

Stadt Marktoberdorf
Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet
Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	19
6	Satzung	25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	40
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	63
10	Begründung – Sonstiges	65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	68
12	Begründung – Bilddokumentation	69
13	Verfahrensvermerke	71

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**Überschreitung der
Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN"

entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 75 m³ und bei Hausgruppen 50 m³ nicht überschreiten;

- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

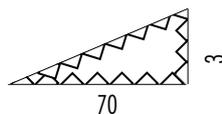
2.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

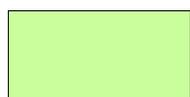
2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.). In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19

Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (z.B. Muldenversickerung) über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

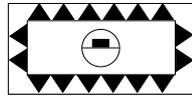
2.20



Öffentliche **Grünfläche** als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Flächen für Aufschüttungen; in dem gekennzeichneten Bereich ist ein Wall mit einer Höhe von maximal 4,00 m über dem natürlichen Gelände als Trennung zu dem nördlich angrenzenden Gewerbe auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn alle anderen zum Schlafen bestimmten Räume des

Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren zum Schlafen bestimmten Räumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

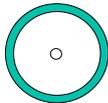
2.24



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, Standort auf der Verkehrsbegleitgrünfläche um max. 3,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (öffentliche Grünflächen)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides*
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus*
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Esche*	Fraxinus excelsior*
Stiel-Eiche*	Quercus robur*
Winter-Linde*	Tilia cordata*
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos*

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche*	Carpinus betulus*
Vogel-Kirsche*	Prunus avium*
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (Straßenraum)

Bäume 2. Wuchsklasse (auch in Arten und Sorten)

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche*

Carpinus betulus*

Vogel-Kirsche*

Prunus avium*

Kleinkronige Winter-Linde*

Tilia cordata 'Rancho'*

* diese Art unterliegt dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*

Acer platanoides*

Berg-Ahorn*

Acer pseudoplatanus*

Sand-Birke*

Betula pendula*

Esche*

Fraxinus excelsior*

Walnussbaum

Juglans regia

Trauben-Eiche*
Stiel-Eiche*
Winter-Linde*
Sommer-Linde*

Quercus petraea*
Quercus robur*
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme
Feld-Ahorn
Hainbuche*
Vogel-Kirsche*
Sal-Weide

Acer campestre
Carpinus betulus*
Prunus avium*
Salix caprea

Sträucher

Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Zimt-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

* diese Art unterliegt dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

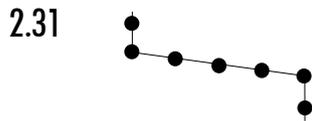
2.30



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung einer den Erdwall eingrünenden Laubhecke aus Strauch-Gruppen mit entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen;

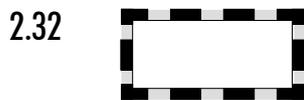
Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen muss eine Arten-Mischung erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)



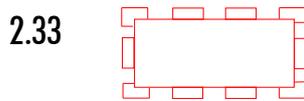
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Marktoberdorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 9 (Fassung vom 12.10.1970, rechtsverbindlich seit 18.10.1971, geändert am 18.07.1977 und am 19.02.1979) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 3. Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine 3.872 m² große Teilfläche der insgesamt 8.300 m² großen gemeindlichen Ökokonto-Teilfläche "Projekte 1a und 1b" auf der Fl.-Nr. 1222/0, Gemarkung Geisenried zugeordnet. Da für die Maßnahmen auf dieser Ökokonto-Teilfläche ein Aufwertungsfaktor von 2,0 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil einem Flächenwert von 7.744 m² (von insgesamt 16.600 m²), womit der Ausgleichsbedarf von 7.743 m² abgedeckt wird (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Hinweis: Die o.g. Ökokonto-Teilfläche ist Bestandteil eines Maßnahmenkonzeptes zur Renaturierung des Wasenmooses (s. Anlage 1).

Folgende Maßnahmen sind bzw. werden im Bereich der Ökokonto-Teilfläche "Projekte 1a und 1b" umgesetzt:

- Moorrenaturierung durch Freistellung des Torfstichs durch Fichtenentnahme und vollständiger Räumung inklusive Reisig (ist bereits erfolgt)
- Sicherung eines naturnahen Wasserhaushaltes durch Einstau der entwässernden Gräben (Grabenverschluss durch Wehrbau und durch Anlage von Torfdämmen) (ist noch umzusetzen)

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

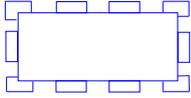
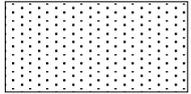
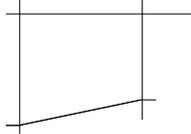
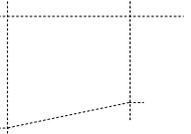
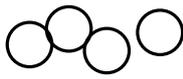
- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD/WD/PD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach, Walmdach (letzteres auch als Zelt-dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Pultdach oder Flachdach;
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zu-einander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.5 **Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht

beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen) und
- dauerhaft zu begrünen und
- mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden, teilgeänderten Bebauungsplanes Nr. 9 (Fassung vom 12.10.1970, rechtsverbindlich seit 18.10.1971, geändert am 18.07.1977 und am 19.02.1979) der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.6 1490 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.9 Vorhandene Gehölze

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu sichern. Da es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Bay-NatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden, sollten notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

