

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 78 „Grundschulareal St. Martin“
nach § 13a BauGB

Begründung – 07.05.2021

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

T. +49 8342 4008 0

info@marktoberdorf.de



Stadt Marktoberdorf, 17.6.2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned above a horizontal line.

Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	1
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020)	2
3.2	Regionalplan Allgäu	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
4	Das Plangebiet	4
4.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
4.2	Bodenbeschaffenheit, Altlasten und Bodendenkmäler	4
5	Planung	6
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	6
5.2	Grünordnerisches Konzept	7
5.3	Verkehrskonzept und -erschließung	7
5.4	Festsetzungskonzept	8
6	Grundwasser und Umgang mit Niederschlagswasser	12
7	Schalltechnische Untersuchung	13
8	Artenschutz	13
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
10	Flächenbilanzierung	15
11	Anlagen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan	3
Abbildung 2:	Städtebauliches Grundkonzept (Quelle: Hess / Talhof / Kusmierz Architekten und Stadtplaner)	6
Abbildung 3:	Freiflächengestaltungsplan (Quelle: ver.de landschaftsarchitektur GbR)	7
Abbildung 4:	Abweichungen BPlan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“: Unterschreitung der Abstandsflächen Gewerbe	10
Abbildung 5:	Abweichungen BPlan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“: Unterschreitung der Abstandsflächen Doppelhausbebauung	11

Begründung

1 Planungsanlass

Die bestehende Grundschule St. Martin mit Turnhalle wurde in den Jahren 1954 – 1963 errichtet. Das Schulgebäude mit der Turnhalle entspricht u. a. im Hinblick auf den Platzbedarf, Barrierefreiheit, Brandschutz und Energiestandard nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll deshalb abgebrochen werden. Anschließend soll eine neue 3-zügige Grundschule mit Sportstätte sowie ein Kinderhort auf dem bestehenden Schulgelände realisiert werden.

Für das neue Schulgebäude und die Freiraumplanung wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf umgesetzt werden soll.

Die Grundschule St. Martin befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kurfürstenstraße“. Der geplante Neubau der Grundschule St. Martin entspricht nicht mehr den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, daher hat der Stadtrat Marktoberdorf beschlossen, für den gegenständlichen Geltungsbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Für das Gebäude der Firma Elektro Minck im Osten des Geltungsbereiches wurden zur Sicherung des Standortes und der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens in der Vergangenheit mehrere Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig. Diese sollen nun in den aktuellen Bebauungsplan eingearbeitet werden. Mit Erlangung der Rechtskräftigkeit des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Grundschulareal St. Martin“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ aus dem Jahr 1999 innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der gegenständliche Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans im vereinfachten Verfahren kann auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts verzichtet werden. Die potentiell betroffenen Umweltbelange werden in Kapitel 9 der gegenständlichen Begründung gewürdigt.

Die Vorgabe der zulässigen Grundfläche des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m² wird eingehalten.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

Die gegenständliche Planung wurde nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Allgäu erstellt und entspricht somit im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen dieser Planungsinstrumente. Die konkreten Vorgaben des LEP sowie des Regionalplans werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020)

Die Stadt Marktoberdorf wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) als zentraler Ort (Mittelzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum definiert. Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 – Flächensparen einschlägig:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Als weitere Voraussetzung ist das Ziel *„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“* zu nennen. Hierzu wird in Punkt 3.2 auch aufgeführt, dass die *„vorrangige Innenentwicklung [...] für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich [ist], da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.“* Und weiter *„um die Innenentwicklung zu stärken, müssen für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“*

Im Allgemeinen gibt das LEP in Grundsatz 1.3.2 die Vorgabe, *„die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren [...] bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [zu berücksichtigen]. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“*

Darüber hinaus ist *„die Verkehrsinfrastruktur [...] in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“* (siehe Ziel 4.1.1)

Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich ausschließlich um die Überplanung einer vormals bereits bebauten Fläche. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an die Stadtstruktur bereits angebunden und kann somit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherstellen.

