsweg, Fl. Nr. 1239 ihren Anschluss an das übrige Straßennetz. An der vorgenannten Einmündung wird in der Bebauungsplanzeichnung ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m eingezeichnet. Die Planstraße erhält eine Breite von 8 m. Der in der Ostranger Straße vorhandene Fußweg mit einer Breite von ca. 1,25 m wird auf der Außenseite weitergeführt. Er endet am vorgenannten Gemeindeverbindungsweg Fl. Nr. 1239. Mit diesem Ausbau der Planstraße steht ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung. Der Vorentwurf der Verkehrsplanung ist in die Planzeichnung des o. g. Bebauungsplanes eingetragen. Gleichzeitig wurde damit auch die tachymetrische Geländeaufnahme übernommen. Dadurch ist erkennbar, dass der steiler ansteigende Hangbereich im Westen außerhalb der Bauplätze 5, 6 und 7 liegt. Der Bauplatz 8 und 9 liegt im Bereich der Geländehöhe 738,00 m üNN, alle anderen Bauplätze liegen zwischen den Höhen 737,00 m üNN und 738,00 m üNN.

In der südwestlichen Ecke wird die Erschließungsstraße zwischen den Bauplätzen 8 und 9 mit einem landwirtschaftlichen Weg bis zur Grenze des Geltungsbereichs verlängert, damit die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche der Fl. Nr. 1238/2 eine zusätzliche Anbindung erhält. Die eigentliche Zufahrt erfolgt zu diesen Bewirtschaftungsflächen von Westen oder über den Gemeindeverbindungsweg Fl. Nr. 1239 von Osten.

#### b) Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Bürgerschaft von Hattenhofen hat sich mit der Stadt geeinigt, dass es einen Kanalanschluss und damit einen Anschluss an die zentrale Kläranlage geben wird. 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 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanrecht/Städtebau, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 19.02.2014 unter anderem folgendes mitgeteilt:

*„Die Fortführung der Erschließung nach Westen soll als öffentliche Verkehrsfläche kosten- und flächensparender auf das notwendige Maß (Garagenzufahrt) verkürzt werden. Die Wandhöhe WH für I + D und II sind deutlich überhöht. Sinnvoll sind bei I + D max. 5,30 m und bei II max. 6,30 m. Es darf außerdem darauf hingewiesen werden, dass die vorhandene Umgebung als I + D ausgebildet ist. Es wird vorgeschlagen, die vorhandenen Wandhöhen der Nachbarbebauung zu ermitteln und die Festsetzungen daran zu orientieren. Ob hier ein steiles Dach (36°) mit höherem Kniestock erforderlich ist, sollte ebenfalls geprüft werden.“*

Die Stadt Marktoberdorf hat hierzu folgende Abwägung getroffen:

Die eigentliche steilere Hangfläche bleibt nachweislich des inzwischen vorliegenden Vorentwurfs der Erschließungsplanung, in der eine aktuelle Geländehöhenaufnahme eingebunden ist, von Bebauung frei. Die im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche am westlichen Rande des Plangebietes liegt zwischen den Geländehöhen 737 m üNN und 738 m üNN. Erst deutlich nach der Höhenlinie 739 m üNN beginnt die steilere Böschung, die im nordwestlichen Teilbereich schon außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die gesamte überbaubare Fläche liegt innerhalb des Plangebietes zwischen der Höhenlinie 737,00 m üNN und 738,50 m üNN. Diese Differenz im Bereich der geplanten 14 Bauplätzen ist als ein flach geneigtes bis ebenes Gelände zu bezeichnen. Der steilere Bereich in der südwestlichen Ecke ist vollständig als Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt und darf nicht bebaut werden. Die angesprochene Differenzierung der Bebauung mit I+D Geschossen wurde vorgenommen. Im Innenbereich der Straßenführung werden die nördlich anschließende Wohnhausbebauung sowie auch die generelle dörfliche Bebauung der Hofstellen mit I+D Geschossen aufgenommen. In der unmittelbaren Umgebung weisen die Gebäude Wandhöhen auf von:

6,20 m, 6,60 m, 6,80 m, 6,60 m und einige von 5,80 m und 5,50 m!

