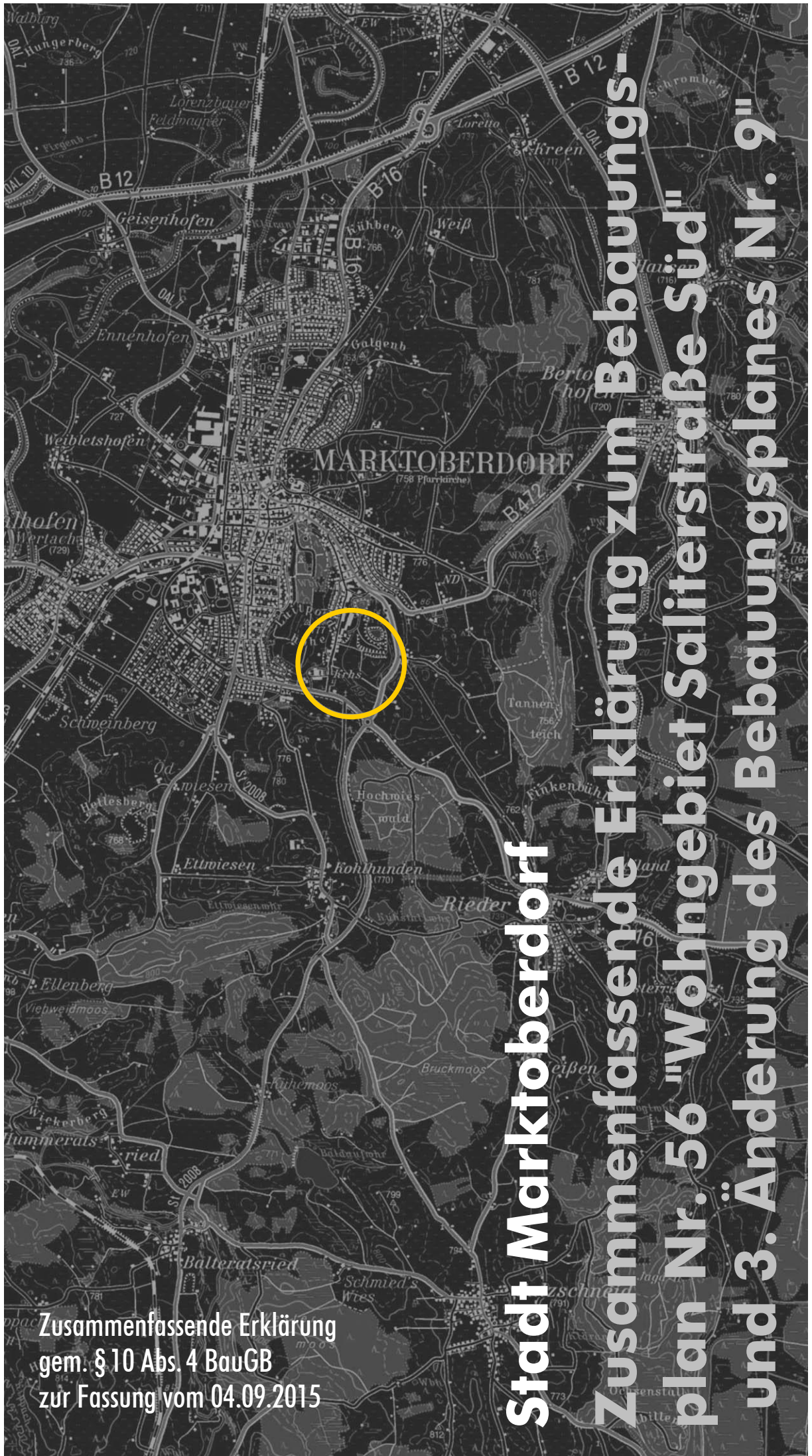


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 04.09.2015

Stadt Marktoberdorf Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungs- plan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Schwabenstraße 93):

Äußerung:

Ein Anwohner äußert die Ansicht, dass die Randgrundstücke zu klein seien.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass das Thema Flächenverbrauch von besonderer Bedeutung sei und deswegen der Spagat zwischen ansprechenden Grundstücksgrößen und schonendem Umgang mit Grund und Boden geschaffen werden müsse.

Es wird zudem erläutert, dass die Tiefe der Baugrundstücke auch vom Zuschnitt des Plangebietes abhängig sei.

Stellungnahme vom 17.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Einwendungen

1. Zur Minimierung des Eingriffs sind Pflanzmaßnahmen sowohl auf öffentlichen Grünflächen als auch auf privaten Grünflächen vorgesehen.

Diese Maßnahmen können nur als Minimierungsmaßnahme anerkannt werden, wenn eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf beiden Grünflächentypen in die Satzung aufgenommen wird, da sonst die Wirksamkeit der Maßnahme nicht ausreichend sichergestellt ist.

Am südlichen Rand des Plangebiets sind die Pflanzstandorte zumindest der Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken räumlich zu definieren, damit die Funktion der Pflanzung als Maßnahme zur Einbindung in die Landschaft sichergestellt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Pflanzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat sieht die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen als ausreichende Minimierung an. Da außerdem im Rahmen des frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termines am 23.04.2013 für das Wohngebiet (WA) ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,4 gefordert wurde und schließlich der höhere Kompensationsfaktor 0,4 angenommen wurde, ist die Anerkennung der Pflanzmaßnahmen als Maßnahme zur Minimierung nicht zwingend erforderlich. Außerdem ist anzunehmen, dass die Bauherren der privaten Baugrundstücke im südlichen Randbereich ihre Gärten und damit auch die eingrünenden Pflanzungen südlich der Bebauung anlegen, sodass auch die räumliche Definition der Baumpflanzungen nicht als zwingend erforderlich betrachtet wird, um deren eingrünende Funktion sicherzustellen. Da die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geprüft wird, kann auf eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen verzichtet werden.

Stellungnahme:

2. Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Randbereich der Wohnbauflächen eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Im Bebauungsplan sind weder Aussagen zu dieser Fläche enthalten und noch ist sie planerisch dargestellt. Hierzu sind im Bebauungsplan noch Aussagen zu treffen, da diese Fläche wesentlich für die landschaftliche Einbindung nach Osten ist.

Rechtsgrundlagen § 1a BauGB

Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bay. Staatsministerium f. Landesentwicklung und Umweltfragen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Mit der vorgelegten Planung besteht mit Ausnahme der unter Punkt 2.4 dargelegten Einwendungen grundsätzlich Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die oben genannten grünordnerische Festsetzungen (s. 1.3.4) berücksichtigt. Die Begründung (Umweltbericht) wird redaktionell entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 03.07.2015 zur Fassung vom 29.05.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan für das Gebiet "Wohngebiet Saliterstraße Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden erneut zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan für das Gebiet "Wohngebiet Saliterstraße Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden erneut zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 10.07.2015 zur Fassung vom 29.05.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Einwendungen

1. Zur Minimierung des Eingriffs sind Pflanzmaßnahmen sowohl auf öffentlichen Grünflächen als auch auf privaten Grünflächen vorgesehen.

Diese Maßnahmen können nur als Minimierungsmaßnahme anerkannt werden, wenn eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf beiden Grünflächentypen in die Satzung aufgenommen wird, da sonst die Wirksamkeit der Maßnahme nicht ausreichend sichergestellt ist.

Am südlichen Rand des Plangebiets sind die Pflanzstandorte zumindest der Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken räumlich zu definieren, damit die Funktion der Pflanzung als Maßnahme zur Einbindung in die Landschaft sichergestellt ist.

Rechtsgrundlagen § 1a BauGB

Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bay. Staatsministerium f. Landesentwicklung und Umweltfragen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Mit der vorgelegten Planung besteht mit Ausnahme der unter Punkt 2.4 dargelegten Einwendungen grundsätzlich Einverständnis.