3.2 Regionalplan Allgäu

Der Regionalplan Allgäu greift die Planungsvorgaben und -ziele des Landesentwicklungsprogrammes auf.

Zusätzlich ist im Regionalplan Allgäu unter Punkt 3.1 folgender Grundsatz formuliert: *Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*

In Punkt 3.2 ist außerdem festgeschrieben, dass *„die Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung der Schulorganisation bei den bestehenden Grundschulen, (...) anzustreben und „insbesondere im Grundschulbereich eine wohnortnahe Beschulung möglichst zu erhalten“ ist.*

Der Abbruch der veralteten Grundschule St. Martin und die Errichtung eines modernen Grundschulareals am gleichen Standort stimmt in Gänze mit den Vorgaben des Regionalplans Allgäu überein.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Schule sowie Kindergarten dargestellt. Die Flurnummern des Gewerbebetriebes im Osten und die Wohnbebauung im Norden sind als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

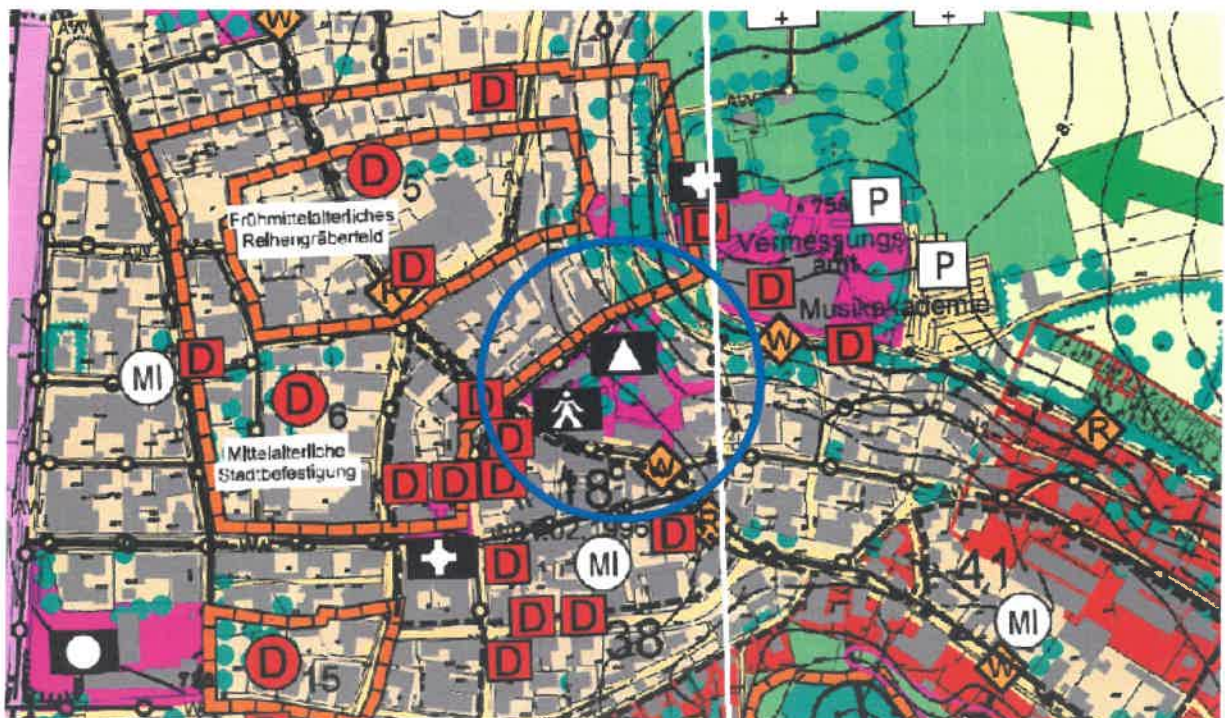


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Marktoberdorf südlich der Pfarrkirche St. Martin und dem Schloss Marktoberdorf. Die Innenstadt von Marktoberdorf zeichnet sich durch eine dichte und heterogene Bebauung aus. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Im Zuge der Planung werden die derzeitigen Nutzungen (Grundschule, Gewerbebetrieb, Wohnen) übernommen. Das Gebäude der Grundschule wird vollständig abgetragen und durch einen Neubau ersetzt. Die restlichen Bestandsgebäude bleiben vollständig erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 140, 140/1, 146, 146/1, 146/2, 146/3, 148, 218/6, 219, 219/1, 219/2, 219/3 vollständig sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 220/2 und 220/4. Ungefähr 0,62 ha des Geltungsbereiches entfallen auf das Schulareal inklusive bestehendem Martinsheim und Kindergarten.

4.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten und Bodendenkmäler

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. In Folge werden die Ergebnisse der Untersuchung kurz zusammengefasst. Die weiteren Ausführungen können dem Gutachten im Anhang dieser Begründung entnommen werden.