5.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.11 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.12 Versickerung, Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die oberflächennah anstehenden Decklehme sind nahezu wasserundurchlässig und die im Hangenden der Moräneschichten stärker verlehnten Kiese nur sehr gering durchlässig, sodass diese Schichten nicht für eine konzentrierte Einleitung von Oberflächenwasser geeignet sind. Für eine Versickerung können jedoch die tiefer liegenden, schlammkornärmeren Kiese herangezogen werden. Unter Berücksichtigung, dass bei Versickerungseinrichtungen im Laufe der Nutzungszeit durch Feinteileintrag eine Reduktion der Versickerungsleistung eintritt, wird empfohlen, bei Versickerungseinrichtungen gemäß ATV 138 in den Moränekiesen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ anzusetzen. Werden Versickerungseinrichtungen geplant, sollte der seitliche Abstand zwischen Sickeranlagen und Gebäuden ausreichend (mind. 3 bis 4 m) dimensioniert sein, um eine Vernässung der unterkellerten Teilbereiche zu verhindern. Die weiteren Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 sind zu beachten. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Hanggrundstück handelt, muss eine negative Beeinflussung tiefer

liegender Gebäude durch die Einleitung von Oberflächenwasser über Sickereinrichtungen überprüft werden. Kritisch ist hierbei der westliche Teilbereich des Neubaugebietes zu sehen. Die geplanten Gebäude befinden sich nahe einer Geländekante zur bestehenden Bebauung (Hausnummern 79 bis 85). Nach dem Höhenplan ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude mit einer Gründungssohle bei ca. 750 m üNN wahrscheinlich noch in den Moränekiesen gegründet wurden und die wasserstauenden Schichten der OSM ca. 2 m tiefer einsetzen, sodass in diesem Fall nicht mit einem Aufstau und damit einer Vernässung tiefer liegender Gebäude gerechnet werden muss. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher keine Beeinträchtigung der Bebauung durch die Einleitung von Oberflächenwasser zu erwarten. Es wird jedoch empfohlen, Sickereinrichtungen der angrenzenden Häuserreihe mit einem Mindestsicherheitsabstand von 15 m zur Grundstücksgrenze anzuordnen. Sollte dieser Sicherheitsabstand aus Platzgründen nicht eingehalten werden können, muss ggf. das Oberflächenwasser der östlich anschließenden Häuserreihe gesammelt und einem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser dem Baugebiet genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (8/2007), der NWFreiV – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW – Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.13 Gemeindliche Stellplatzsetzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" gilt die gemeindliche Stellplatzsetzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.14 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann

auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

5.16 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.17 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Marktoberdorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in öffentlicher Sitzung am 21.09.2015 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.09.2015.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine 3.378 m² große Teilfläche der insgesamt 8.300 m² großen gemeindlichen Ökokonto-Teilfläche "Projekte 1a und 1b" auf der Fl.-Nr. 1222/0, Gemarkung Geisenried zugeordnet. Da für die Maßnahmen auf dieser Ökokonto-Teilfläche ein Aufwertungsfaktor von 2,0 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil einem Flächenwert von 7.743 m² (von insgesamt 16.600 m²).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.09.2015.

Dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Begründung vom 04.09.2015 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte der Bebauungsplanes Nr. 9 (Fassung vom 12.10.1970, rechtsverbindlich seit 18.10.1971, geändert am 18.07.1977 und am 19.02.1979) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 22.09.15


.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten des Stadtgebietes Marktoberdorfs, westlich der Füssener Straße (B 16) und östlich der Saliterstraße. Im Norden befinden sich ehemals als Kiesgrube genutzte Flächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Saliterstraße an. Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 1490 und schließt damit an die Saliterstraße an. Darüber hinaus ist ein Teilbereich der Saliterstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die notwendigen Sichtflächen festzusetzen.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1400/2 (Teilfläche), 1490.

7.1.2.4 Der Bereich der Saliterstraße sowie der direkt an der Saliterstraße gelegene Teilbereich der Fl.-Nr. 1490 sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" geändert. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 ist ebenfalls Verkehrsfläche für die Saliterstraße festgesetzt. Für die Fläche östlich der Saliterstraße ist ein reines Wohngebiet (WR) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, sowie einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Jungmoränenlandschaft der "Lech-Vorberge" des "Vor-alpinen Moor- und Hügellandes" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Ost nach West auf. Dadurch sind die überwiegenden Teile des Geländes nach Westen hin fallend. Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände von Ost nach West um insgesamt 18 m. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Bereich der Saliterstraße sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bei der Stadtverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Stadt verfügt derzeit über keine, den Anfragen entsprechend, ausreichenden Grundstücke in ausgewiesenen Wohnbaugebieten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadtverwaltung daher nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es darüber hinaus nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein innenstadtnahes Wohnbaugebiet in einer Größe ermöglicht werden, welches eine wirtschaftliche Erschließbarkeit sowie Nutzbarkeit der Flächen zum Ziel hat. Die Stadt Marktoberdorf verzeichnet einen hohen Anteil an Berufspendler, die für die Arbeit in die Stadt Marktoberdorf pendeln. Es ist anzunehmen, dass für einen Teil der Pendler Marktoberdorf als Wohnstandort bei einem entsprechenden Angebot an Bauplätzen attraktiv wäre. Auch für diesen Fall möchte die Stadt entsprechende Flächen anbieten können. Für einen Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf bereits geplante Wohnbauflächen (W) dar. Somit ist bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung der Wille zur Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle formuliert. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Abs. 2 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Marktoberdorf als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.1 Abs. 1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