Die Einwendungen wurden bereits in der Stellungnahme vom 17.04.2015 vorgebracht und in der vorliegenden Fassung nicht berücksichtigt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Pflanzmaßnahmen werden erneut zur Kenntnis genommen und wurden grundsätzlich bereits abgewogen. Der Stadtrat sieht die Festsetzungen zur Minimierung und Eingrünung des Baugebietes als Kombination räumlich definierter Grünflächen und den räumlich variablen Gehölzpflanzungen nach wie vor als ausreichend an. Es ist anzunehmen, dass die Bauherren der privaten Baugrundstücke im südlichen Randbereich ihre Gärten und damit auch die eingrünenden Pflanzungen südlich der Bebauung anlegen, sodass auch die räumliche Definition der Baumpflanzungen nicht als zwingend erforderlich betrachtet wird, um deren eingrünende Funktion

sicherzustellen. Zudem ist die räumliche Definition der Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken außerhalb der Baugrenzen problematisch, da bei den Pflanzungen das Nachbarrecht zu berücksichtigen ist (Art. 47 und 48 AGBGB). Sollten bei den Kontrollen Mängel im praktischen Vollzug festgestellt werden, obliegt der Stadt die Möglichkeit, die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchzusetzen. Da die Grünflächen öffentlich sind und die Stadt die dort vorgesehenen Pflanzgebote zeitnah umsetzen wird, kann auf eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen verzichtet werden. Zudem wird die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geprüft.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Anwohner regt an, dass Pflanzungen von Bäumen 1. Ordnung auf kleinen Grundstücken nicht festgesetzt werden. Auch die Pflanzung naturnaher Sträucher sei schwierig, da diese oftmals zu groß würden. Probleme mit Pflanzlisten in Bebauungsplänen seien häufig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird den Anregungen grundsätzlich zugestimmt. In die Pflanzliste sollten nur vertretbare Bäume festgesetzt werden. Er stellt jedoch klar, dass in den Bebauungsplan eine Liste mit qualifizierten

Bäumen aufgenommen werden müsse, um die Minimierungsgebot zu entsprechen. Ansonsten seien naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in wesentlich größerem Umfang notwendig.

Der Bürgermeister äußert, dass die Obstbäume für die Gestaltung von Gärten von besonderer Relevanz seien und auf diese nicht verzichtet werden solle.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 12.03.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan für das Gebiet "Wohngebiet Saliterstraße Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf bei Umsetzung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 03.07.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden erneut zur Kenntnis genommen und bei Bedarf bei Umsetzung berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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 würmzeitlichen 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 Moränenschichten 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.04.2013 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße):

Äußerung:

Ein Anwohner befürchtet, dass abfließendes Hangwasser aus dem Plangebiet zu Schäden im Bereich der bestehenden Bebauung an der Saliterstraße führe

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Herr Sieber erläutert, dass eine Versickerung bei der Probleme für die Anwohner der Saliterstraße entstehen könnten, ausgeschlossen werde. Hangwasser aus Richtung Osten dürfe, sowohl bei der Bestandsbebauung als auch bei der Planung, nicht in die Gärten fließen. Entsprechende Maßnahmen seien zu treffen.

Stellungnahme vom 16.03.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Die Hinweise zur Versickerung des vorgelegten Baugrundgutachtens sind entsprechend zu beachten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Empfehlungen aus dem vorliegenden Baugrundgutachten werden im Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" im Bebauungsplan ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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 ergeibige Schichtenwasservorkommen ausbilden.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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).

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.04.2013 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Vorab die Einschätzung, dass das Vorhaben aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kritisch für das Landschaftsbild einzustufen sei. Es konnte schon eine Ortseinsicht vorgenommen werden und es wurde dabei festgestellt, dass die Visualisierung des Büros Sieber kein deutliches Bild der örtlichen Verhältnisse abzugeben vermag (Wenn es auch rechnerisch und graphisch völlig korrekt sein kann).

Es handelt sich um eine sehr exponierte Lage. Insbesondere der Hotelkomplex ist so gelegen, dass es nur wenige Meter unterhalb der Kuppel situiert ist und mit seiner Höhe die umgebende Landschaft stark überragen würde.

Auch ist die Frage zu stellen, ob die angedachte Wohnbebauung ausschließlich der planerischen Verbindung des Hotels zum Innenbereich dient.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Lage des Plangebiets wird als exponiert angesehen. Die Anhöhe ist ein bedeutendes Element der Landschaft. Jedoch ist sie nicht als "besonders schützenswerter Landschaftsteil" im Sinne des Ziels B VI 1.5 Abs. 2 Spiegelstrich 1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2006) einzustufen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zwei unterschiedliche Kompensationsfaktoren für die beiden Gebiete festzulegen. Für das Wohngebiet (WA) ist ein Kompensationsfaktor von 0,3-0,4 anzunehmen. Für das Sondergebiet Hotel (SO) ist auf Grund der Lage und der weiten Einsehbarkeit auf Grund der Höhe des Gebäudes ein Kompensationsfaktor von 2,0 anzunehmen.

Bei der Neuansiedlung des Hotels ist eine qualifizierte Eingrünung herzustellen. Wird für das Hotel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan u.a. Baumstandorte festzulegen. Diese Pflanzungen sind über den Durchführungsvertrag abzusichern.

Stellungnahme vom 24.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Kreisheimatpflegers des Landkreises Ostallgäu, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers beinhaltet den Bewertungs- und Wirkfaktor Baukultur, Orts- und Landschaftsbild für den Bebauungsplan.

Das Schutzgut Landschaft ist von öffentlichem Interesse und gehört zu den, im Europäischen Landschaftsabkommen vereinbartem Universalgütern. Die Landschaft als ästhetisch wirksames Erscheinungsbild (Landschaftsbild) ist gegen Eingriffe zu schützen und gehört daher zu den fundamentalen Zielen des Naturschutzes.

Aus Planungshilfen für die Bauleitplanung (Oberst. Baubehörde Bayern): 14: Baukultur, Orts- und Landschaftsbild

Baukultur ist die Herstellung von und der Umgang mit der gebauten Umgebung. Die Qualität der Baukultur ergibt sich aus der Verantwortung der gesamten Gesellschaft für ihre gebaute Umwelt und deren Pflege und beschränkt sich nicht auf Architektur. Ihr Niveau wird definiert durch die Qualität von Gestalt, von Nutzbarkeit und Funktionalität sowie von Nachhaltigkeit auf ökologischer und ökonomischer Ebene. In diesem Sinne ist Baukultur ein elementarer Bestandteil der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und LEP 8.4).

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung

Das geplante Baugebiet an der Saliterstraße hat für das Landschaftsbild im Raum Marktoberdorf eine außerordentlich hohe Bedeutung. Es ist ein Marktoberdorfer Baugebiet, das sich allein von der hohen Lagequalität von anderen Siedlungsteilen der Kreisstadt stark unterscheidet. Der markante Blick von der Anhöhe der Büchel auf das charakteristische Marktoberdorfer Landschaftsbild zeigen, dass besonders schützenswerte baukulturelle Landschaftsteile in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Für die geplante Bebauung an der Saliterstraße müssen wegen der hohen Wohn- und Lagequalität hohe gestalterische Ansprüche gestellt und besondere Maßnahmen für eine landschaftstypische Einbindung vorgesehen werden.

Das gilt vor allem für die Ausbildung des neuen Ortsrandes.

Hierzu ein weiterer Auszug aus Planungshilfen für die Bauleitplanung (Oberst Baubehörde Bayern):

..."Ortsränder sollen dem Verlauf der natürlichen, durch Topographie, Vegetation oder Landbewirtschaftung geprägten Gliederung der Landschaft entsprechen. Sie dürfen nicht allein durch Gebiets- oder Eigentumsgrenzen bestimmt sein, da diese der landschaftlichen Gliederung nicht immer Rechnung tragen. Die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt und ablesbar sein und in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden....

.... Ortserweiterungen setzen eine sorgfältige Analyse der Topographie und der Siedlungsstruktur voraus. Hinweise zum Umgang mit Ortsrändern enthält das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 12 (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien)"

1. Die unter 8.2.4.10 beschriebenen Grünordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen werden, nach Ansicht des Unterzeichners, dem Anspruch für das vorhanden sehr sensible Bild der Kulturlandschaft nicht gerecht.