Bodenbeschaffenheit

Die aufgeschlossenen Böden können in vier Schichten untergliedert werden:

- Auffüllungen
- Verwitterungsdecke
- Schmelzwasserkiese
- Molassesedimente

Entsprechend der Baugrundsichtung steht der tragfähige Baugrund in Form der Schmelzwasserkiese überwiegend zwischen rd. 1,6 m bis 2,5 m unter Gelände an.

Die überlagernden Verwitterungslehme sowie die sehr inhomogenen Auffüllungen sind wegen der organischen Einlagerungen und der größtenteils weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerungsdichte als nur gering tragfähig einzustufen und für Gründungen ungeeignet.

Es wird empfohlen, den geplanten Neubau bzw. die Erweiterungsbauten auf tragenden, elastisch gebetteten Stahlbetonbodenplatten zu gründen, die auf einem Teilbodenersatzkörper aufliegt, der wiederum in den mindestens mitteldicht gelagerten Schmelzwasserkiesen gründet.

Kommt die Baugrube im Einflussbereich bestehender Gebäude oder baulicher Anlagen zu liegen, sind die Gründungsarten und die Gründungstiefen dieser bestehenden Bauwerke im Vorfeld zu ermitteln. Je nach Art und Tiefe der bestehenden Gründungselemente können zusätzlich Unterfangungen oder Verbaumaßnahmen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind statisch nachzuweisen.

Bei einem vollständigen Bodenaustausch bei hohen Grundwasserständen bzw. bei der Herstellung von Untergeschossen wird in das Grundwasser eingeschnitten.

Die im Grundwasserbereich liegenden Baugruben können über eine flächige, dauerhaft funktionierende Grundwasserabsenkung (Schachtbrunnen) entwässert werden. Das Grundwasser ist erlaubnispflichtig über Absetzbecken in das Kanalsystem einzuleiten. Es wird empfohlen, vor der Grundwasserabsenkung die Reichweite des Gesamtabsenkfeldes und eine Beweissicherung an den umliegenden Bauwerken durchzuführen.

Aufgrund der Einbindung der Bauwerke in das Grundwasser sind diese bei der Ausführung von Untergeschossen abzudichten bzw. aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Es wird empfohlen, den Grundwasserspiegel unmittelbar vor Baubeginn mit Hilfe eines Baggerschurfs zu überprüfen.