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete, das WA-1 und das WA-2 gegliedert. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. wird teilweise auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) gewählt. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für den gesamten Planbereich wird eine I + D Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,10 m festgesetzt. Hier ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Zur besseren Definition wird

die maximale Wandhöhe hier mit 6,10 m bei einer Dachneigung von 20° – 24° festgesetzt, wobei gemäß § 8 Ziffer 1 in der Tabelle auch eine Alternative mit einer Wandhöhe von 5,10 m angeboten wird, wobei hierfür eine steilere Dachneigung von 24° - 32° mit einer Giebelbreite von 10,00 m zugelassen sein soll.

Bei dem östlichen Bauplatz Nr. 1 wird ein eigenes Teilgebiet mit der Bezeichnung WA-2 festgesetzt. Hier gilt die Festsetzung des Teilgebietes WA 1 allerdings mit der weiteren Einschränkung, dass hier nur die Wandhöhe mit der Alternative 4,80 m und der Dachneigung 24° bis 32° und nur Einzelhausbebauung gilt.

Es stehen somit für die Gestaltung des Dachgeschosses für das Teilgebiet WA 1 grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl. Die eine Variante besteht darin, dass eine Wandhöhe von 6,10 m und einer Dachneigung von 20° bis 24° eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Bei der zweiten Variante soll ebenfalls einem symmetrischen Satteldach der Vorzug gegeben werden allerdings mit einer geringeren Wandhöhe von nur 5,10 m und einem steileren Dach von 24° bis 32° Dachneigung. 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 Teils des Daches umgegangen werden sollte. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Es wird ausdrücklich auf die Definition der Wandhöhe gemäß § 8 Ziffer 1 hingewiesen, wo es heißt:

„Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 Bay-BO. Aufgrund des ebenen Geländes liegt die Oberkante Rohdecke im Mittel 30 cm über dem Gelände, siehe auch § 5 Ziffer 5 dieser Satzung.“ Hiernach darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (RFB-EG) in Hausmitte höchstens 0,40 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.

Generell gilt für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Dachaufbauten die Satzung über die „örtlichen Bauvorschriften“ der Stadt Marktoberdorf.

In der Sitzung des Stadtrates Marktoberdorf am 29.09.2014 wurde im Zuge der Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen die Entscheidung getroffen, die sehr gering bemessene Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 / 0,4 zu ändern in 0,25 / 0,5. Aus diesem Grunde wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB nochmals auszulegen. In der Bekanntmachung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen zu verkürzen und zwar auf die Dauer von 19 Tagen.

Zur geplanten Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl werden die nachfolgenden Ausführungen ergänzt:

#### **Beispiel Mindestgröße eines Doppelhausgrundstücks = 300 m<sup>2</sup> (§ 5 Abs. 4)**

300 qm x 0,2 = 60 m<sup>2</sup> Grundfläche

Zuzüglich 50 v.H. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert:

60 m<sup>2</sup> x 50 v.H. = 30 m<sup>2</sup>, somit sind insgesamt 60 + 30 = 90 m<sup>2</sup> möglich zu überbauen.

Für das Wohnhaus können 60 m<sup>2</sup> überbaut werden (z. B. Haus 6 x 10 m oder 5,5 x 10,90 m)

Nebenanlagen:

Garage: 3 x 6 m = 18,00 m<sup>2</sup>,

Zufahrt 3 x 5,5 m = 16,50 m<sup>2</sup>,

Nebengebäude = 16,00 m<sup>2</sup>

Dies ergibt eine Grundfläche für Nebenanlagen von 50,50 m<sup>2</sup>;

zulässig sind nur 30 m<sup>2</sup>, **somit Überschreitung von 20,50 m<sup>2</sup>.**

Bei 0,25 ist mit 75 m<sup>2</sup> Grundfläche und somit 37,5 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen eine Bebauung ohne Abweichung nach § 31 BauGB möglich, siehe auch nachfolgende Abb. 1.