Die dem südlichen Bebauungsrand zugewiesenen Grundstücke haben eine Grundstücksfläche von weniger als 600 m², brauchen nach den, unter 2.29 beschriebenen Vorgaben ihr Grundstück nicht mit einem Laubbaum bepflanzen.

Hier wird vorgeschlagen, die südlichen Baugrenzen weiter nach Norden zu verschieben, der südliche Grundstücksstreifen z.B. für eine Streuobstwiese auszuweisen und damit einem fließenden Übergang zur Landschaft beizutragen.

Zwei öffentliche Grünflächenstreifen zwischen drei Grundstücksbereichen könnten, mit der Randbepflanzung entlang der Grundstücke eine "Verzahnung" des Bauquartiers mit der freien Landschaft und einen Wechsel zwischen kompakten Baubereichen und schmalen Freiräumen bilden. Auf die flächige öffentliche Grünanlageninsel kann verzichtet werden.

Es wird angeregt einen Fachplaner für die dem Baugebiet entsprechende Landschaftsgärtnerische Gestaltung einzuschalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat ist sich der hohen gestalterischen Ansprüche des Standortes bewusst und sieht diese im vorliegenden Entwurf als erfüllt an. Auch die Stadtverwaltung sowie der Stadtrat haben zum Ziel an dieser Stelle ein hochwertiges Baugebiet zu entwickeln. Das geplante Baugebiet ist zwar von der Anhöhe der "Buchel" aus sichtbar, wird jedoch durch die vorgesehenen Festsetzungen gut durchgrünt und dadurch in das Landschaftsbild eingebunden.

Die Festsetzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" sieht vor, dass pro 600 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gepflanzt wird. Das bedeutet,

dass auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Insgesamt werden daher mindestens 66 Bäume sowie einige Sträucher auf den privaten Baugrundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen neu gepflanzt. Da anzunehmen ist, dass die Bauherren der privaten Baugrundstücke im südlichen Randbereich ihre Gärten und damit auch die eingrünenden Pflanzungen nach Süden ausrichten, ist insgesamt eine ausreichende Eingrünung gegeben. Eine Verlegung der Baugrenzen in den südlichen Baugrundstücken wird daher nicht als erforderlich betrachtet. Die Pflanzlisten für die Pflanzungen stellen sicher, dass im gesamten Baugebiet überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt werden. Um eine landschaftsgerechte Einbindung auch im Bereich der privaten Baugrundstücke sicherzustellen, sind hier im Übergang zur freien Landschaft Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Insgesamt wird so ein vielfältiger Ortsrand gestaltet, der allen Belangen (Schutz Landschaftsbild und Schutzgut Mensch) gerecht wird.

Das Konzept zur Grünordnung sieht unter anderem einen Wechsel zwischen mit Gehölzen bepflanzten öffentlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vor. Das Konzept wird durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt als ausreichend betrachtet. An den beiden öffentlichen Grünflächen wird festgehalten, da diese nicht nur der Eingrünung, sondern auch der Durchgrünung sowie der Naherholung der Bewohner dienen sollen.

Die Beauftragung eines Fachplanes für die landschaftsgärtnerische Gestaltung der privaten Baugrundstücke obliegt der privaten Bauherrschaft. Für die öffentlichen Grünflächen wird der Anregung bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme:

2. Nach den Planungshilfen der obersten Baubehörde sollten stärkere Hanglagen, soweit sie überhaupt für eine Bebauung in Betracht kommen, möglichst parallel zu den Höhenlinien erschlossen werden.

Bei dieser Lösung, die auch erschließungstechnisch günstiger ist, treten die Straßenflächen im Orts- und Landschaftsbild weniger störend in Erscheinung.

Da gerade in diesen Bereichen eine direkte Blickbeziehung zur Buchel besteht, sollte für diesen Straßenraum eine entsprechende begleitende Bepflanzung festgesetzt werden.

Das sanft geformte Hanggelände wird durch notwendige Geländeaufschüttungen, wie in den Geländeschnitten dargestellt, verändert. Abmessungen und die Gestaltung von möglichen verunstaltenden Hangbefestigungen werden in den Festsetzungen nicht definiert.

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan quer zum Hang aufgezeigten Straßenführungen wird auf die belastenden Bedingungen im Winterdienst hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Erschließung des Planungsgebietes parallel zu den Höhenlinien würde zu einem deutlich höheren Erschließungsaufwand mit einer deutlich größeren Versiegelung führen.

Das geplante Baugebiet ist zwar von der Anhöhe der "Buchel" aus sichtbar, wird jedoch durch die vorgesehenen Festsetzungen gut durchgrünt und dadurch in das Landschaftsbild eingebunden (siehe Punkt 1.3.8).

Stützkonstruktionen in den Freiflächen der Grundstücke werden durch die getroffene bauordnungsrechtliche Vorschrift definiert und in ihren Ausmaßen begrenzt.

Die Straßeneigungen bewegen sich in einem für den Winterdienst verträglichen Rahmen.

Stellungnahme:

3. Wegen der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in Pkt. 8.2.4.10 u.a. ausdrücklich die Begrenzung der Gebäudehöhen, vor allem der Gebäudeformen und der Gebäudemassen aufgeführt.

Diese Aussage wird wegen der Rücksicht auf das besondere Landschaftsbild unterstützt. Im Gegensatz zu dieser Aussage stehen die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften mit den Regelungen über die Gestaltung der Gebäude formulierten Festsetzungen.

In Punkt 9.1.2.1 wird beschrieben, die Dachformen der Häuser frei zu fassen. Für ein Baugebiet in einer untergeordneten Lage und nicht in direktem Bezug zur Landschaft stehen, können gelockerte Gestaltungsziele problemlos hingenommen werden.

Da mit den unterschiedlichsten Dachformen für Baugebiet Saliterstraße auch Firstrichtung, damit die

1. Gebäudeformen,

2. die Stellung der Gebäude mit den unterschiedlichen Abständen zum Straßenraum und auch andere

3. Gestaltungsdetails

frei bestimmt werden können, wird die für die besondere Lage notwendige Ordnung des Wohnquartiers an der Saliterstraße völlig aufgehoben.

Es entstehen keine gefassten Straßenräume, vor allem: die typische Dachlandschaft der Allgäuer Orte und Städte wird, ignoriert.

Durch die freie Verfügbarkeit von Gestaltungs- und Bebauungsangeboten können die für ein Baugebiet notwendigen Abstimmungen und Beziehungen als gebaute Nachbarschaft verloren gehen.

Für das Bauquartier müssen Bauteile, Fassaden, Dächer, Materialien und Farben so gewählt werden, dass eine einheitlich gute Gesamtwirkung entstehen kann.

Die gelockerten Gestaltungsvorgaben der Satzung lassen einen hohen Verwaltungsaufwand für die Bearbeitung der Baugenehmigungen bzw. der Freistellungen erwarten.

Aus Planungshilfen für die Bauleitplanung (Oberst Baubehörde Bayern): 14.5: Bei der Ortsansicht von höher gelegenen Punkten ist die Dachlandschaft besonders zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und Anregungen zur Gestaltung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung der Stadt Marktoberdorf sowie der Stadtrat haben sich mit der Thematik der Erforderlichkeit von weitreichenden Gestaltungsvorschriften intensiv beschäftigt. Der nun vorgelegte Regelungskatalog war Ergebnis der Diskussionen, die auf der einen Seite die Notwendigkeit von Regelungen hinsichtlich der Definition von Dachformen und Dachneigungen sowie zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen sehen, andererseits aber den zukünftigen Bauherren gestalterische Spielräume einräumen möchten, um eine ansprechende architektonische Gestaltung nicht einzuschränken. Weitergehende Regelungen wurden daher bewusst nicht getroffen, da durch die Schaffung des neuen Baugebietes ein lebendiges Baugebiet entstehen soll. Die Lebendigkeit des Baugebietes soll dabei durch unterschiedliche Bauformen entstehen, die bewusst keine Uniformität des Baugebietes zum Ziel haben. Die Notwendigkeit von Firstrichtungen wird nicht gesehen, da durch die vorhandene Topographie sowie die vorgegebene Erschließung bereits spezielle Anforderungen an die Gebäudeausrichtung gegeben sind. Die Befürchtung eines erhöhten Verwaltungsaufwandes wird nicht gesehen, da Anträge auf Befreiungen durch größere Spielräume in den Festsetzungen reduziert werden.