Altlasten

Altlasten und Schadstoffbelastungen konnten im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht festgestellt werden. Wird während der Baumaßnahme außerhalb der beprobten Bereiche auffälliges Bodenmaterial vorgefunden, ist dieses separat zu lagern, einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und hinsichtlich der Schadstoffgehalte zu verwerten.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-8229-0071 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Marktoberdorf“. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde für diesen Bereich bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt. Diese wurde am 06.07.2020 beschieden und wird mit den entsprechenden Auflagen Teil der Baugenehmigung werden.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Für das neue Schulgebäude wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf umgesetzt werden soll. Dieser orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Abweichend ist die gewählte Dachform. Diese unterscheidet sich von den umliegenden Satteldächern durch ihre „zeltartige“ Ausprägung. Das moderne Dach wirkt sich allerdings nicht negativ aus, sondern fügt sich, als modernes Element, harmonisch in das Stadtbild ein.

Ansonsten befinden sich ausschließlich Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese sollen durch die Festsetzungen in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben.

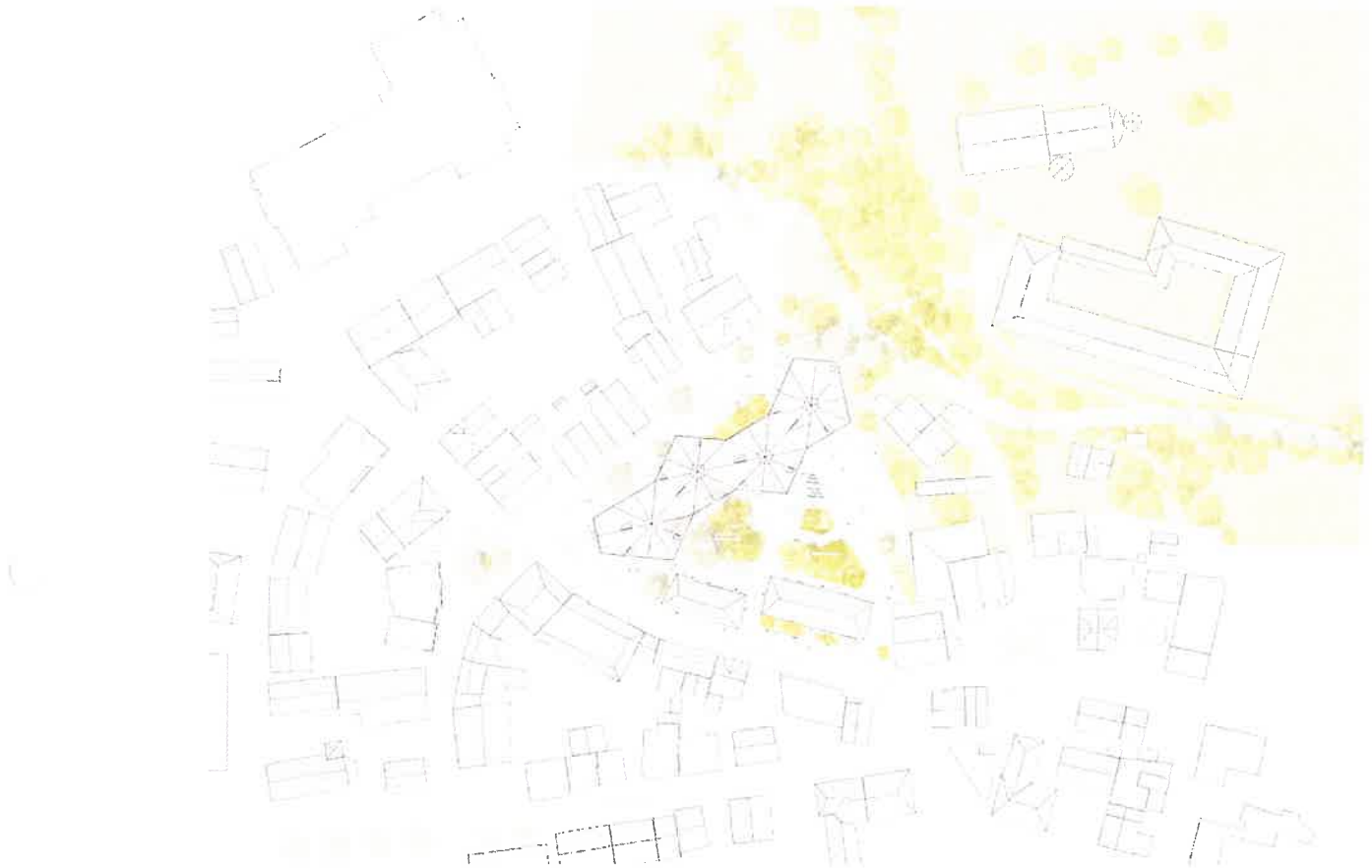


Abbildung 2: Städtebauliches Grundkonzept (Quelle: Hess / Talhof / Kusmierz Architekten und Stadtplaner)

Außerdem wird eine großzügige Fläche für Fußgänger geschaffen, damit diese sich ungestört vom fließenden PKW-Verkehr bewegen können. Da diese Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen wird, ist eine Überplanung der Eberle-Kögl-Straße nicht notwendig.

Die Bushaltestelle der Grundschule befindet sich derzeit an der Eberle-Kögl-Straße, südlich des Martinsheim und wird dort voraussichtlich belassen.

5.4 Festsetzungskonzept

Das Festsetzungskonzept orientiert sich an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ und ergänzt diese mit den Vorgaben des Neubaus der Grundschule und der Erweiterung des Gewerbebetriebes im Südwesten des Plangebietes.

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses wird aus dem zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ übernommen.