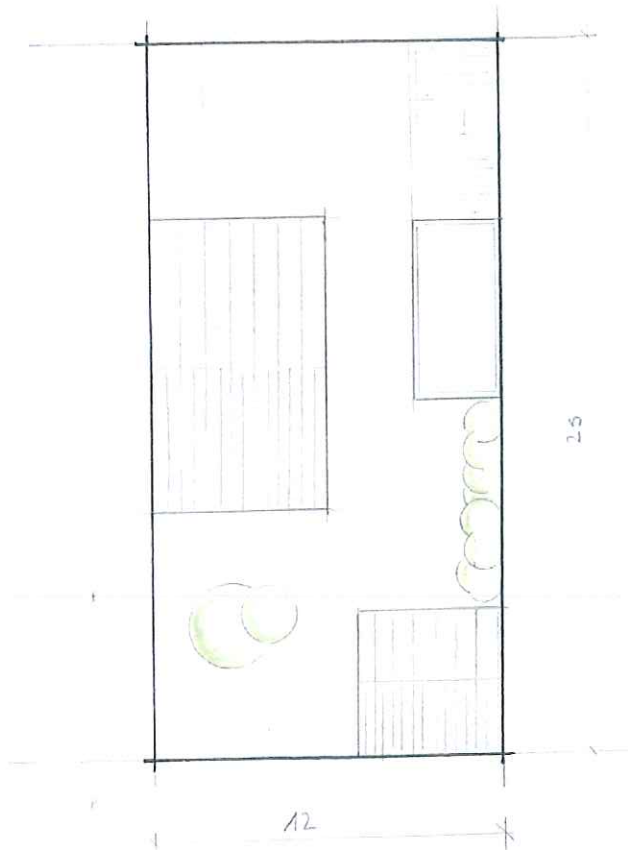


Abb. 1: Haus 6 x 10 m mit Garage 3 x 6 m mit Zufahrt 3 x 5,5 m und Nebengebäude 4 x 4 m

### Beispiel Mindestgröße Einzelhaus 500 m<sup>2</sup>

500 m<sup>2</sup> x 0,2 = 100 m<sup>2</sup> Grundfläche

Zuzüglich 50 v.H. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert:

100 m<sup>2</sup> x 50 v.H. = 50 m<sup>2</sup>, somit sind insgesamt 100 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> = 150 m<sup>2</sup> möglich zu überbauen.

Nebenanlagen:

Garage: 6 x 6 m = 36 m<sup>2</sup>,

Zufahrt 6 x 5,5 m = 33 m<sup>2</sup>,

Nebengebäude = 25 m<sup>2</sup>

Dies ergibt eine Grundfläche von 76 qm;

zulässig sind nur 50 m<sup>2</sup>, somit Überschreitung von 26 m<sup>2</sup>.

Bei 0,25 ist mit 125 m<sup>2</sup> Grundfläche und somit 62,5 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen eine Bebauung ohne Abweichung nach § 31 BauGB möglich, siehe nachfolgende Abb. 2.

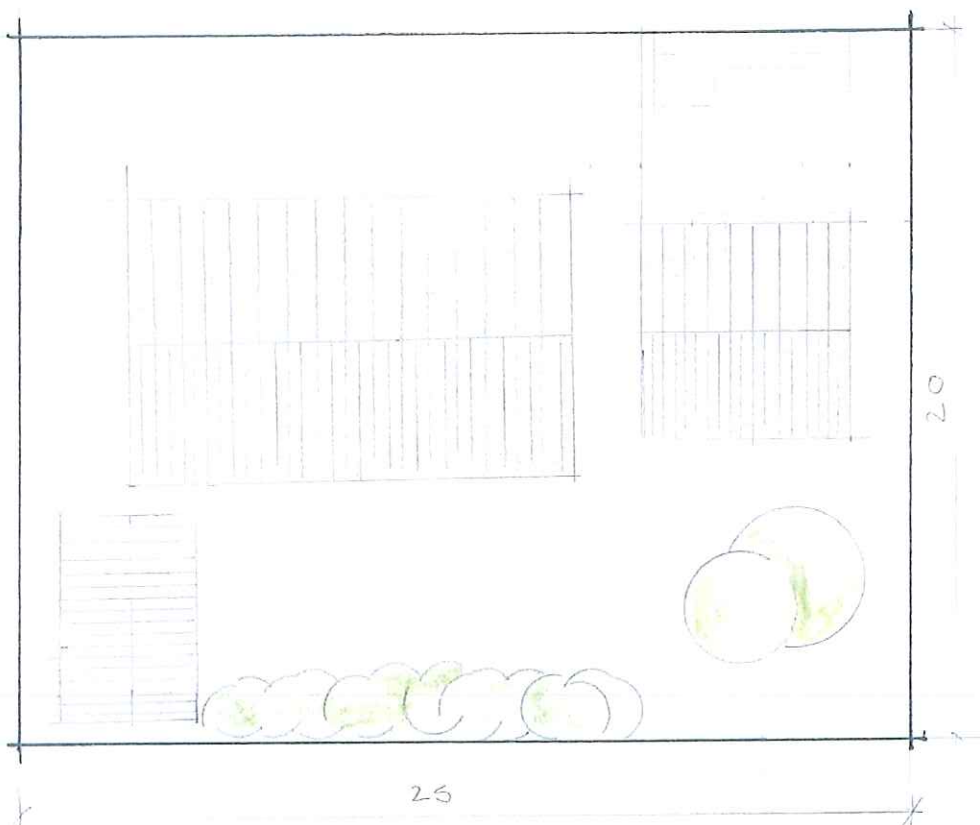


Abb.2: Haus 8 x 12,5 m mit Garage 6 x 6 m mit Zufahrt 6 x 5,5 m und Nebengebäude 4,16 x 6 m