An den getroffenen Regelungen wird daher festgehalten.

Stellungnahme:

4. Da die Dachstruktur dieses Baugebiets mit dem Blick von der Buchel zum dominierenden Gestaltungselement und zur harmonischen Einbindung in das Orts-Landschaftsbild beiträgt sollte für die geneigten Dächer festgesetzt werden, dass nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zulässig sind.

Auf Grund der festgestellten Verunstaltung der abgebildeten Dachfläche muss als Gestaltungsvorschlag für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen aufgenommen werden: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Orgängen zu montieren. Die baugleichen Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche flach in die Dachfläche integriert

werden. Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs-, Verbindungs- und Verschaltungselemente muss verzichtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die bereits vorhandene Bebauung an der Saliterstraße sowie die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung weisen bereits unterschiedliche Dachfarben auf, weshalb eine Regelung an dieser Stelle für nicht notwendig erachtet wird. Aufgrund der unterschiedlichen, zulässigen Dachformen, erscheint die Regelung zur Anordnung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen schwer umsetzbar. Die genannte Regelung wäre z.B. auf einem Flachdachgebäude nicht umsetzbar und würde hier bereits wieder eine Ausnahmeregelung benötigen. Daher wird von einer Regelung abgesehen. Eine Verunstaltung ist gemäß Art. 8 BayBO nicht zulässig.

Stellungnahme:

5. Mit einer Realisierungs- bzw. Durchführungs- Anwuchs- und Pflegekontrolle ist der Vollzug und die Dauerhaftigkeit, vor allem der vorgeschriebenen Grünplanungen sicherzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geprüft. Dies ist bereits unter 8.3.3.2 erläutert.

Stellungnahme:

6. Der Hinweis zum Denkmalschutz- Bodendenkmalpflege:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stoßen kann. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) anzuzeigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Bodendenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis. Dieser wird auf Anregung der zuständigen Fachbehörde, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Thierhaupten, als eigenständiger Hinweis mit dem Titel "Denkmalschutz" geführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Füssener Straße und der Hochwiesstraße sowie die Gewerbelärm-Immissionen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen und des Krankenhauses ein. Des Weiteren ist durch das geplante Hotel sowie durch die Zufahrtsstraße mit Geräusch-Immissionen an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die genannten Immissionen zu ermitteln und zu bewerten.

Die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräusch-Immissionen bereits durch das westlich angrenzende allgemeine und reine Wohngebiet in ihren Tätigkeiten eingeschränkt. Des Weiteren ist u.a. die darin angesiedelte Zimmerei durch Auflagen in der Baugenehmigung in ihren Tätigkeiten (Tätigkeiten im Freien, wie beispielsweise Abbindearbeiten) eingeschränkt. Dies sowie die topografischen Gegebenheiten sind in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 50):

Äußerung:

Ein Anwohner äußert, dass er eine Gesamtbetrachtung der Immissionen unter Einbeziehung der angrenzenden Gewerbebetriebe (insb. Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH) wünsche. Die Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH solle zukünftig nicht mehr über die Saliterstraße, sondern direkt über die Füssener Straße (B 16) erschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erklärt, dass ein Immissionsschutzgutachten für das Plangebiet erstellt werde. Konflikte außerhalb des Geltungsbereiches seien jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Der Bürgermeister teilt mit, dass Konflikte zwischen den Anliegern und den Gewerbetreibenden beseitigt werden sollten, aber nicht in diesem Verfahren. Die Probleme an der Saliterstraße seien der Stadtverwaltung bewusst. Das Gewerbe solle am gewachsenen Standort erhalten bleiben. Ein Lärmschutz für die Anwohner müsse trotzdem gewährleistet sein.

Äußerung:

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Erschließungskosten bereits feststünden und ob die Erschließung auf Grund der Topographie teurer werde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung keine Kosten feststünden. Diese würden vom Ingenieurbüro Fassnacht zu gegebener Zeit ermittelt.

Stellungnahme vom 10.07.2015 zur Fassung vom 29.05.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan und den damit verbundenen Festsetzungen besteht Einverständnis. Die Grundlagen der Immissionsschutz-Festsetzung in Ziffer 2.23 sollten noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundlagen der genannten Immissionsschutz-Festsetzung werden im Umweltbericht (Begründung) redaktionell ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Umfanges 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.04.2013 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten:

Stellungnahme:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Ich weise jedoch daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Thierhaupten:

Stellungnahme:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand über die Bodendenkmäler im Planungsgebiet besteht, soweit es aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, gegen die oben genannten Planungen von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Die auf Seite 22f. der Satzung in der Fassung vom 12.02.2015 ausreichend berücksichtigten Belange der Bodendenkmalpflege bitte ich durch einen gesonderten Unterpunkt mit der Bezeichnung "Denkmalschutz" oder "Bodendenkmäler" kenntlich zu machen.

Hinweis: Den aktuellen Bestand der Bodendenkmäler bietet der Bayerische Denkmal-Atlas auf unserer Homepage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt – der Hinweis zur Denkmalpflege wird als eigenständiger Hinweis geführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

- 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 $< 1,0 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Es sind keine besonderen Bohrrisiken bekannt.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.09.2015:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Raumordnung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.04.2013 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

LEP B VI 1.1 Abs. 3 (Z) (Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten)

LEP B VI 1.5 Abs. 2 Spiegelstrich 1 (Z) (Freihalten schützenswerter Landschaftsteile von Bebauung)

LEP B VI 1.5 Abs. 1 (G) (Schonende Einbindung in die Landschaft)

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Bauleitplanunterlagen äußern wir uns aus landesplanerischer Sicht wie folgt:

Die geplante Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Hotels im Mittelzentrum Marktoberdorf erfolgt in Anbindung an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche und im Anschluss an eine gewerbliche Baufläche. Dem Anbindungsziel wird somit Rechnung getragen.

Ob die Anforderungen des in Ziffer 2.1 genannten Zieles bzw. Grundsatzes B VI 1.5 gewahrt werden, ist eine fachliche Frage des Natur- und Landschaftsschutzes, die vom Landratsamt als unterer Naturschutzbehörde zu beurteilen ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2013 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Dem o.g. Bauleitplanverfahren stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Stellungnahme vom 21.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) Beachtung des demographischen Wandels bei allen raumbedeutsamen Planungen

LEP 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt mit vorliegender Planung eine Wohnbaufläche im Osten des Stadtgebietes im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehenden Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen sind (vgl. RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Maßstab der zulässigen Siedlungsentwicklung ist nach LEP 3.1 Abs. 1 (G) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (vgl. LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) und LEP 1.2.6 (G)).

Derzeit sind im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf am südlichen und westlichen Stadtrand sowie unmittelbar südlich des Plangebietes größere Wohnbauflächen dargestellt, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unbebaut sind. Wir bitten die Stadt Marktoberdorf deshalb, sich mit den o.g. Zielen und Grundsätzen auseinanderzusetzen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Angesichts der vorhandenen Flächenpotenziale sollte die Stadt Marktoberdorf in Erwägung ziehen, derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückzunehmen, sofern diese nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Innenentwicklung: Die Ausführungen zu den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Marktoberdorf sowie dem Stadtrat sind die genannten Ziele und Grundsätze hinsichtlich einer zu bevorzugenden Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durchaus bewusst. Bei der Standortwahl wurden bereits Flächen für eine solche Innenentwicklung gesucht, d.h. Baulücken, Brachflächen etc. im Stadtgebiet wurden geprüft. Die Suche hat, wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt, ergeben, dass die vorliegenden Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nicht durch die vorhandenen Baulücken gedeckt werden können. Auch sind die meisten Baulücken bzw. Gebäudeleerstände in Privatbesitz und können nicht an die entsprechenden Bauwerber veräußert werden. Um den Nachfragen dennoch nachzukommen, wurde der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Ausweisung eines innenstadtnahen Neubaugebietes gefasst.