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6, 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind unzulässig, damit der Schulbetrieb der Grundschule nicht beeinträchtigt wird.

Das Grundschulareal ist im Plan mit dem entsprechenden Symbol aus der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Einrichtung für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ gekennzeichnet.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung ab und wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit, einer maximalen Wandhöhe (WH_{max}) sowie einer maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe (GH / FH_{max}) ausreichend bestimmt. Da die maximalen Wand-, Gebäude- und Firsthöhen als absolute Werte mit Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt werden, ist ein weiteres Höhenbezugsmaß nicht notwendig. Die Bezeichnung einer maximalen Gebäudehöhe wurde beim Neubau der geplanten Grundschule deshalb festgesetzt, weil aufgrund der besonderen Dachform der höchste Punkt der Attika und der höchste Punkt des Firstes identisch sind. Dachaufbauten (bis max. 15% der Dachaufsichtsfläche) wie Oberlichter oder technische Aufbauten dürfen dabei das festgesetzte Maximalmaß um max. 1,5m überschreiten, sofern eine rechnerische Abstandsfläche dieser Aufbauten nach BayBO neu eingehalten werden kann. Durch diese Festlegung wird sichergestellt, dass diese Aufbauten einerseits zulässig, andererseits aber in ihrer Fläche und Höhe soweit eingeschränkt werden, dass diese gegenüber der Dachfläche und der Gebäudekubatur untergeordnet bleiben und damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehen.

Für die Festsetzungen der Bestandsbebauung sind die derzeitigen Kubaturen und Ausprägungen maßgebend. Somit ist gewährleistet, dass diese bei Neu- und Ersatzbauten eingehalten werden und der städtebauliche Charakter gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen für das Grundschulareal werden auf Grundlage des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs getroffen. Dieser berücksichtigt die vorhandenen Strukturen und fügt sich homogen in das Stadtbild ein. Aufgrund der besonderen Architektur wurde auf eine maximale Wandhöhe verzichtet. Durch die maximale Gebäude- und Firsthöhe bleibt eine homogene Höhenentwicklung gewährleistet.