7.2.3.3 Zu Ziel 1.2.1 des LEP "Demographischer Wandel": Die Entwicklung der Einwohner der Stadt Marktoberdorf zeigt bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren einen leichten Rückgang auf. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung mit Wanderungen, so stagniert die Bevölkerung der Stadt Marktoberdorf in den letzten Jahren. Die kann u.a. auf einen Mangel an Bauland bzw. Wohnraum im Stadtgebiet zurückgeführt werden. Bestärkt wird dies durch eine weitere Betrachtung der statistischen Zahlen. Hier zeigt sich, dass die Zahl an Arbeitsplätzen in der Stadt Marktoberdorf in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist. Auch der Pendlersaldo zeigt, dass ein deutlicher Einpendlerüberschuss besteht. Der Stadtverwaltung der Stadt Marktoberdorf liegen derzeit zahlreiche Anfragen zu Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet vor. Diese Anfragen können, wie bereits erwähnt, derzeit nicht durch Gebäudeleerstände bzw. Baulücken berücksichtigt werden, da die überwiegende Anzahl an leerstehenden Gebäuden bzw. Baulücken in Privatbesitz sind und nicht zum Verkauf stehen. Die Stadt Marktoberdorf ist allerdings bestrebt die

vorhandene Bevölkerung zu halten und Fortzüge durch das Angebot an Bauplätzen zu minimieren. Durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen können durch das Angebot von Bauplätzen ggf. auch Zuzüge der bereits im Stadtgebiet Beschäftigten erreicht werden. Dies trägt ebenfalls dazu bei den Pendlersaldo zu verringern und Pendlerverkehr zu vermeiden. Daher ist die Stadt ebenfalls bemüht, ein attraktiver Wohnstandort zu sein und ein entsprechendes Angebot an Wohnraum und Wohnbauplätzen vorzuhalten.

- 7.2.3.4 Zu Ziel 3.2 des LEP "Potentiale der Innenentwicklung": Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäudeleerstände sowie Baulücken sind größtenteils in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Somit kann den vorliegenden Anfragen nach Wohngrundstücken nicht durch Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung in der entsprechenden Anzahl der Anfragen entsprochen werden. Um Einwohnerverluste zu vermeiden, ist die Stadt bestrebt, den vorliegenden Standort als Wohngebiet zu entwickeln und der Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtgebiet zu entsprechen.
- 7.2.3.5 Zu Ziel B V 1.3 des Regionalplanes "Exponierte Lage": Durch die Nutzung der Hanglage ist das Plangebiet in einer z.T. exponierten Lage geplant. Dabei wird allerdings berücksichtigt, dass die Hangkuppe von Bebauung freigehalten wird. Durch die nach Südwesten geneigten Flächen ist das Plangebiet auch von Osten, von der freien Landschaft, nicht einsehbar. Die Untere Naturschutzbehörde stuft den Standort als exponiert ein, es handelt sich allerdings nicht um einen "besonders schützenswerten Landschaftsbestandteil". Daher wird dem Ziel insoweit entsprochen. Die weiterhin genannte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist durch die Bebauung an der Saliterstraße gegeben.
- 7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.7 Die Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung zur vorliegenden Bauleitplanung eingeflossen.
- 7.2.3.8 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin zum Teil bereits als Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Der östliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit kann für diesen Teilbereich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist für den östlichen Teilbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.9 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weitergehenden Darstellungen für das Plangebiet.

- 7.2.3.10 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen. Da bereits ein Teilbereich der zu überplanenden Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, ist die Absicht an dieser Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln bereits auf vorgelagerter Ebene formuliert worden. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle wird die Siedlungsstruktur nach Osten hin abgerundet. Das beschränkte Ausmaß der zusätzlichen Bebauung ist darüber hinaus mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar. Als Wohngebiet erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Stadtkern und der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur geeignet. Durch die West-Hanglage ist der Bereich zwar zum Teil als exponiert zu bewerten, allerdings ist die Einsehbarkeit nach Osten zur freien Landschaft hin nicht gegeben, da die Hügelkuppe von einer Bebauung freigehalten wird.
- 7.2.3.11 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.12 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.
- 7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Alternativen haben alle eine Erschließung mittels einer Ringstraße gemein, die von der Saliterstraße ausgeht.

7.2.5.2 Die Alternative 1 sieht die Ringerschließung mit der Anordnung von 29 Einzel- bzw. Doppelhaus-Grundstücken vor. Im Südosten befindet sich im Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche. Im Norden befindet sich ein 10,00 m breiter Grünstreifen, der das Wohngebiet von den nördlich gelegenen ehemaligen Kiesabbauflächen, die eine gewerbliche Nachnutzung erfahren sollen, trennt. Die Ausrichtung der Grundstücke erfolgt überwiegend in Ost-West-Richtung. Nach Süden sind an zwei Stellen Auslässe vorgesehen, die ggf. eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden ermöglichen sowie die Freiflächen erreichbar machen. Im Einfahrtsbereich von der Saliterstraße sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorgesehen.

7.2.5.3 Die Alternative 2 sieht ebenfalls eine Ringerschließung vor. Diese ist allerdings nach Norden vergrößert, da im zentralen Bereich Geschosswohnungsbau in geringem Umfang vorgesehen ist. Die zugehörigen Garagen- und Stellplatzflächen befinden sich im nördlichen Bereich im Übergang zur den ehemaligen Kiesabbauflächen mit ergänzenden Grünflächen. Durch die Errichtung von Garagen kann auch hier eine Trennwirkung zu den zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken erfolgen. Im Westen, Osten sowie im Süden sind darüber hinaus 20 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Im Südosten befindet sich eine kleine Grünfläche. Nach Süden hin sind ebenfalls zwei Auslässe angedacht.