**Beispiel aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eines Betroffenen mit Schreiben vom 07.08.2014,**

Normales Einfamilienhaus	10x12 m	=	120 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen dürfen die GRZ um 50% übersteigen:			
Doppelgarage	7x8 m	=	56 m <sup>2</sup>
Zufahrt	6x7 m	=	42 m <sup>2</sup>
Terrasse in Süd und West	2x 4x4 m	=	32 m <sup>2</sup>
Garten-/Holzschuppen	4x5 m	=	<u>20 m<sup>2</sup></u>
<u>150 m<sup>2</sup></u>			<u>270 m<sup>2</sup></u>

Bei einer GRZ von 0,2 dürften bei 800 m<sup>2</sup> maximal 160 m<sup>2</sup> durch Wohnanlagen überbaut werden. Diese Zahl darf durch Nebenanlagen um 50% überschritten werden (=weitere 80 m<sup>2</sup>), also insgesamt 240 m<sup>2</sup>.

Somit ist bereits ein Standard-Einfamilienhaus mit den dazugehörigen Nebenanlagen mit der GRZ von 0,2 nicht zu verwirklichen.

Bei einer Aufstockung der Garage (wie erwähnt für einen Wohnraum z.B. für erwachsene Kinder oder die Pflege eines Elternteils) zählt die Grundfläche der Garage mit 56 m<sup>2</sup> nicht zu den Nebenanlagen, sondern zur Wohnfläche und würde zusammen mit der Grundfläche des Hauses mit 120 m<sup>2</sup> (insg. 176 m<sup>2</sup>) die maximal überbaubare Fläche von 160 m<sup>2</sup> für Wohnanlagen, bereits überschreiten.

Dieses Vorhaben wäre damit ebenfalls nicht zu verwirklichen.

Diese Beispiele dienen der Veranschaulichung einer realistischen Bebauung in Bezug auf den Umgang mit der GFZ und GRZ.

### Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf. Dies gilt auch für die Anlage von Fahrradstellplätzen. Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von 5,50 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

### Höhenlage der Gebäude

Für die spätere Erschließungsplanung und die Festlegung der Höhen der Gebäude wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens soll dabei maximal ca. 30 cm über Hinterkante Straße liegen, wobei dies im „Innenbereich“ auf das natürliche Gelände bezogen werden kann.

### Energie- und Umweltleitlinie für die Stadt Marktoberdorf vom 01.01.2014

In der Sitzung des Stadtrats am 02.06.2014 wurde die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltleitlinie angesprochen. Die hierin unter Ziffer 1.2 angesprochenen Grundsätze wurden bei der gegenständlichen Planung insoweit beachtet, als sie bei diesem Plangebiet relevant sind. Für Hattenhofen ist kein Nahwärmenetz vorgesehen. Die Stellung der Gebäude kann nach der optimalen Sonneneinstrahlung gewählt werden. Die Abstände zwischen den Wohnhäusern wurden so gewählt, dass eine gegenseitige Verschattung ausgeschlossen sein kann. Es bleibt bei der Vergabe der stadteigenen Bauplätze vorbehalten, die Bauherrschaft zum energiesparenden Bauen zu motivieren, soweit dies über die gesetzlichen Bestimmungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung hinausgeht.

## **5.3 Flächenbilanz**

Das Plangebiet mit 1,67 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen			
WA - 1, Bauplätze 2 – 4 und	2.810 m <sup>2</sup>		
5 bis 14	9.027 m <sup>2</sup>		
WA - 2, Bauplatz 1	<u>706 m<sup>2</sup></u>	12.543 m <sup>2</sup>	75,2 %
Verkehrsflächen			
Planstraße mit Fußweg	1.577 m <sup>2</sup>		
Stichweg nach Westen	293 m <sup>2</sup>		
Landwirtschaftlicher Weg nach Westen	176 m <sup>2</sup>		
Vorhandene Gemeindestraße	<u>264 m<sup>2</sup></u>	2.310 m <sup>2</sup>	13,8 %
<u>Grünfläche zur Ortsrandeingrünung</u>		<u>1.826 m<sup>2</sup></u>	<u>11,0 %</u>
Gesamtfläche, neu		16.679 m <sup>2</sup>	100 %

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Natürliche Grundlagen**

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 036 Lech Vorberge. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4.1 und 4.2 dieser Begründung.



## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der südliche Rand des Plangebietes wird mit einer 5 m bzw. 7 m breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird den Grundstücken Bauplätze 9 bis 14 zugemessen. Die Bepflanzungsaufgaben werden in den Kaufverträgen verankert. Entlang dem westlichen Rand des Plangebietes (Bauplätze 5 bis 8) wird eine private Grünfläche festgesetzt, die in der Hand der beiden Grundstücksbesitzer der Fl. Nr. 1238/2 und 1237 verbleibt und zusammenhängend bepflanzt und gepflegt wird.

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

## 6.3 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. 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 Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 4.

## 6.4 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. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt und das vereinfachte Verfahren nach Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gewählt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Es wird das vereinfachte Vorgehen nach Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens angewendet. Die Voraussetzungen liegen, wie oben bereits ausgeführt, vor (Allgemeines Wohngebiet, integrierter Grünordnungsplan, GRZ deutlich unter 0,3, nämlich bei nur 0,2).

### 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.
- Anlegung einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung im Westen (westlich der Bauplätze 5 bis 8) in Form einer einheitlich gestalteten Grünfläche und im Süden (Bauplätze 9 bis 14) den künftigen Bauplätzen zugeordnet aber mit vertraglicher Bindung.

### Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

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

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche von max. 0,2 liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur – auch mit Doppelhäusern - ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

#### Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 2 bis 3 m. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper werden in der Erschließungsplanung behandelt. Das Ergebnis wird vor dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingestellt. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt südlich an die bestehende Bebauung von Hattenhofen an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt am südlichen Rande der Ortslage Hattenhofen. Mit dem Plangebiet wird über die Verlängerung der bestehenden Ostranger Straße eine Anbindung an den Gemeindeverbindungsweg Fl. Nr. 1239 hergestellt, wie dies im Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsfläche vorbereitet ist. Durch die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche wird im Sinne des Flächenmanagements die Siedlungsfläche etwas nach Südwesten ausgedehnt, wodurch auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Die Erweiterung der Siedlungsfläche umfasst eine Teilfläche von 0,202 ha und die Grünfläche von 0,247 ha.

#### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,20 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Es wird das vereinfachte Vorgehen nach Ziffer 3.1 des Leitfadens angewendet.

Zum frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat hierzu die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu mit Schreiben vom 07.02.2014 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). Einwendungen:

Das vereinfachte Verfahren gemäß Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist gem. des genannten Leitfadens für größere Baugebiete nicht angezeigt. Das Plangebiet umfasst 1,67 ha und überschreitet damit erheblich die aus naturschutzfachlicher Sicht mögliche Größenordnung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

Überschlägig ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup>.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb im Regelverfahren gem. Ziffer 3.2 des genannten Leitfadens abzuarbeiten und vorzulegen.

Rechtsgrundlagen: § 14 BNatSchG, § 15 BNatSchG, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen).  
Zu Festsetzung:

Grundsätzliche Bedenken bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die Festsetzung der Eingrünung auf privaten Baugrundstücken, da die Einhaltung der Pflanzgebote in der Regel nicht durchgesetzt wird.“

Hierzu hat die Stadt Marktoberdorf folgende Abwägung getroffen:

Die Stadt Marktoberdorf ist der Auffassung, dass generell die vorgenannten Belange der Abwägung unterliegen. In diesem Sinne wird der vorgetragene Sachverhalt abgewogen. Zunächst ist die Stadt der Auffassung, dass im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gleichwohl angewendet werden kann. Die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung von 14 Bauplätzen mit einer Gebietsgröße einschließlich Grünordnung von 1,67 ha bedeuten für die Stadt Marktoberdorf noch lange kein größeres Baugebiet. Insofern ist das vereinfachte Vorgehen durchaus angezeigt. Die Voraussetzungen liegen im Übrigen vor. Die im Leitfaden zur Anwendung empfohlene Checkliste mit einer Gebietsgröße einschließlich Grünordnung von 1,67 ha kann durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Die Durchsetzung der Eingrünungsfestsetzungen auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung wird noch mit den jeweiligen Eigentümern vertraglich geregelt. Dies gilt insbesondere für die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung entlang dem westlichen und südwestlichen Rande des Plangebietes, die gemäß Darlegung in der Satzung unter § 7 Ziffer 3 und in der Begründung Ziffer 6 von den bisherigen Grundstückseigentümern der Fl. Nr. 1237 und 1238/2 einheitlich bepflanzt und gepflegt wird. Auch dies wird mit der Stadt Marktoberdorf vertraglich geregelt.