Die Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der maximal zulässigen GRZ für Mischgebiete (gem. § 17 BauNVO). Für den Bereich der geplanten Grundschule wird das mögliche Überschreitungsmaß um 50% bis max. 0,8 auf Grundlage des § 19 Abs. 4 leicht überschritten und ein Maß von max. 0,9 festgesetzt. Hintergrund ist hier, dass sowohl das Umfeld der geplanten Schule wie auch der Innenhofbereich spezifisch für die Nutzung und barrierefrei gestaltet werden soll, der erforderliche Versiegelungsanteil ist damit leicht erhöht. Die Erhöhung wird jedoch aufgrund der geplanten hochwertigen Gestaltung der Außenbereiche mit Bauminseln (Einbeziehung der Bestandsbäume) und Baumscheiben bei den Parkplätzen an dieser Stelle im Stadtgebiet für vertretbar erachtet. Darüber hinaus ist auszuführen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse ohnehin ein Entwässerungskonzept mit Niederschlagswasserpufferspeicher geplant ist, damit das Regenwasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden kann. Auch für den bestehenden Gewerbebetrieb im Südosten des Plangebietes wird aufgrund der besonderen Situation eine erhöhte GRZ von 1,0 festgesetzt, weil dieser im Bestand geschützt und bereits heute die dortige Grundstücksfläche nahezu vollständig überbaut wurde.

Für die Geschößflächenzahl (GFZ) ist laut § 17 BauNVO ein Maximalmaß von 1,2 für Mischgebiete zulässig. Dieses Maß wird bei den Bestandsgebäuden ausschließlich in der nördlichen Doppelhausbebauung eingehalten. Im restlichen Plangebiet liegt der Wert der GFZ teils deutlich darüber. Deshalb wurde im vorliegenden Plan für diese Gebäude eine höhere Geschößflächenzahl angesetzt und als Höchstmaß eine zulässige GFZ von 3,0 in den Vollgeschossen festgesetzt. Auch im Bereich des geplanten Schulneubaus mit bestehendem Martinsheim und Kindergarten wurde das Maß der GFZ auf 2,0 erhöht, um die Umsetzung der vorgegebenen Planungsabsicht gewährleisten zu können. Die erhöhten Maße liegen damit im Bereich des Maximalmaßes für Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) und sind aufgrund der dichten, mehrgeschossigen Bebauung im Bestand und dem direkten Umfeld des Geltungsbereiches angemessen. Eine Verringerung der GFZ hätte zur Folge, dass künftige Neu- und Ersatzbauten nicht mehr in der derzeitigen Geschossigkeit errichtet werden könnten und folglich das aktuelle Stadtbild durch verringerte Firsthöhen stark beeinträchtigt würde.