7.2.5.4 Die Alternative 3 sieht wiederum ähnlich Alternative 1 eine reduzierte Ringerschließung vor. Im zentralen westlichen Bereich ist in reduzierter Form kleinmaßstäblicher Geschosswohnungsbau vorgesehen. Darüber hinaus sind an der Ringstraße 23 Einzel- bzw. Doppelhaus-Grundstücke angeordnet. Im Westen befindet sich beispielhaft eine Hausgruppe mit drei Elementen. Im Südosten befindet sich ebenfalls im Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche mit Auslass. Des Weiteren ist im zentralen Süden eine Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Im Norden befindet sich, wie bei Alternative 1, ein 10,00 m breiter Grünstreifen, der das Wohngebiet von den nördlich gelegenen ehemaligen Kiesabbauflächen, die eine gewerbliche Nachnutzung erfahren sollen, trennt. Die Ausrichtung der Grundstücke erfolgt ebenfalls überwiegend in Ost-West-Richtung. Im Einfahrtsbereich von der Saliterstraße sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorgesehen.

7.2.5.5 Alternative 3 wurde vom Stadtrat für die Entwicklung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung kleinerer Modifikationen gewählt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht vor, die vorhandene Bebauung an der Saliterstraße durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und nach Osten hin abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 7.2.6.2 Der nördliche Bereich wird durch eine öffentliche Grünfläche, auf der zusätzlich ein Wall entstehen kann, zur Trennung des Wohngebietes von den nördlich gelegenen Flächen einer ehemaligen Kiesgrube, geprägt. Im Süden und Südosten wird der Übergang zur freien Landschaft durch zwei weitere öffentliche Grünflächen gestaltet, die ebenfalls zur Naherholung und Durchgrünung bzw. Eingrünung des Wohngebietes dienen.
- 7.2.6.3 Die Stellung der Gebäude wird nicht geregelt. Der energetisch gewünschten Ost-West-Ausrichtung wird bereits durch den vorgesehenen Straßenverlauf entsprochen. Eine Nord-Süd-Ausrichtung von Gebäuden hingegen würde das vorhandene Gelände besser einbeziehen. Somit erscheinen unterschiedliche Firstrichtungen als denkbar. Eine fixe Regelung erscheint daher nicht notwendig.
- 7.2.6.4 Auf die Einbeziehung der Höhenkuppe im östlichen Bereich des Bauquartiers wird bewusst verzichtet.
- 7.2.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den zu überplanenden Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich.

Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Stadtgebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Stadtgebietes auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte von 0,28, 0,30 bzw. 0,35 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen an-

schließenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Westen hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung von konkreten Höhen über NN ist eine klare Vorgabe zu Wand- und Firsthöhen getroffen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Bei Typ 3 wird die offene Bauweise nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmelde-technische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen bei Typ 1 und 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Randlage im Baugebiet sowie der Lage im Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den bereits bebauten Wohngebäuden wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte in diesen Bereichen mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen für die genannten Bereiche sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert darüber hinaus

das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude im zentralen westlichen Bereich ist dagegen nicht erforderlich.

- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Stadtteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Saliterstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Saliterstraße mündet im Norden in die Füssener Straße (B 16). Im Süden besteht über die Hochwiesstraße ebenfalls Anschluss an die Füssener Straße (B 16) im Osten. Über die Füssener Straße bestehen weitere Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Marktoberdorf im Bereich Saliterstraße/Ecke Reckenschwangweg gegeben. Diese verbindet das Gebiet mit der Innenstadt sowie dem Bahnhof. Ab dem Bahnhof sind weitere Verbindungen mit Bussen und Zügen gegeben.
- 7.2.9.3 Im Zufahrtbereich von der Saliterstraße ist bis zur südlichen Grünfläche ein Fußweg geplant.

- 7.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die Saliterstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet.
- 7.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Im nördlichen Bereich sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Stadt geprüft, ob eine Überführung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist.
- 7.2.9.6 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im südlichen und südöstlichen Bereich vorgesehen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden und Osten anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Er stellt eine in Fläche reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist im überwiegenden Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
 - Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ mit der Möglichkeit kleinmaßstäblichen Geschosswohnungsbau umzusetzen. Er ist im zentralen westlichen Bereich vorgesehen.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südöstlichen Stadtrand von Marktoberdorf ausgewiesen.