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### **7.1 Immissionsschutz**

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen 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 schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A).
----------------------------	--------------	------------------

Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen.

### **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 / Bodenschutz**

Hierzu hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 28.01.2014 zum frühzeitigen Verfahren folgendes mitgeteilt:

#### „Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## **8. Technische Infrastruktur Erschließung**

### **8.1 Straßen**

Das Baugebiet wird über die Ostranger Straße und die Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 1239 erschlossen. Der Vorentwurf der Erschließungsplanung ist in den Entwurf eingearbeitet, wobei nur der rechtlich relevante äußere Rand mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

### **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 Untere Wasserrechtsbehörde hat mit Schreiben vom 29.01.2014 zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt, dass ein Bezug der Wohnhäuser erst erfolgen darf, wenn der Kanalanschluss hergestellt ist.

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 – über die belebte Oberbodenzone 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; der Überlauf kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

### **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 wurde an dem Verfahren beteiligt. Es wurde mit Schreiben vom 30.01.2014 folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gem 511 § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23

Gablinger Strafe 2, D-86368 Gersthofen

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für unsere Budgetplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Vordrucks.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen, Gudrun Guggenmoos.“

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Es soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Erdverkabelung der Medien Strom, Telekom und sonstige Kommunikationsmodule verbleiben.

#### **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.

## Umweltbericht

### Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den 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, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“.

Da der Bebauungsplan am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Plangebietes um 0,449 ha die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung überschreitet, ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Wohnbaufläche um 2.023 m<sup>2</sup> einschließlich der Ortsrandeingrünung um 2.465 m<sup>2</sup> wird der Umweltbericht für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art der Bebauung</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Wohnbaufläche im FNP und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rande der Ortslage Hattenhofen, unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Ortslage.
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, kleiner 0,3. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass teilweise das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
<b>Erschließung</b>	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ostranger Straße bzw. über die Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 1239. Der in der Ostranger Straße bestehende Fußweg wird in die Planstraße weitergeführt.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Umfang des Plangebietes beträgt ca. 1,67 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser, wobei im Teilgebiet WA-1 und WA-2 auch Doppelhäuser möglich sind. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 500 m <sup>2</sup> , die für Doppelhaushälften mindestens 300 m <sup>2</sup> groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

**2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

<p><b>Bodenschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>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.</p> <p><i>Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser 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>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).</p> <p><i>Es sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.</i></p>
<p><b>Wasserschutz</b></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.</i></p>
<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></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>Auf die differenzierte Vorgehensweise in den in Ziffer 3.2 des Leitfadens beschriebene Art kann bei diesem relativ kleinen und einfachen Wohngebiet verzichtet werden. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im vereinfachten Vorgehen nach Ziffer 3.1. Die Checkliste kann durchgängig mit ja beantwortet werden.</i></p>

**3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung**

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

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b></p>	<p>- keine besonderen Arten vorh.</p>	<p>Geringe Bedeutung für den Artenschutz</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>- Altlasten:</p>	<p>Geringe Bedeutung. Es sind keine Altlasten bekannt.</p>
<p><b>Wasser</b></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>



<b>Luft und Klima</b>	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland,	Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima;
<b>Landschaft</b>	Ortsrandlage, wird gut eingegrünt, derzeit Grünland. Der in der Südwestecke stehende Einzelbaum wird in die öffentliche Grünfläche als zu erhalten einbezogen.	Geringe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Es wird eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der vorhandenen Ostranger Straße eingerichtet. Es entstehen Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit guter Durchgrünung.	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
<b>Boden</b>		x	Versiegelung bisher un bebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung.
<b>Wasser</b>		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
<b>Luft</b>		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
<b>Klima</b>		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>		x	Nur lokale Bedeutung.

<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>		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 vereinfachte Vorgehen nach Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens angewendet.

### 5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,67 ha auf. Die Situation des Bestandes wurde unter Ziffer 4.1 und 4.2 der Begründung dargelegt.