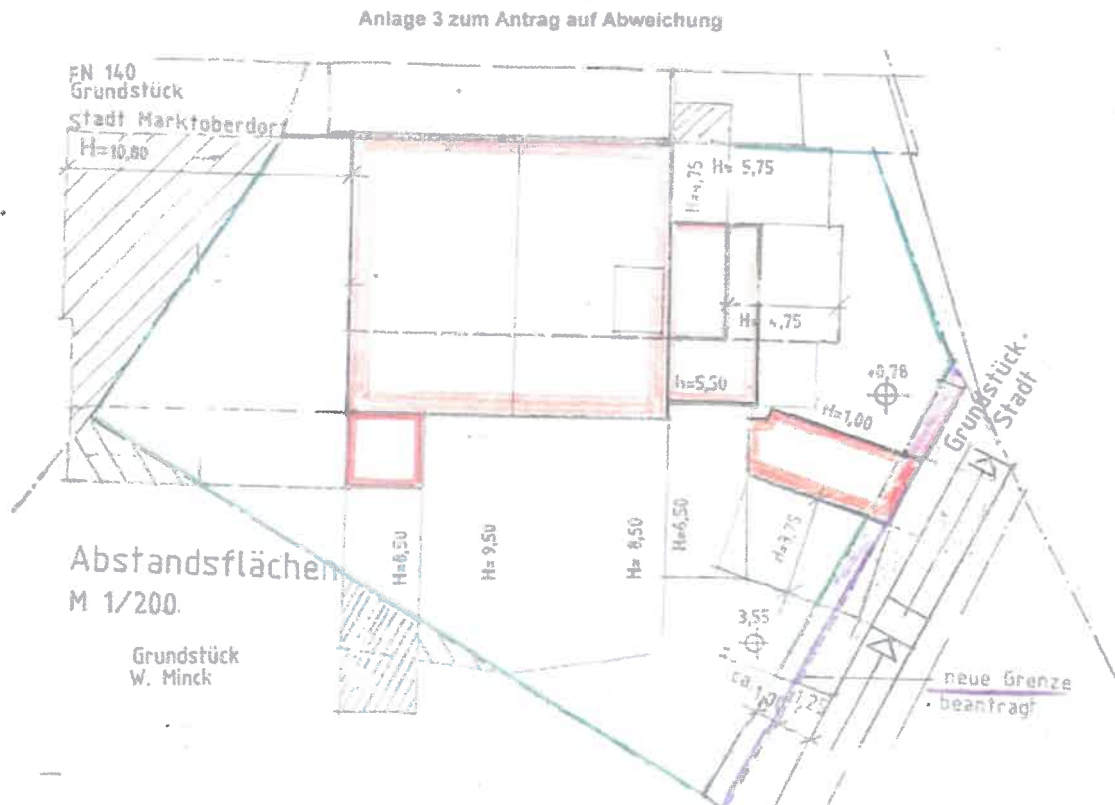


Abbildung 5: Abweichungen BPlan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“: Unterschreitung der Abstandsflächen Doppelhausbebauung

Aufgrund der Ist-Situation in der Bestandsbebauung wurden, wie zuvor ausgeführt, in der hier vorliegenden Planung für die Gebäude Eberle-Kögl-Straße 13 und Hohenwartstraße 1 (Fa. Minck) folgende Festsetzungen getroffen, um den Bestand in seiner derzeitigen Ausprägung zu sichern:

- GRZ von 1,0
- GFZ von bis zu 3,0

Und im Weiteren:

- Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn die Gebäude das Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Bauräume nicht überschreiten
- Unterteilung des zusammenhängenden Gebäudekomplexes des Gewerbebetriebes aufgrund verschiedener Nutzungen (Firmengebäude, Parkhaus/Lagerhalle), um Ist-Zustand zu sichern und das Maß der baulichen Nutzung für zukünftige Ersatz- und Neubauten zu begrenzen

5.4.4 Bauweise und Baugrenzen

Genauso wie das Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich auch die Bauweise und die Baugrenzen an der Bestandsbebauung, um diese zu sichern und bei möglichen Neu- und Ersatzbauten die städtebauliche Charakteristik zu bewahren. Entlang der Kurfürstenstraße und der Eberle-Kögl-Straße werden zudem Baulinien festgesetzt, um die Blickbezüge und -achsen aufrecht zu erhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO neu (ab 01.02.2021) kann dabei unter Beachtung der neuen Regelung mit 0,40 H beim geplanten Schulneubau umlaufend eingehalten werden. Auch im Bereich der „herauspringenden“ Gebäudeecke an der Kurfürstenstraße (gegenüber HsNr. 5) fällt die Abstandsfläche rechnerisch bis maximal zur Mitte der bestehenden Straße.

5.4.5 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Die Dachgestaltung unterliegt den Vorgaben der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Marktoberdorf. Stellplätze sind nach der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf nachzuweisen. Mit diesen Festsetzungen soll eine einheitliche städtebauliche Entwicklung der Stadt Marktoberdorf gewährleistet werden.

Einfriedungen entlang privater Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Gabionen sind unzulässig. Auf dem Grundschulareal sind Zaunanlagen mit integrierten Toren zulässig, um den Pausenhof vom Straßenraum abzugrenzen und die spielenden Schulkinder vor dem fließenden Verkehr zu schützen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt oder LRA vorgesehenen Stellen zulässig. Unabhängig davon ist vor der Installation von Werbeanlagen stets eine Genehmigung bei der Stadt Marktoberdorf einzuholen.