8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich östlich der bestehenden Wohnbebauung an der Saliterstraße und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Bauunternehmen, Holzbaubetrieb) und eine ehemalige Kiesgrube. Etwa 100 m südwestlich des Plangebietes liegt das ehemalige Kreiskrankenhaus Marktoberdorf (momentan ambulantes Operationszentrum), welches durch einen dichten Gehölzgürtel eingegrünt ist. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen (Grünland) an. Etwa 270 m weiter östlich verläuft die Bundesstraße B 16.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf im westlichen Teilbereich als Wohnbauflächen (geplant) dargestellt. Die Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dazwischen ist ein schmaler Streifen als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Diese Grünfläche ohne Zweckbestimmung wird durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote) berücksichtigt. Der Regionalplan der Region Allgäu (Fassung vom 28.11.2006) gibt für das Plangebiet keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung vor.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bei der Stadtverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Stadt verfügt derzeit nicht über ausreichende Grundstücke in ausgewiesenen Wohnbaugebieten, die den Anfragen entsprechen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadtverwaltung daher nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es darüber hinaus nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche der Gemarkung Geisenried (Teilfläche der Fl.-Nr. 1222). Da für die Maßnahmen bereits im Jahr 2013 zwischen der Stadtverwaltung und dem Landratsamt Ostallgäu ein Aufwertungsfaktor von 2,0 festgelegt worden ist, wird dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Ausgleichsbedarf von 7.743 m² eine Ausgleichsfläche von 3.872 m² zugeordnet. Die Aufwertung dieser Fläche entspricht dem erforderlichen Flächenwert von 7.743 m².
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,46 ha, davon sind 1,70 ha allgemeines Wohngebiet, 0,45 ha Verkehrsflächen und 0,31 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da im westlichen Teilbereich (Änderungsbereich) bereits Baurecht besteht.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 28.11.2006):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 11.04.2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf im westlichen Teilbereich als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dazwischen ist ein schmaler Streifen als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen in Teilbereichen nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Südlich des Plangebietes stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eine Grünverbindung dar, die von Bebauung freizuhalten ist. Außerdem sind südlich und östlich des Plangebietes Flächen dargestellt, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Schaffung eines Biotopverbundnetzes dienen können. Diese landschaftsplanerisch bedeutenden Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 3 km in nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Mausohrkolonien im Ost- und Unterallgäu" (Nr. 7728-301). Das Gebiet ist von der Planung auf Grund der räumlichen Entfernung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzstrukturen O Marktoberdorf" (Biotop-Nr. 8229-0055-001). Rund 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich am Rande der ehemaligen Kiesgrube eine weitere kartierte Biotopfläche ("Röhricht und Gebüsch mit Schwarzerlen und Weiden NO-Marktoberdorf", Biotop-Nr. 8229-0054-001). Diese, bereits im Jahr 1985 erfasste Fläche, befindet sich aktuell in einem weit fortgeschrittenen Sukzessionsstadium, weshalb davon auszugehen ist, dass die Fläche aktuell nicht mehr dem Biotopschutz unterliegt.
- Etwa 750 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf", Schutzgebiets-Nr. LSG-00030.01
- Etwa 1.500 m in östlicher Richtung befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Marktoberdorf"

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um eher intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes liegen mit der Saliterstraße bereits vollversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Hier sind keine relevanten Arten und Lebensräume betroffen. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Schotterweg, an den sich nördlich eine ehemalige Kiesgrube mit vielfältigen, strukturreichen Lebensräumen anschließt.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege (Saliterstraße im Westen, Hochwiesstraße im Süden, Bundesstraße B 16 im Osten) stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge und damit zum Voralpinen Moor- und Hügelland. Die Landschaft ist geprägt durch Ablagerungen der Würmeiszeit, die den tertiären Untergrund bedecken. Drumlinfelder und mit holozänen Ablagerungen gefüllte Senken zwischen den Drumlins prägen das Landschaftsbild. In diesen Senken sind oft Stillgewässer und Vermoorungen ausgebildet. Das Plangebiet selbst liegt laut Geologischer Karte (1:500.000) innerhalb einer wärmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen, z. T. mit Vorstoßschotter aus sandig bis tonig-schluffigem Kies, im Bereich eines wallförmigen Moränenhügels. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Parabraunerden, Braunerden und Pararendzina aus lehmig-sandigen, kalkhaltigen Moränenablagerungen. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße ist der Boden vollständig versiegelt.
- Bei der Baugrunduntersuchung (IfM Dr. Schellenberg, Leipheim; Fassung vom 14.11.2013) wurden unterhalb unterschiedlich mächtiger Decklehme (im Mittel 30 bis 60 cm) kiesig-sandige Moränenschichten erkundet. Die Decklehme sind deutlich vernässt. Die Moränenschichten bestehen überwiegend aus schwach sandigen bis sandigen Kiesen in bindiger Matrix. Im Westen des Plangebietes (Schurf 1 nahe der Saliterstraße) werden die kiesigen Moränenschichten ab 4,50 m unter der Geländeoberkante von Tonen unterlagert, bei denen es sich wahrscheinlich

um tertiäre Schichten der Oberen Süßwassermolasse handelt. Sie fungieren unterhalb der Moräneschichten als Wasserstauer. Schichtenwasser oder Vernässungen wurden jedoch nicht festgestellt.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Bei der Baugrunduntersuchung wurden keine Hinweise auf Grund- oder Schichtenwasser festgestellt. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass sich im Bereich von Verbackungen oder bindigen Zwischenlagen oder auch an der Grenze zu den Molasseschichten temporär Staunässe oder auch gering ergebnisreiche Schichtenwasservorkommen ausbilden.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Auf Grund der Hangneigung des Plangebietes ist innerhalb des geplanten Wohngebiets bei Starkregen-Ereignissen mit oberflächlichem Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Südwesten (Saliterstraße) zu rechnen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet ist durch die Lage im Alpenvorland generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,2°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.499 mm relativ hoch, da das Plangebiet großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen liegt.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt auf Grund der Hangneigung nach Südwesten in Richtung Talgrund ab. Da im weiteren Verlauf des Talgrundes nach Westen die südlichen Stadtteile Marktoberdorfs liegen, ist von einer gewissen Siedlungsrelevanz der Kaltluftproduktion im Plangebiet auszugehen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (Saliterstraße, B 16) ist mit einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft zu rechnen. Auf Grund der im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Marktoberdorf liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage der Stadt Marktoberdorf. Die Fläche weist ein Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an eine ehemalige Kiesgrube, im Westen an bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Das gesamte Plangebiet ist durch seine nach Südwesten exponierte Hanglage und seine landschaftstypische Topografie und Nutzung (Grünland) als bedeutendes Landschaftselement zu bewerten. Durch die exponierte Hanglage ist das Gebiet außerdem von weit her einsehbar. Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Hochalpen und zur westlich gelegenen Luitpoldhöhe. Das Plangebiet ist daher insgesamt von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der Stadtnähe und des attraktiven Landschaftsbildes (Topographie, Blickbeziehungen) ist das Gebiet Teil der von Erholungssuchenden erlebbaren landschaftlichen Umfeldes Marktoberdorfs (s. Schutzgut Landschaftsbild)