Zur Beachtung des demographischen Wandels: Der Stadtverwaltung und dem Stadtrat der Stadt Marktoberdorf ist ebenfalls das Thema des demographischen Wandels bewusst. 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. Dies 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.

Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes in Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten und in einer innenstadtnahen Lage wird auch die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten. Vom auszuweisenden Baugebiet können die Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Durch die vorgesehenen Bauformen Doppelhaus und der Möglichkeit zur Errichtung von maßvollem Geschosswohnungsbau werden auch Bauformen ermöglicht, die eine verdichtete Bauweise darstellen und somit Flächen sparen.

Zur Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Auseinandersetzung mit den bis-lang dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Derzeit wird aus den o.g. Gründen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Marktoberdorf an den vorhandenen Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan festgehalten, da in der Stadt Marktoberdorf kein klarer Trend zu einem Bevölkerungsrückgang zu erkennen ist, der ein solches Vorgehen begründen würde.

Die Begründung wird um weitere Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ergänzt.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n: Das Sachgebiet 34 (Städtebau) der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis: Auf mögliche, auch gegenseitige Beeinträchtigungen bezüglich der aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung nördlich des Geltungsbereiches sollte näher eingegangen werden. Beide Planungen sollten nach Möglichkeit untereinander abgestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die derzeit aktuellen Erweiterungsabsichten der angrenzenden, nördlich gelegenen Gewerbebetriebe ermittelt und begutachtet. Darüber hinaus ist für ein konfliktfreies Nebeneinander an der nördlichen Grenze des vorliegenden Baugebietes ein Wall vorgesehen.

Stellungnahme vom 22.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) Beachtung des demographischen Wandels bei allen raumbedeutsamen Planungen

LEP 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung:

Mit den o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Marktoberdorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Osten der Stadt zu schaffen.

Aus regionalplanerischer Sicht begegnen den o.a. Bauleitplanvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Da im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf jedoch nach unserem Kenntnisstand noch größere unbebaute Wohnbauflächen dargestellt sind, bitten wir die Stadt sich mit den o.a. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region 16 auseinanderzusetzen. In Anbetracht der vorhandenen Flächenpotenziale sollte sich die Stadt auch mit der Frage beschäftigen, ob bzw. inwieweit im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden können, um den o.a. landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.

Zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 21.04.2015.

2.1.2 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Im aktuellen Planungsfall ist die Einbeziehung des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet Hotel (SO) nicht zulässig. Dies wird aus dem nachfolgenden Leitsatz des OVG Sachsen, der sich mit der Einbeziehung von Einzelflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen.

"§ 12 Abs 4 BauGB ermächtigt die Gemeinde nur zur Einbeziehung von Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben erforderlich sind und die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereiches führen. Dagegen darf die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Gelegenheit nutzen, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten, selbständigen Vorhabens zu verwirklichen. (Rn.134)

SächsVBI 2008, 115-122 (Leitsatz und Gründe)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Errichtung des Hotels und zur Schaffung von Baurecht für die Wohnbebauung sind folglich zwei getrennte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Diese Bebauungspläne sind im Regelverfahren nach EAG Bau aufzustellen. Dies erfordert u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung, die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Bereich der Neuansiedlung des Hotels erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 50):

Äußerung:

Ein Anwohner erkundigt sich nach der Geschossigkeit der südlichen Häuserzeile und ob die zweite Reihe über diese Häuserzeile schauen könne.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass in der südlichen Zeile Gebäude des Typs "U+I+D" vorgesehen seien. Somit werden in der Ansicht von Süden zwei Geschosse erkennbar sein. Anböschungen am Ortsrand sollten nicht vorgenommen werden. Insgesamt solle eine möglichst homogene Abfolge geschaffen werden

Äußerung:

Ein Anwohner weist auf die schützenswerte Blickbeziehung vom Buchel (Aussichtspunkt "Drei Bäume") zum Auerberg hin, die durch eine hohe Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes gestört werden könnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass mit den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes verhindert werden solle, dass die Gebäude zu hoch werden. Das vorhandene Gelände solle ablesbar bleiben, Anböschungen in Richtung Osten sollten verhindert werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin (Saliterstraße 50):

Äußerung:

Eine Anwohnerin möchte wissen, was für ein Gebäude innerhalb des Plangebietes direkt an der Saliterstraße entstehe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass die Gebäudeform nicht im Vorentwurf zum Bebauungsplan abschließend festgelegt werde. Das Gebäude werde sich jedoch an den bestehenden Gebäuden der Saliterstraße orientieren. Während das neue Gebäude direkt an der Erschließungsstraße liege, werde zwischen dem Gebäude "Saliterstraße Nr. 83" und der Erschließungsstraße ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Stellplätzen eingeplant.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Carl-Orff-Ring 102):

Äußerung:

Ein Anwohner teilt seine grundsätzliche Zustimmung zur Vorentwurf-Alternative 3 mit. Er bemängelt jedoch die seiner Ansicht nach zu kleinen Grundstücke.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass im Wohngebiet "Saliterstraße Süd" flächensparendes Bauen verwirklicht werden solle. Einer großen Anzahl an Bauherren solle die Möglichkeit gegeben werden, hier ein Wohngebäude zu errichten.

Der Bürgermeister teilt mit, dass Baugrund wertvoll sei und dementsprechend ausgenutzt werden müsse. Er verweist auf die Notwendigkeit des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden. Zudem bestünden andere Wohngebiete in Marktoberdorf mit größeren Grundstücksgrößen (Bsp. Baugebiet in Hattenhofen).

Äußerung:

Auch kritisiert ein Anwohner, dass viele Grundstücke von Süden erschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass die Grundstücke mit Süderschließung aus den Zwängen der Grundstücksgeometrie unvermeidbar seien. Auch sei nur eine zweibündige Erschließung wirtschaftlich und flächensparend.

Äußerung:

Zudem äußert ein Anwohner im Allgemeinen, dass derzeit das Angebot von Baugrundstücken in der Stadt Marktoberdorf nicht mit der Nachfrage übereinstimme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister legt dar, dass weitere Wohngebiete in der Kernstadt erschlossen werden müssten, um die Nachfrage zu sättigen. Dies könne jedoch nicht kurzfristig umgesetzt werden. Auch weist er auf das große Potenzial in der Innenstadt Marktoberdorfs hin. Einige Gebäude stünden leer, welche entweder saniert oder abgebrochen und neu errichtet werden müssten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 81a):

Äußerung:

Ein Anwohner fragt nach der Höhe der geplanten Gebäude, die an die Bestandsbebauung angrenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass die Festsetzungen der Höhe von besonderer Bedeutung seien, um Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden. Die Festsetzungen würden absolut über NN getroffen, um Missverständnisse auszuschließen. Ein Geländeschnitt durch das Gebäude "Saliterstraße 81a" werde im weiteren Verfahren erstellt. Das an das Haus "Saliterstraße 81a" angrenzende Gebäude entspreche dem Typ "UG + EG + DG mit Kniestock".

Stellungnahme vom 22.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aus der orts- und landschaftsbildlich empfindlichen Lage ergeben sich erhöhte Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf hinsichtlich Erschließungsführung, Bauwerksgestaltung und Grünordnung.

Das Baugebiet wird auf unbegrenzte Zeit angelegt, nicht nur vorübergehend, und wird ein öffentlicher Bestandteil der Stadt. Deshalb sollte die stadtgestalterische Qualität im Vordergrund stehen.

