

**Begründung**  
zur  
**9. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**„Am Alsterberg“**

Auftraggeber: Christian Auer  
Ludwigsplatz 17  
94315 Straubing  
Tel: 09421 / 9904 -0  
Fax: 09421 / 9904 -15

Planung: Andreas Sternecker  
Architekt und Stadtplaner  
Zenettstraße 17  
80337 München  
Tel: 089 / 720 595 -41  
Fax: 089 / 720 595 -43

Ingenieurbüro: Schwäbisches Ingenieurbüro  
Jellen & Co  
Stuibeweg 12  
87435 Kempten  
Tel: 0831 / 52177 -0  
Fax: 0831 / 52177 -10

**Begründung**  
**zur**  
**9. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**„Am Alsterberg“**

Für den Bereich nördlich der Keltensstraße Fl.Nr. 741 Teilfläche  
Das Gebiet umfasst die Flurnummern 741/43, 741/46  
und die Teilfläche 741/22 (ehemaliger Wendebereich)

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Der Bebauungsplan stellt die 9.Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Alterberg“ dar, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Markt Oberdorf.
2. Der Bebauungsplan dient dem Ziel der Bereitstellung von Flächen für Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich nördlich der Keltensstraße in Marktoberdorf mit einer Größe von ca. 1,0 ha.
2. Das Gelände liegt zwischen der Ortsstraße im Westen, einem Wohngebiet im Süden und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Osten.
3. Das ausgewiesene Baugebiet fällt von der Nord- zur Südseite um ca. 14 Meter.
4. Der Baugrund besteht aus Schluff. Im östlichen Bereich ist mit kiesigem Boden zu rechnen.
5. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

**C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung**

**1. Städtebauliche Zielvorstellung**

Die Notwendigkeit der 9. Änderung ergibt sich aus den zu klein bemessenen Reihenhausgrundstücken und den dort nicht lösbaren Höhenkonflikten der 8. Änderung. Der Einkaufsmarkt deckt den örtlichen Bedarf. Rückwärtig, vom Straßenlärm abgewandt entstehen Einzelhäuser, für die Bedarf besteht. Die Einzelhäuser bilden eine übergeordnete Form durch zueinander versetzte Baukörper. Deren Lage im Grundstück ist der Hanglage angepasst, der Ausblick über den Markt ist gewährleistet. Die geplante Bebauung soll die bestehenden Baustrukturen mit einer attraktiven Wohnbebauung als Ortsrand abschließen.

**2. Grünordnungskonzept**

Es sind keine Bestandsgehölze vorhanden. Pro Einzelgrundstück sind 2 Laubbäume 2. Ordnung auf privatem Grund zu pflanzen. Diese gewährleisten eine lockere Durchgrünung ohne übermäßige Beschattung bei einer ausgewogenen Verteilung. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste der Satzung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die öffentliche Grünfläche und die Privaten Grünflächen sind mit einer Rasen- oder Wiesenansaat zu versehen. Die öffentliche Grünfläche darf nicht umzäunt werden. Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen auszuführen, um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, weiters dürfen Garagen nur als Gründach bzw. als Terrasse ausgebildet werden.

### 3. Immissionen

Der Immissionsschutz bezüglich des Marktes gegenüber der umliegenden Bebauung ist gewährleistet durch eine Schallschutzwand im Bereich der Anlieferungszone. Die Grünflächen im Norden und Osten außerhalb des Bebauungsgebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und dgl. Von der landwirtschaftlichen Nutzung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden.

### 4. Bodendenkmäler

Mit Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist nicht zu rechnen.

### 5. Baudenkmäler

Es sind in der Umgebung keine Baudenkmäler vorhanden.

## D. Eingriffsregelung

### 1. Naturschutzrechtliche Eingriffsanalyse

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003

#### Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Da die festgelegte GRZ 0,40 beträgt und es sich bei dem Vorhaben nicht um ein reines Wohngebiet handelt ist das sogenannte „Vereinfachte Vorgehen“ im vorliegenden Falle nicht anwendbar.

### 2. Bestandsanalyse

#### 1. Nutzungen, Vegetationsbestand

Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Der Einkaufsmarkt ist bereits erstellt. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen.