### 5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden einige Minimierungsmaßnahmen ergriffen. So werden Maßnahmen zur Ortsdurchgrünung auf den zu bildenden Baugrundstücken mit Bepflanzungsfestsetzungen getroffen. Die Verkehrserschließung erhält nur eine Mindestbreite in befestigter Form, die Randstreifen werden befahrbar aber mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, siehe auch die Ausführungen zu Ziffer 5.1 und Ziffer 8 der Begründung.

### 5.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Die Erforderlichkeit der Eingriffsregelung ergibt sich durch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen. Hier ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – ergänzte Fassung 2003 – ein Ausgleich zu finden. Es wird wie bereits in der Begründung dargelegt das vereinfachte Verfahren nach Ziffer 3.1 gewählt. Die Checkliste konnte in allen Bereich mit „ja“ beantwortet werden. Mit den vorgenannten Minimierungsmaßnahmen kann damit das Gebiet als ausgeglichen gelten, siehe nachfolgende Checkliste:

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatSchG).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein <del>reines Wohngebiet (nach § 9 BauNVO)</del>, ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: .....</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein intensiv genutztes Grünland</p> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Pflanzgebote .....</p>	
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: .....</p>	
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p>4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: .....</p>	
<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <b>Erläuterung:</b> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Ortsrand-eingrünung .....</p>	
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

**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 wird die geplante Wohnbaufläche von Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Familienheimen der örtlichen Bevölkerung umgewandelt.

Die Verkehrserschließung wird mit nur knapp 12 % gering ausfallen. Der landwirtschaftliche Weg in der Südwestecke wurde dabei mit einer wassergebundenen Decke mitgerechnet. Die einbezogene Gemeindeverbindungsstraße wurde gesondert aufgeführt und zwar mit knapp 2 % Anteil der Gesamtfläche.

Durch das Wohngebiet werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

**7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Es ist ein besonderes Anliegen, leer stehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Dies ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Die Stadt kann hier das bestehende Siedlungsgebiet in Hattenhofen harmonisch abrunden.

**8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li> <li>– Regionalplan Allgäu (16)</li> <li>– Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf.</li> <li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu</li> <li>– Biotopkartierung</li> <li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	– Integrierter Grünordnungsplan
<b>Verwendete Verfahren</b>	– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	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. Die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abzugebenden Stellungnahmen werden nachgetragen.

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

### Zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist und somit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Das Monitoring wird in die nachgeordneten Planungsebenen zu integrieren sein.

### Zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Marktoberdorf.

Um die Stadt bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Auswirkungen des geplanten Wohngebietes für die Errichtung von Wohnhäusern können sich für das Landschaftsbild ergeben. Da allerdings die Grundflächenzahl, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und die Größe des Plangebietes insgesamt geringe Ausmaße erhält und das Plangebiet sich gegenüber der übrigen Landschaft abrundet, wird sich eine gute Einfügung in die Landschaft einstellen. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten oder zu befürchten.

## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“ 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. 1237 TF, 1238/2 TF, 1145 Straße und 1239 Straße/Feldweg der Gemarkung Geisenried. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,67 ha auf.

Das Gebiet wird über die vorhandene Ostranger Straße und die Gemeindeverbindungsstraße aus erschlossen.

Die Stadt Marktoberdorf hat am 16.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt. Das beauftragte Büro abtPlan hat in der Zeit vom 27.01.2014 bis zum 19.02.2014 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, frühzeitig beteiligt. Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und am 14.04.2014 die Zustimmung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.04.2014 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Marktoberdorf – kleiner Sitzungssaal im Erdgeschoss - durchgeführt.

Der Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung erfolgte am 02.06.2014. Sie wurde in der Zeit vom 14.07.2014 bis zum 18.08.2014 durchgeführt. Es gab eine Stellungnahme bzw. Anregung aus der Öffentlichkeit, in der begründet dargelegt wird, die bisher gewählte Grund- und Geschossflächenzahl von 0,20/0,40 zu erhöhen auf 0,25/0,50. Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in der öffentlichen Sitzung am 29.09.2014 die vorgetragenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Hiernach wurde mehrheitlich folgendes Ergebnis erzielt.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und stimmt der getroffenen Abwägung und der Korrektur der GRZ/GFZ zu. Dies bedingt eine erneute Auslegung, wobei von den Trägern öffentlicher Belange nur das Landratsamt Ostallgäu zu beteiligen ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen

Süd“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.09.2014 ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer von zwei Wochen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Die hierzu erforderliche Abwägung wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 03.02.2015 durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 03.02.2015

Marktoberdorf, den

31.03.2015

  
Thomas Haag, Architekt/Stadtplaner  


  
Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister

Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 2: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.04.2014

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

### Anlage 1

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

- A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**
1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
  2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
  3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
  4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
  5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
  6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

**B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

**C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW**

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

**E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festbeschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

**F Planzeichen**

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.



**Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Hattenhofen Süd“**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die beiden o. g. Bauleitpläne fand am **24.04.2014** zwischen 18.00 Uhr und 19.30 Uhr im Rathaus der Stadt Marktoberdorf, Kleiner Sitzungssaal, statt.

Herr erster Bürgermeister Himmer begrüßte die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Herr Stadtbaumeister erläuterte die grundlegenden Aufgabenstellungen der beiden Bauleitpläne, Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan und Bebauungsplan als verbindlicher Plan, der mit einer Satzung beschlossen wird.

Die beiden Vertreter des Büros für kommunale Entwicklung, Herr Abt und Herr Haag, erläutern unterstützt durch bildliche Darstellung über Projektion auf der Leinwand die Planung unter Hinweis auf § 3 Abs. 1 BauGB. Zunächst wurde heraus gestellt, warum die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wurde. Es geht um eine Erweiterung der im gültigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche um 0,202 ha und eine nach Westen und Süden am Rande des Plangebietes ergänzte Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit 0,449 ha. Die Hangleite im Westen bildet den natürlichen Abschluss des Plangebietes.

Die am 14.04.2014 beschlossene Konzeption der Planung mit einer durchgehenden I+D Bebauung wurde im Einzelnen erläutert. Die bisherige Aufteilung des Plangebietes in die Teilgebiete WA-1 bis WA-4 soll redaktionell vereinfacht werden. Die Teilgebiete WA-1 bis WA-3 sind gleich und erhalten die Bezeichnung WA-1. Das bisherige Teilgebiet WA-4 (Bauplatz Nr. 1) erhält die Bezeichnung WA-2. Hier soll nur ein Einzelhaus mit einer Wandhöhe von 4,80 m zulässig sein.

Die Eheleute Dürr erklären ausdrücklich, dass die Grundlage der bei der Sitzung des Stadtrates am 14.04.2014 erläuterten Darstellung, wonach sie den jetzigen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1238/2 darum gebeten hätten, den Bauplatz Nr. 1 auf I+D zu reduzieren, entbehrt jeglicher Grundlage. Im Übrigen sei die Planung für das Wohngebiet in Ordnung. Es wurden von den Planern weitere Details der Satzung erläutert, die teilweise der Gestaltungssatzung der Stadt Marktoberdorf entsprechen. Es wurden von weiteren Anwesenden Fragen gestellt:

- Warum kann man bei fast gleicher Wandhöhe nicht auch ein II-geschossiges Wohnhaus errichten.
- Wie groß sind die einzelnen Grundstücke, wie verhält es sich mit Garagen.
- Wie kann bei einer I+D Bebauung erreicht werden, dass z. B. ein Dreigenerationenhaus bzw. drei Wohneinheiten pro Wohngebäude entstehen können.
- Wie sieht im Detail die Erschließungsstraße aus, wie breit, wie können die Fußgänger bei nicht besonders abgesetzten Gehwegen geschützt werden, ist eine 30 kmh Zone vorgesehen, wie sieht die Beleuchtung der Verkehrsfläche aus.
- Wie wird die Wandhöhe z. B. im ansteigenden Gelände im Südwesten gemessen.
- Wann ist mit dem Bau der Erschließung zu rechnen und wann kann gebaut werden.
- Wann ist das Verfahren für die Erstellung der Bauleitplanung beendet. Wie werden die Bürgerinnen und Bürger in Hattenhofen informiert.

Die Fragen wurden seitens der Verwaltung und der Planer ausführlich beantwortet. Dies kann bei der weiteren Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats zur Einsicht genommen werden. Es ist vorgesehen, den Billigungsbeschluss durch den neuen Stadtrat zeitnah zu fassen, ca. bis Mitte Juni 2014. Dies wird noch öffentlich bekannt gemacht. Die Erschließungsplanung, die durch das Ingenieurbüro Schindelbeck erstellt wurde, soll noch in diesem Jahr umgesetzt werden, damit im Frühjahr 2015 mit der Errichtung der ersten Wohnhäuser begonnen werden kann.

Marktoberdorf, 25.09.2014

Thomas Haag