Eine Hangbebauung stellt eine sehr viel höhere Anforderung an die Einfügung und Siedlungs-gestaltung als in der Ebene. Es sollte deshalb von Verwaltungs- und Planerseite nochmals intensiv über Entwurf, Anforderungen und Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB -Erforderlichkeit und Qualität - nachgedacht werden, um ein sowohl landschaftsplanerisch wie städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles, in einer einheitlichen Sprache gestaltetes und vorbildliches Bau-gebiet an dieser dauerhaft sensiblen Stelle zu schaffen. Die Anforderlichkeit ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulich anspruchsvollen Lagequalität.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Baufläche eine 5. Ansichtseite von oben besitzt, was Anforderungen an eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft mit sich bringt. Außerdem tritt eine Hangbebauung zwangsläufig in Fern- und Nahsicht deutlich mehr in Erscheinung als eine Bebauung in der Ebene, sodass Auffälligkeiten in Farbe und Form schnell verunstaltend wirken können. Ebenso gilt dies für Mauern und künstliche Geländeabfangungen. Eine wirksame Gliederung durch Großgrün im Gebiet selbst ist angesichts der Festsetzungen "1 Laubbaum je 600 m²" nicht zu erwarten, zumal die angegebenen Grundstücksgrößen zumeist darunter liegen.

Der Abschluss zur Landschaft nach Osten, die ja gerade auch in der Sichtachse zum Auerberg liegt, ist ohne Übergang und sollte unbedingt einen Ortsrand erhalten. Dieser muss jedoch auch dem Baugebiet zugeordnet und als Teil der Erschließung bzw. planungsrechtlichen Freilegung umzusetzen sein. Die Höhen der östlichen höchstgelegenen Gebäudereihe sollten auf ihre städtebauliche Anforderlichkeit hin überdacht werden. Sie sollten deutlich unterhalb des dahinterliegenden Geländerrückens bleiben und müssen wohl nicht Wandhöhen von 6,5 m bzw. Firsthöhen von fast 10 m aufweisen. Hier sollte die Silhouette und der Rahmen der Landschaft ihre Wertigkeit erhalten können.

Ob die Erschließungsstraße, die als nahezu gerader Straßenzug senkrecht zum Hang mit durchgehend ca. 10% Neigung der topographischen Situation gerecht wird, sollte überdacht werden.

Ein aussagekräftiges, topographisches Modell könnte ggf. hilfreich sein. Eine städtebauliche Beratung wird angeboten, soweit die Planung von Seiten der Stadt noch als offen angesehen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Lage: Die Auffassung, dass das vorliegende Baugebiet an einem Standort mit hoher Lagequalität gelegen ist, wird zugestimmt. Auch die Stadtverwaltung sowie der Stadtrat haben zum Ziel an dieser Stelle ein hochwertiges Baugebiet zu entwickeln. Die Stadtverwaltung der Stadt Marktoberdorf sowie der Stadtrat haben sich mit der Thematik der Anforderlichkeit von weitreichenden Gestaltungsvorschriften intensiv beschäftigt. Der nun vorgelegte Regelungskatalog war Ergebnis der Diskussionen, die auf der einen Seite die Notwendigkeit von Regelungen hinsichtlich der Definition

von Dachformen und Dachneigungen sowie zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen sehen, andererseits aber den zukünftigen Bauherren gestalterische Spielräume einräumen möchten. Weitergehende Regelungen wurden daher bewusst nicht getroffen, da durch die Schaffung des neuen Baugebietes ein zeitgemäßes, lebendiges Baugebiet entstehen soll. Die Lebendigkeit des Baugebietes soll dabei u.a. durch unterschiedliche Bauformen entstehen. Eine Verunstaltung ist durch Art. 8 BayBO, welcher weiterhin Anwendung findet, ausgeschlossen. Für Stützkonstruktionen werden Regelungen getroffen, die diese in einem begrenzten Maß zulassen.

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch eine Mischung verschiedener grünordnerischer Festsetzungen. Zum einen werden im nördlichen und süd- bzw. südöstlichen Randbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt, die mit Gehölzen bepflanzt werden. Im östlichen Randbereich erfolgt die Einbindung in die Landschaft darüber hinaus durch Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke, die auf jedem Baugrundstück ein Mindestmaß an Eingrünung vorsehen, sodass sich insgesamt ein Wechsel aus Grünflächen und eingegrüneten Baugrundstücken ergibt. Die Festsetzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" sieht vor, dass pro 600 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gepflanzt wird. Das bedeutet, dass auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Insgesamt werden daher mindestens 38 Bäume auf den privaten Baugrundstücken und mindestens 28 Bäume sowie einige Sträucher auf den öffentlichen Grünflächen neu gepflanzt, sodass eine ausreichende Ein- und Durchgrünung gegeben ist. Das Gelände ist vom Höhenzug der Buchel gut einsehbar. In Richtung Osten steigt dagegen das Gelände bis zu einer Kuppe weiter an, sodass diese Seite in gewissem Maße durch die Kuppe abgeschirmt wird und dadurch weniger einsehbar ist. Somit ist der Bedarf einer Eingrünung hier in gewissem Maß geringer als in Richtung Süden. Deshalb sind die beiden öffentlichen Grünflächen im südlichen Randbereich vorgesehen. Es ist außerdem anzunehmen, dass die Bauherren der privaten Baugrundstücke im südlichen Randbereich ihre Gärten und damit auch die eingrünenden Pflanzungen nach Süden ausrichten, sodass auch hier eine ausreichende Eingrünung gegeben ist. Da die östlich gelegene Kuppe nicht bebaut wird, ist der Auerberg von der Anhöhe weiterhin sichtbar.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Bauplätze ist dabei zum einen auf die Erschließungsstraße, zum anderen auch zwischen den einzelnen Bauplätzen bauplatzindividuell abgestimmt, so dass eine der Topographie angemessene Höhenentwicklung gegeben ist. Eine der Topographie entsprechende Trassenführung der Erschließungsstraße würde einen deutlich höheren Erschließungsaufwand mit einer größeren Versiegelung mit sich bringen. Auf das Maß der Erschließungsflächen wurde ebenfalls bewusst Rücksicht genommen.

Für die Anschaulichkeit der Höhenentwicklung werden die beiden vorgelegten Schnittlagen in Verbindung mit den Städtebaulichen Entwürfen als ausreichend erachtet.

Der Stadtrat sieht daher die bislang getroffenen Regelungen weiterhin als städtebaulich und landchaftsplanerisch sinnvoll an.

2.1.3 Erschließungsplanung/Versorgungsinfrastruktur:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.04.2013 des Staatlichen Bauamtes Kempten, sowie eine Äußerung des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das Staatliche Bauamt Kempten ist in der vorliegenden Sache nicht weiter tangiert, da die Bundesstraße 16 mehr als 200 Meter vom Planfeld entfernt verläuft und somit keine nennenswerte Beeinflussung zu erwarten ist. Auch die Neubaumaßnahme "Umfahrung Marktoberdorf/Bertoldshofen" ist nicht direkt betroffen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich über städtische Straßen. Auch gibt es keine Planungsabsichten unsererseits, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Äußerung:

Bei der verkehrlichen Erschließung des Gebiets sind keine grundsätzlichen Probleme erkennbar. Sichtflächen an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Saliterstraße sind vorhanden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.04.2013 der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme:

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

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

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

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

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

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.04.2013 der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.04.2013 der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei ausreichendem Interesse die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: "<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>"

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.04.2013 der Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