#### 2. Schutzgut Boden

Das unbebaute Land ist zum Teil abgeschoben und dient der Lagerung des Aushubes des Marktes. Durch die Bebauung wird der Hang wieder hergestellt. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

#### 3. Schutzgut Wasser

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

#### 4. Schutzgut Klima / Luft

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

#### 5. Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und Lebensräume

Weder im Geltungsbereich noch in den direkt angrenzenden Flächen liegen kartierte Biotop oder

Fundorte gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

#### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Wegen des bestehenden Marktes ist das Baugebiet von der Ortsstraße aus weitgehend verdeckt. Die Bebauung berücksichtigt die Hanglage, rundet den Ortsrand ab und leitet in die landwirtschaftlich genutzte Fläche über.

#### 7. Freizeit und Erholung

Der Geltungsraum spielt für die Freizeit- und Erholungsfunktion keine Rolle.

#### 8. Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

### 3. Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Zur Bewertung der Leistungspotenziale von Natur und Landschaft lässt sich der Zustand des Planungsgebietes in folgende Kategorie einteilen:

Der Bestand umfasste eine Ackerwiese, jedoch zeigt sich das Gebiet derzeit als Baugrube.

Aufgrund der „geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ ist dieser Bereich der Kategorie I zuzuordnen.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Neben den konkreten grünordnerischen Maßnahmen in den Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung ökologischer und landschaftsvisueller Beeinträchtigungen (siehe Textliche Festsetzungen) dienen folgende planerische Aspekte der Reduzierung der eingriffsbedingten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

##### 1. Schutzgut Boden

Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf bzw. Wiederherstellung des Geländeverlaufs zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Zufahrtsbereich der privaten Grundstücke Garagen sind nur als Gründach bzw. Terrasse auszubilden.

##### 2. Schutzgut Wasser

Soweit als möglich Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Einschränkung des Versiegelungsgrades auf öffentlichen und privaten Freiflächen zur Erhaltung einer möglichst hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens.

##### 3. Schutzgut Klima / Luft

Reduzierung der Aufheizung von Gebäudeteilen durch Dachbegrünung.

##### 4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Verwendung heimischer beerenreicher Laubgehölzarten  
Lockere Durchgrünung durch je zwei Einzelbäume auf privatem Grund

## 5. Schutzgut Landschaftsbild

Ausbildung eines Ortsrandes mit Eingrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung  
Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zugelassen.

Für die Grünanlagen und den Außenbereich ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 5. Eingriffsbewertung

#### 1. Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Die zugelassene GRZ liegt bei 0,4 und somit entspricht das geplante Baugebiet gemäß seiner Eingriffsschwere mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad grundsätzlich dem Typ A

#### 2. Begründung für die Auswahl der Kompensationsfaktoren

Die Faktorenspannen zur Errechnung der Ausgleichsflächen für Gebiete der Kategorie I liegen gemäß Leitfaden zwischen 0,3 und 0,6.

Folgende Aspekte erlauben eine Orientierung des anzusetzenden Ausgleichsfaktors am unteren Wert: Ausgleichsfaktor 0,3

Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen unter Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans

die landschaftsökologische Bewertung liegt am unteren Schwellenwert der Kategorie I

die Umsetzung der unter Kapitel 4 aufgeführten Eingriffsvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### 3. Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

$0,4 \text{ ha} \times 0,3 = 0,12 \text{ ha}$  (erforderlicher Flächenausgleich)

Der Bedarf von 0,12 ha war bereits mit der 8. Änderung erforderlich und ist jetzt nicht Bestandteil dieser 9. Änderung. Die jetzige 9. Änderung sieht eine Reduzierung der bebaubaren Fläche gegenüber der 8. Änderung vor.

### E. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Mischgebiet (MI) mit II+D festgelegt. Bei Dachneigung von 45°:

Das Maß der baulichen Nutzung GRZ und GFZ liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bau GB und wird unverändert übernommen.

Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden in der Satzung zum Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

### F. Erschließung und Infrastruktur

1. Der geplante Bereich ist über die Kaufbeurener Straße im Westen erschlossen.

2. Die Ableitung des Abwassers erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei die anfallenden Schmutzwässer sowie das im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Kanalsystem zugeführt werden. Die im Privatgrund der Bauquartiere anfallenden Niederschlagsmengen sollen über eine jeweils eigene Rückhaltezisterne der für dieses Baugebiet

geplanten Sickeranlage gedrosselt zugeführt werden. Für die aus den angrenzenden Hangflächen anfallenden wild zufließenden Wassermengen ist durch Zwischenschaltung einer Speicherrigole in gleicher Weise zu verfahren.

Marktoberdorf, den 24.07.2009

Ergänzung

Marktoberdorf, den 23.02.2010 .....(Unterschrift)