und hat daher eine gewisse Naherholungs-Funktion für die ortsansässige Bevölkerung. Südlich und östlich des Plangebietes verlaufen Wanderwege. Am südlichen Wanderweg steht ein Wegkreuz, von dem Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Saliterstraße im Westen der Hochwiesstraße im Süden und der Füssener Straße im Osten sowie die Gewerbelärm-Immissionen der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich ein kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsteil in Form eines Wegkreuzes. Das Wegkreuz ist von der Planung nicht betroffen.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Das Geothermische Potenzial liegt laut Energieatlas Bayern bei $< 1,0 \text{ W}/(\text{m}^3 \cdot \text{K})$. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Es sind keine besonderen Bohrrisiken bekannt.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Das Gebiet kann in

Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Da das überplante Gebiet im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege (Saliterstraße im Westen, Hochwiesstraße im Süden, Bundesstraße B 16 im Osten) stark vorbelastet, ist durch die geplante Bebauung nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Unmittelbar nördlich angrenzend verläuft ein Schotterweg, an den sich eine ehemalige Kiesgrube mit vielfältigen, strukturreichen Lebensräumen anschließt. In Folge der heranrückenden Bebauung werden die angrenzenden Lebensräume in gewissem Umfang beeinträchtigt und die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Eine erhebliche Verstärkung der durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits vorhandenen Störungen ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Anlage öffentlicher Grünflächen) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von sechs Bäumen und mehreren Sträuchern vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeidlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,28-0,35) mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Insgesamt können durch die Planung 1,0 ha neu versiegelt werden. Davon entfallen 0,75 ha auf vollflächig versiegelbare Flächen. Bei der Berechnung der Neuversiegelung wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan berücksichtigt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen), ausgeschlossen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–

Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da Flächen versiegelt werden. Auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen (z.B. Muldenversickerung) über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird über unterirdische Retentionsversickerungsanlagen (inkl. vorgeschalteter Sedimentationsanlagen), welche in den Grünbereichen im Baugebiet angeordnet werden, dem Untergrund zugeleitet. Da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt, führt die Bebauung trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
- Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten

anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- In Verbindung mit den Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. austretendem Schichtwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Bebauung fällt zukünftig im Gebiet Abwasser an. Das Abwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Saliterstraße eingeleitet.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet teilweise unterbunden und auf die angrenzenden Offenlandflächen beschränkt. Auf Grund der eher geringen Versiegelung durch eine geringe GRZ und der Ausbildung von drei Grünflächen im Randbereich des Plangebietes, innerhalb welcher Bäume und Sträuchern gepflanzt werden, wird die Frischluftproduktion soweit wie möglich erhalten. Im Bereich der Straßenbegleitgrünflächen ist die Pflanzung von insgesamt sechs Bäumen und mehreren Sträuchern vorgesehen, um für eine Produktion von Frischluft und einen klimatischen Ausgleich zu sorgen. Auch die Pflanzung einer den Erdwall eingrünenden Laubhecke aus Strauch-Gruppen mit eingestreuten Bäumen trägt zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bei. Insgesamt entsteht daher für das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich, es ist jedoch nicht mit Durchgangs-Verkehr zu rechnen. Bei Einhaltung der

gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Gehölzpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas, Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da es sich beim Plangebiet durch die nach Südwesten exponierte Hanglage und seine landschaftstypische Topografie und Nutzung (Grünland) um ein bedeutendes Landschaftselement handelt. Die Bebauung ist von weit her einsehbar und die bestehenden Blickbezüge werden durch die Hochbauten stellenweise eingeschränkt.
- Getroffene Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, die Erlebbarkeit der Landschaft soweit wie möglich zu erhalten (z.B. Ausblick). Außerdem wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die südlichste Bauzeile durch zwei öffentliche Grünflächen unterbrochen. Durch die Pflanzung einer den Erdwall eingrünenden Laubhecke aus Strauch-Gruppen mit eingestreuten Bäumen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt eine intensive Eingrünung der Wohnbauflächen in Richtung Norden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste

- festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Insgesamt verbleibt trotz der Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	stellenweise beeinträchtigte Sichtbeziehungen, weite Einsehbarkeit der Bebauung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Einbindung der Bebauung in die Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung und die Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nur noch eingeschränkt auf den öffentlichen Grünflächen möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Saliterstraße im Westen der Hochwiesstraße im Süden und der Füssener Straße im Osten ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen durch das Büro Sieber (Gutachten vom 19.12.2014) durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) an den Baugrenzen tagsüber eingehalten und nachts geringfügig überschritten werden. Der geringfügige Konflikt wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen) gelöst. Die Gewerbelärm-Immissionen wurden ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 19.03.2014) betrachtet. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbebetriebe (inkl. möglicher Erweiterungen) zu erwarten sind. Vom südlich gelegenen Kreiskrankenhaus ist aufgrund der Entfernung und des geringen Umfangs der Tätigkeiten

(ausschließlich während des Tageszeitraumes) mit keinen immissionsrelevanten Geräuschemissionen zu rechnen. Es werden somit gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen gewährleistet.

- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und an der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. weitere Grünlandintensivierung, Grünlandumbruch), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Die Flächen liegen in exponierter, weithin sichtbarer Hanglage. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit eher geringer Versickerungsleistung und hohem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich in den Untergrund versickert.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein Gebiet ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper, Ein- und Durchgrünung der Bebauung durch Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft:

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert .

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Wohngebäuden in gut einsehbarer Hanglage	Weite Sichtbarkeit der Bebauung, Beeinträchtigung einer landschaftstypischen Erhebung	Höhenfestsetzungen der Gebäude, Eingrünung der Bebauung durch Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen in den Randbereichen	Eingriff erheblich. Durch die Grünflächen und Gehölzpflanzungen wird die Bebauung in die Landschaft eingebunden.

8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35.

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch drei öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen im Randbereich des Plangebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken und auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 19.358 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.743 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA mit Verkehrsflächen	B I	0,4	19.358	7.743
Grünland/Planung Grünflächen	-	-	1.642	-
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	-	-	2.144	-
Summe			23.144	7.743

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1222 der Stadt Marktoberdorf, Gemarkung Geisenried.

8.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche des Wasenmooses, eines ca. 2 km westlich der Kernstadt gelegenen Moores. Teile dieses Moores sind gem. § 30 BNatSchG als

Biotop kartiert ("Ehemaliger Torfstich NO Geisenried", Biotop-Nr. 8229-0024, insgesamt 30.326 m²). Kartierte Biotoptypen innerhalb des Biotops sind Pfeifengraswiesen, offene Hoch- und Übergangsmoore, Großseggenrieder der Verlandungszone und Wald. Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche von etwa 1,5 ha des Biotops umgesetzt.

8.2.4.14 Die Ausgleichsmaßnahmen sehen eine Moorrenaturierung durch die Entnahme von Fichten und durch den Einstau der entwässernden Gräben vor. Entwicklungsziel ist ein intaktes Moor evtl. mit Streuwiesenbereichen. Außerdem sollen Biotopelemente (z.B. für Kreuzotter) wie Sonnenplätze und Totholzhaufen geschaffen werden. Die Renaturierungsplanung für das Wasenmoos wurde von Dipl.-Ing. Cornelia Siuda (Neu-Ersting) im Auftrag des Büro Sieber (Lindau) erarbeitet. Die Maßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt und die Eignung der Ausgleichsfläche für das Ökokonto wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Da durch die Maßnahmen eine Aufwertung von zwei Wertstufen erreicht werden kann, kann die Ausgleichsfläche mit dem Aufwertungsfaktor 2 angerechnet werden, sodass der errechnete Bedarf an Ausgleichsfläche halbiert werden kann. Daher werden dem vorliegenden Bebauungsplan 3.872 m² Ausgleichsfläche und -maßnahmen zugeordnet.

8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen unten sowie Ausführungen unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auflichtung des dichten Fichtenbestandes auf dem degenerierten Hochmoortorfstock und im Niedermoorbereich, Freistellung des Torfstich-Regenerationskomplexes, vollständige Räumung inklusive Reisig
- Sicherung eines naturnahen Wasserhaushaltes und Wasserrückhalt durch Einstau der entwässernden Gräben (Grabenverschluss durch Wehrbau und durch Anlage von Torfdämmen)

8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Ehemaliger Torfstich NO Geisenried	extern	degradiertes Hochmoor mit sehr unterschiedlichen Moorstandorten (unterschiedliche Nässe- und Entwicklungsstadien), größtenteils mit Fichtenwald bestockt, von Entwässerungsgräben durchzogen	Moorrenaturierung durch Auflichtung des Fichtenbestandes und Einstau der Entwässerungsgräben	3.872

8.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1222 ausgeglichen.

8.2.4.18 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich teilweise aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, da für einen Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes der rechts-gültige Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf bereits geplante Wohnbauflächen (W) dar-stellt. Somit ist bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung der Wille zur Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle formuliert. Es wurden daher keine weiteren Alternativen geprüft.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet, die alle eine Erschließung mittels Ringstraße von der Saliterstraße aus vorsehen. Die erste und dritte Variante sehen eine zum nördlich geplanten Gewerbe hin abschirmende Grünfläche vor, sowie zwei weitere zur Eingrünung dienende Grünflächen im südlichen Randbereich. Bei Variante drei ist in diesem Bereich zur freien Landschaft hin eine große parkähnliche Grünfläche vorgesehen. Variante zwei enthält mehrere kleine Grünflächen in den Randbereichen. Variante drei wurde gewählt und leicht modifiziert.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a An-lage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung waren die Hefte "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Baye-rischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.04.2013 im Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf, (Ergebnisvermerk vom 03.05.2013) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themenfeldern Raumordnung, Regionalplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Abwasser und Grundwasser, Denkmalschutz und Forst
- Baugrundgutachten zur Erschließung des Baugebietes "Saliterstraße Süd" in Marktoberdorf, Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG in der Fassung vom 14.11.2013 (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung vom 19.12.2014, Büro Sieber

8.3.1.4 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Marktoberdorf erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeig-

nete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,28 und 0,35.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,46 ha.

8.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. Etwa 750 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf", Schutzgebiets-Nr. LSG-00030.01. Etwa 1.500 m in östlicher Richtung befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Marktoberdorf". Die Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.3.4.4 Beim Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um eher intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes liegen mit der Saliterstraße bereits vollversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt innerhalb einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen, z. T. mit Vorstoßschotter aus sandig bis tonig-schluffigem Kies. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße ist der Boden vollständig versiegelt. Das gesamte Plangebiet ist durch seine nach Südwesten exponierte Hanglage und seine landschaftstypische Topografie und Nutzung (Grünland) als bedeutendes Landschaftselement zu bewerten. Durch die exponierte Hanglage ist das Gebiet außerdem von Weitem einsehbar. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenabtrag, Flächenverbrauch, reduzierte Versickerung durch Versiegelung) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in exponierter Hanglage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und an der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter

Gehölze; Minimierung der Veränderung des Wasserhaushaltes und des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Versickerungsanlagen; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen.

- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1222 der Stadt Marktoberdorf, Gemarkung Geisenried. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Auflichtung des dichten Fichtenbestandes auf dem degenerierten Hochmoortorfstock und im Niedermoorbereich, Freistellung des Torfstich-Regenerationskomplexes, Sicherung eines naturnahen Wasserhaushaltes und Wasserrückhalt durch Einstau der entwässernden Gräben (Grabenverschluss durch Wehrbau und durch Anlage von Torfdämmen), Gestaltung von Biotoperelementen (z.B. für Kreuzotter) wie Sonnenplätze und Totholzhaufen. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist bereits im Vorfeld zwischen der Stadt Marktoberdorf und dem Landratsamt Ostallgäu der Aufwertungsfaktor 2 festgelegt worden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 3.872 m² kann damit vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

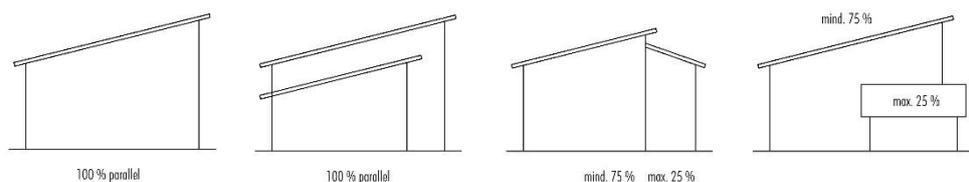
9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Dachformen sowie zur Dachneigung und zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Materialien und Farben, Dachüberständen etc. ist dadurch individuell möglich.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper werden breit gefasst und lassen Satteldach, Pultdach, Walmdach sowie das Flachdach zu. Dadurch soll den Bauherren ein maximaler Gestaltungsspielraum offengehalten werden. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Daher werden Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 1,20 m über dem Gelände beschränkt. Mauern werden auf eine maximale Höhe von 0,50 m beschränkt. Um die notwendigen Stützkonstruktionen in einem städtebaulich verträglichen Maß zu erreichen, werden Vorschriften getroffen, die die Gestaltung sowie die maximale Höhe von Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen regeln.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Stadt Marktoberdorf hat die Flächen in ihr Eigentum gebraucht und beabsichtigt diese an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,46 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,70	69,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen	0,36	14,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand Saliterstraße)	0,09	3,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,31	12,6 %

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 19,8 %

- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 28
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 16,3
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Mindestanzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 70

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen inkl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung	€	494.414,-
Öffentliche Grünflächen	€	6.248,-
Kanal und Hausanschlüsse	€	154.289,-
Wasserversorgung mit zentraler Druckerhöhungsanlage	€	231.223,-
Gesamt	€	886.174,-

- 10.2.2.8 Die Stadt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

- 10.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang
 - Anlage 1: Angepasster Lageplan der zugeordneten Ökokonto-Teilfläche

10.3.2 Planänderungen

10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.05.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 22.06.2015 enthalten):

- Verbreiterung der Erschließungsstraße um 0,50 m für Straßenbeleuchtung mit Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen
- Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Aufnahme eines eigenständigen Hinweises zum Denkmalschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

10.3.2.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.09.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.09.2015 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten über den Planbereich. Im Hintergrund die bestehende Bebauung an der Saliterstraße.



Blick von Westen von der Saliterstraße nach Osten auf den Planungsbereich.



Blick von Süden entlang der Saliterstraße im Bereich der neuen Einmündung ins Baugebiet.



Blick von Nordwesten über den Planungsbe-
reich. Im Hintergrund die
südlich gelegene Hoch-
wiesstraße.



Blick von Osten entlang
der nördlichen Grenze des
Baugebietes. Im Hinter-
grund die bestehende Be-
bauung an der Saliter-
straße.



Blick von Süden auf die
Flächen der nördlich an-
grenzenden ehemaligen
Kiesgrube, die ggf. eine
gewerbliche Nachnutzung
erfahren soll.



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.06.2013. Der Beschluss wurde am 28.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den . 22.9.2015



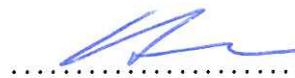
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.07.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.03.2015 bis 24.04.2015 (Billigungsbeschluss vom 02.03.2015; Entwurfsfassung vom 12.02.2015; Bekanntmachung am 10.03.2015) sowie in der Zeit vom 09.07.2015 bis 23.07.2015 (Billigungsbeschluss vom 22.06.2015; Entwurfsfassung vom 29.05.2015; Bekanntmachung am 01.07.2015.) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den . 22.09.2015



(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.04.2013 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.03.2015 (Entwurfsfassung vom 12.02.2015; Billigungsbeschluss vom 02.03.2015) sowie mit Schreiben vom 29.06.2015 (Entwurfsfassung vom 29.05.2015; Billigungsbeschluss vom 22.06.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den . 22.9.2015

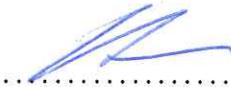


(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 21.09.2015 über die Entwurfsfassung vom 04.09.2015.

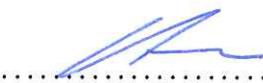
Marktobendorf, den 22.9.2015


.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung vom 04.09.2015 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.09.2015 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktobendorf, den 22.9.2015


.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktobendorf, den 8.10.2015


.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktobendorf, den 8.10.2015


.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.02.2015
Plan geändert am: 29.05.2015
Plan geändert am: 04.09.2015

Planer:

i. A. K. Meyer.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Anhang

Anlage 1: Angepasster Lageplan der zugeordneten Ökokonto-Teilfläche