VWEW GmbH hat als Netzbetreiber keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan und deren Änderung. Voraussichtlich wird für die Erschließung dieses Gebietes die Aufstellung einer Transformatorstation notwendig sein. Dies ist jedoch abhängig vom Leistungsbedarf des geplanten Hotels. Bitte berücksichtigen Sie, dass hierfür VWEW GmbH eine Fläche von ca. 25 - 30 m² benötigt. Die Transformatorstation sollte im Bereich der Saliterstraße aufgestellt werden. Die Abstimmung des Stationsstandortes sollte mit unserem Netzmeister, Herrn Reinhard Fischer, Tel. 08342 9686-0 erfolgen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.04.2013 der LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine Anlagen unserer Gesellschaft.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger stellt die Frage, zwischen welchen Gebäuden der Saliterstraße die Zufahrt geplant sei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet sowie zum Hotel zwischen den Gebäuden "Saliterstr. 83" und "Saliterstr. 91" angedacht sei.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger möchte wissen, ob der Bau eines neuen Kanals in der Saliterstraße erforderlich sei. Herr Zäsche erklärt zudem, dass der Wasserdruck in der Saliterstraße zurzeit schlecht sei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass der Kanal und die Leitungen in der Saliterstraße nach seinen Kenntnissen ausreichend seien.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Es wird die Frage gestellt, ob alternative Anbindungen für die Erschließung des Plangebiets geprüft wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass Alternativen für die Zufahrt zum Plangebiet geprüft werden. So soll untersucht werden, ob eine Zufahrt von Süden, von Osten oder von der ehemaligen Kiesgrube möglich seien. Die Ergebnisse dieser Untersuchung würden im Rahmen der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit in den Bauleitplanverfahren vorgestellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Korberweg. 47):

Äußerung:

Ein Bürger regt an, bei der Prüfung der Varianten zur Erschließung eine Zufahrt vom geplanten Kreisverkehr "Am Schillenberg" zum Plangebiet in Betracht zu ziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beteiligten waren sich einig, dass die Variante zu prüfen ist. Allerdings geht die Veranlassung des Bürgermeisters als Bauherr bzw. Auftraggeber aus.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Eine Bürgerin möchte wissen, warum die Zufahrt von der B 16 nicht genehmigungsfähig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass die Inhalte der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Kempten mit.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers, Domdekan-Reindl-Straße 4 (Leuterschach):

Äußerung:

Eine Anwohnerin möchte wissen, welche Breite bei den Erschließungsstraßen vorgesehen sei und weist auf die Notwendigkeit ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, erläutert, dass die Straßenbreite erst vom Erschließungsplaner festgelegt werde. Stellplätze auf den Grundstücken seien in ausreichender Anzahl einzuplanen. Entsprechende Regelungen würden im Bebauungsplan getroffen, damit parkende Autos nicht die Straßen blockieren.

Äußerung:

Eine Anwohnerin fragt nach der Breite des Grünstreifens zwischen dem Grundstück "Saliterstraße 83" und der Erschließungsstraße. Zudem äußert sie, dass zwei Bäume südlich des Grundstücks "Saliterstraße 83" zu starken Verschattungen führten. Ein Baum solle daher entfallen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass die Breite des Grünstreifens erst nach Vorliegen der Erschließungsplanung feststehe, im Vorentwurf seien ca. 4-5 m dafür eingeplant. Die Lage eines Baumes könne problemlos in Richtung Osten verschoben werden.

Der Bürgermeister äußert, dass die Wahl eines standortentsprechenden Baumes von Bedeutung sei.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Anwohner fragt zum Thema der Entwässerung wo der Kanal verlaufen werde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass eine wirtschaftlich vertretbare Lösung bei der Verlegung des Kanals gefunden werden müsse. Angaben zum Verlauf und zu entstehenden Kosten könnten zum aktuellen Planungsstand noch nicht mitgeteilt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Anwohner stellt die Frage, ob für die Errichtung des Spielplatzes eine Mindestgröße eingehalten werden müsse. Er äußert, dass die Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche einen gewissen Pflegeaufwand mit sich bringe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass im gegenständlichen Wohngebiet ein ausreichend großer Spielplatz notwendig sei. Der Spielplatz und auch seine Lage am Rand des Plangebietes mit Aussicht in die Alpen schaffe Qualität für alle Baugrundstücke.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PT1 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Verkehrswege o.ä. werden im Rahmen der Baugebietsausweisung nicht entwidmet. Im Rahmen der Bauausführung wird rechtzeitig Kontakt zur Deutschen Telekom Technik GmbH aufgenommen.

Stellungnahme vom 24.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München:

Stellungnahme:

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung wird ggf. rechtzeitig Kontakt zu Kabel Deutschland aufgenommen.

2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2013 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Im geplanten Bebauungsplan "Saliterstraße Süd" liegen keine Waldflächen.

Sollten Waldflächen im Rahmen einer geplanten Ausgleichsmaßnahme betroffen oder neu angelegt werden, so ist der Bereich Forsten rechtzeitig einzuschalten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstr. 86):

Äußerung:

Ein Bürger zeigt auf, dass das Plangebiet von landwirtschaftlichen Grünflächen umgeben ist von denen u.a. Geruchsbelästigungen ausgehen können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein Landrat verweist auf die Möglichkeit der Eintragung einer Immissionsduldungsverpflichtung im Grundbuch.

Stellungnahme vom 17.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Kaufbeuren und Füssen:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Forsten:

Im geplanten Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" liegen keine Waldflächen.

Waldflächen sind im Rahmen der geplanten bzw. schon z.T. umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen betroffen und möglicherweise bereits reduziert worden. Leider wurde der Bereich Forsten nicht rechtzeitig eingeschaltet.

Bekanntlich ist die Beseitigung von Wald nach Art. 9 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) zunächst verboten bzw. sie bedarf der Genehmigung. Diese kann nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG mit z.B. Satzungen, wie sie ein Bebauungsplan darstellt, ersetzt werden. Dabei sind die Inhalte der Abs. 4-7 von Art. 9 BayWaldG zu beachten. Dies ist noch nachzuholen.

Für mögliche Anpflanzungen sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Waldgesetz für Bayern (BayWaldG), Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach einer ersten frühzeitigen Einbindung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren (AELF) wurden die detaillierte Maßnahmenplanung und die Umsetzung mit dem AELF leider nicht weiter abgestimmt. Der Stadtrat ist entsprechend bereit dies nachzuholen. Da es sich um eine Ökokonto-Maßnahme handelt, die zudem nur teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet wird, soll die weitere Abstimmung und Genehmigung unter Prüfung der Kriterien nach Abs. 4-7 von Art. 9 BayWaldG jedoch außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) werden beachtet.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten des Stadtgebietes Marktoberdorfs, westlich der Füssener Straße und östlich der Saliterstraße. Im Norden befinden ehemals als Kiesgrube genutzte Flächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Saliterstraße an. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 1490. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,46 ha.

Ausgleichsflächen Seite 53 Punkt 8.2.4 ff

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahme wurde anhand des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet.

Die Gesamt-Zuordnung ergibt sich zur Liste 1a, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist, wird das Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B bewertet. Hier stimmen wir zu.

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 und somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.743 m². Wir schlagen hier einen Kompensationsfaktor von 0,3 vor.

(Seite 16 Punkt 3.1)

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 diese 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). Nach unseren Informationen handelt es sich um eine Waldfläche. Hier weicht die Zahl ab (7444 oder 7443).

Die o.g. Ökokonto-Teilfläche ist Bestandteil eines Maßnahmenkonzeptes zur Renaturierung des Wasenmooses.

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 die Anlage von Torfdämmen) (ist noch umzusetzen)

Sonstiges

Mit den Menschen ziehen in der Regel auch Hundebesitzer ein. Wir bitten im Interesse aller um entsprechende Informationen zur Beseitigung von Hundekot. Dazu gehört unseres Erachtens auch die Bereitstellung von Abfallbehältern mit Tütenspendern in ausreichender Anzahl.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum überplanenden Bereich und zum Ausgleich werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des Eingriffs in das Landschaftsbild wird der Kompensationsfaktor von 0,4 beibehalten. Der Ausgleich wird nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erbracht. Durch die Maßnahmen wird eine hohe Aufwertung der Flächen erzielt und daher der Aufwertungsfaktor 2 angewendet. Daher besteht kein Konflikt hinsichtlich Flächenverbrauch und Landwirtschaft.

Die zugeordnete Ökokonto-Teilfläche hat einen Flächenwert von 7.744 m². Der Ausgleichsbedarf von 7.743 wird damit abgedeckt. Die Zuordnungsfestsetzung (Punkt 3.1) wird entsprechend klar gestellt.