6 Grundwasser und Umgang mit Niederschlagswasser

Freies Grundwasser sowie Schichtwasser wurde bei der Baugrunderkundung zwischen den Höhenkoten 725,82 und 726,06 müNN in den Schmelzwasserkiesen angetroffen. Die jahreszeitlich sich einstellenden Grundwasserspiegelschwankungen können sich in einer Größenordnung von etwa 1,0 bis 2,0 m bewegen. Genaue Messdaten liegen jedoch im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht vor.

Die Auffüllungen sowie die bindigen Schmelzwasserkiese sind für anfallendes Oberflächenwasser überwiegend als Grundwasserstauer einzustufen. Das Wasser wird sich in diesen Böden stauen und nur langsam bis sehr langsam abfließen.

Die Schichtenfolge und Durchlässigkeit der Böden kann der Baugrunduntersuchung entnommen werden, welche im Anhang der Begründung des Bebauungsplans enthalten ist.

Bei nicht unterkellerten Bauwerken, die nicht in das Grundwasser einbinden, wird empfohlen, erdberührte Bauteile gegen sich nicht stauendes Sickerwasser abzudichten (DIN 18 195 - Teil 4) und an der Basis des Gebäudes ein dauerhaft funktionierendes Drainagesystem (Ring- und Flächendrainage) zu installieren. Das Drainagewasser ist in das Regenwasserkanalsystem oder in eine Vorflut abzuleiten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde im Bereich des geplanten Schulneubaus mit den zuständigen Fachbehörden im November 2020 ein Konzept entwickelt und der Nachweis für die Niederschlagswasser mittels Drosselung und Regenrückhaltung geführt.

7 Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von tecum GmbH / 10.07.2020 wurden unter Ziff. 7 in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Das Gutachten und ins Besondere die hierzu gehörenden Lärmkarten sind in Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Begründung.

8 Artenschutz

Im Zuge der Planung wurde am 17.04.2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Hier konnten weder in den Bestandsgebäuden noch in den Bestandsbäumen saP-relevante Arten festgestellt werden. Allerdings kann das Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Abriss- und Baumaßnahmen muss daher mit besonderer Achtsamkeit vorgegangen werden. Wenn möglich, sollte der Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG und der Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG wurden als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der gegenständliche Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Dabei wurde im Vorfeld eine Relevanzbegehung durchgeführt und das zusammengefasste Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Von der Planung sind keine nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützten Flächen betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch keine amtlich kartierten Biotope oder Hinweise auf besondere Artvorkommen vor.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich durch Baumaßnahmen unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert wird und das neu geplante Schulgebäude ein Ersatzbau ist. Ferner sollen durch die Festsetzung von Neupflanzungen die Auswirkungen auf Natur und Umwelt weitest möglich reduziert werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist und somit keine Änderung der klimatischen Gegebenheiten erwartet werden kann.

Die Anzahl der zu fällenden Bestandsbäume wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert und die Festsetzung zu Neupflanzungen von Laubbäumen soll zudem soweit als möglich negative Auswirkungen minimieren.

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Planungen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Ein Großteil der Bestandsbebauung bleibt in der derzeitigen Form bestehen, der Neubau der Grundschule orientiert sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach als gering zu bewerten. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

10 Flächenbilanzierung

	Größe in qm	Anteil in %
Grundschulareal inkl. Bestandsgebäude, Schulhof und Sportanlage	6.166	55
Erschließungsflächen (inkl. Bestand)	2.257	20
davon Rad- und Fußwege und verkehrsberuhigte Bereiche	1.627	
Private Baugrundstücke	2.845	25
Gesamtes Baugebiet	11.268	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

11 Anlagen

- Baugrunduntersuchung, GeoUmweltTeam GmbH, 14.04.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Dr. Marc Bulte, 17.04.2020
- Immissionsgutachten, Tecum GmbH, 10.07.2020