Die Ausführungen zum Umgang mit Hundekot werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Gebietes berücksichtigt.

Stellungnahme vom 21.07.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Kaufbeuren und Füssen:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Forsten:

Im geplanten Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" liegen keine Waldflächen. Waldflächen sind im Rahmen der geplanten bzw. schon z.T. umgesetzten Ausgleichsmaßnahme betroffen und sollen möglicherweise weiter reduziert werden.

Inzwischen hat diesbezüglich eine Besprechung am 29.06.2015 stattgefunden, an der Herr Gugemos, Stadt Marktoberdorf, Herr Worm, Forstbetriebsgemeinschaft Marktoberdorf und Herr Limmer, AELF Kaufbeuren, Bereich Forsten, teilgenommen haben. Bei dieser Unterredung wurde festgehalten, dass die bisher umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Bereich Forsten mitgetragen werden. Weitere "Entbuschungsmaßnahmen", wie sie von der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen waren, sollten jedoch nicht stattfinden. Die Vorgaben des Forstwirtschaftsplanes für den Stadtwald von Marktoberdorf empfehlen für diese Fläche eine "Strukturpflege". Diese beinhaltet eine an den Standort angepasste Vorgehensweise im vorhandenen Bestand und die langfristige Anpassung der Waldbestockung (s. "X 2 b 1 Hattenhofen, Wasenmoos"). Somit handelt es sich um keine Rodung. Bekanntlich ist die Beseitigung von Wald nach Art. 9 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) zunächst verboten bzw. bedarf der Genehmigung. Diese kann nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG mit z.B. Satzungen, wie sie ein Bebauungsplan darstellt, ersetzt werden. Dabei sind die Inhalte der Abs. 4-7 des Art. 9 BayWaldG zu beachten. Nachdem die bisherigen Maßnahmen noch nicht mit einer Rodung interpretiert werden, kann davon Abstand genommen werden. Die Bestandsbeschreibung im Operat für den Stadtwald beschreibt diesen Bestand des Wasenmooses expliziert als lückige Bestockung.

Weitere Schritte der Ausgleichsmaßnahmen sind im Voraus mit dem Bereich Forsten abzustimmen.

Für eventuell geplante Anpflanzungen sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) einzuhalten. Dazu sollten die dem Gesetz unterliegenden Baumarten mit "*" markiert werden. Es trifft für nachstehende Arten zu: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Traubeneiche. Diese Arten enthalten die Pflanzlisten 1 und 2 auf Seiten 12, 13 u. 14 des o.g. BBPl.

Rechtsgrundlagen: Waldgesetz für Bayern (BayWaldG), Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Maßnahmen werden entsprechend der Ergebnisse der genannten Besprechung umgesetzt. Der entsprechend angepasste Lageplan wird im Bebauungsplan als Anhang im Textteil ergänzt. Weitere Schritte der Ausgleichsmaßnahmen werden im Voraus mit dem Bereich Forsten abgestimmt.

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) werden beachtet. Die dem Gesetz unterliegenden Baumarten werden in den Pflanzlisten mit "*" markiert

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.04.2013 der Industrie- und Handelskammer Schwaben:

Stellungnahme:

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Ausweisung eines Wohngebiets in unmittelbarem Anschluss an das nördlich gelegene Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen für die bestehenden Betriebe entstehen dürfen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers aus:

Äußerung:

Ein Bürger möchte wissen, welche Rechte die Anlieger des Plangebietes haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass die Entscheidungen über die Planung der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf treffe.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers aus:

Äußerung:

Ein Bürger möchte wissen, mit welchem Zeitraum für die Planung und Umsetzung der Vorhaben gerechnet werden müsse.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass das Verfahren momentan am Beginn stehe und daher noch keine konkrete Planungsdauer genannt werden könne. Im Jahr 2013 werden die Bauleitplanverfahren bearbeitet. Im Jahr 2014 könne theoretisch mit der Umsetzung begonnen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstr. 47):

Äußerung:

Ein Bürger fragt, warum er im Gegensatz zu den anderen Anliegern keine Einladung von der Stadt Marktoberdorf zu den frühzeitigen Beteiligungen erhalten hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Herr Bürgermeister teilt mit, dass zuerst die Eigentümer der Wohngebäude angeschrieben wurden. Einzelgespräche mit Anliegern können folgen.

Äußerung:

Ein Bürger sieht durch die Planungen Probleme für zukünftige Erweiterungen seines Gewerbebetriebs bzw. der Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass zukünftige Nutzungen im Bereich des Plangebietes auf den Bestand Rücksicht nehmen müssen. Auch weist Herr Sieber auf die Verbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 9 für Erweiterungen des Gewerbebetriebs hin. Um die Erweiterungswünsche zu berücksichtigen und Konflikte zu vermeiden, sollten der Stadt Marktoberdorf Informationen zu geplanten Erweiterungen des Gewerbebetriebs vorliegen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstr. 47):

Äußerung:

Ein Bürger befürchtet Einschränkungen für sein Gewerbe durch die Planungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass der Schutzanspruch des reinen Wohngebietes (WR) an der Saliterstraße eine wesentlich stärkere Einschränkung darstellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstr. 91 und 93):

Äußerung:

Ein Bürger weist auf die Bedeutung einer intakten Umwelt und eines attraktiven Wohnumfeldes hin. Herr Becker sieht eine erhebliche Betroffenheit der Anlieger der Saliterstraße und fragt, welche Maßnahmen für den Schutz der Anlieger ergriffen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass Einschränkungen für die Anlieger gegeben sind. Er zeigt auf, dass der Stadtrat prüfen und entscheiden muss, ob die Zumutbarkeit für die Anlieger überschritten wird. Als Maßnahmen zählen u.a. der Schutzabstand an der Zufahrt zur Saliterstraße zu den nördlichen Grundstücken, Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NN, verkehrsrechtliche Maßnahmen für die Saliterstraße, Einfluss auf das Hotelvorhaben durch das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Äußerung:

Ein Bürger fragt, welche Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan eingesetzt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass nach Abschluss der Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne der Öffentlichkeit die Normenkontrollklage zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit zur Verfügung steht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstr. 90):

Äußerung:

Ein Bürger nennt die Entscheidungsfindung im Stadtrat nicht transparent. Er führt dabei auf, dass keine Abstimmung über die Ausweisung des gesamten Plangebietes als Wohngebiet stattgefunden hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird dargelegt, dass bei einer intransparenten Vorgehensweise die frühzeitige Beteiligung nicht in diesem Umfang erfolgen würde. Es wird erläutert, dass es für die Entscheidungsfindung im Stadtrat keine Vorgaben von Seiten des Landratsamtes gibt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Fragen mehrerer Bürger:

Äußerung:

Die Frage nach der Geschossigkeit der Wohngebäude wird gestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird dargelegt, dass die Gebäudehöhen die Hangneigung zu berücksichtigen haben. Grundsätzlich sollen am Hang die Gebäude wie folgend aufgebaut sein: Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (Kniestock, flache Dachneigung). Geländeschnitte als technische Zeichnungen werden im Bauleitplanverfahren erstellt.

Äußerung:

Die Frage nach der Straßenausbausatzung wird gestellt, da Schäden an der Saliterstraße durch die Baumaßnahmen befürchtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass Sanierungsarbeiten an Straßen Aufgabe der Stadt sind.

Äußerung:

Es wird nach Problemen durch anfallendes Hangwasser gefragt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass eine Versickerung des Hangwassers erfolgen soll. Die Methode wird im Baugrundgutachten geklärt.

Äußerung:

Es wird auf die Thematik "Wasserdruck" hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass diese Thematik vom Wassermeister geprüft und technische Möglichkeiten zur Vermeidung von Schwierigkeiten gesucht werden. Es wird erklärt, dass der Wasserdruck in der Saliterstraße durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen zur Errichtung des Wohngebiets und des Hotels verbessert werden kann.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 50):

Äußerung:

Ein Anwohner fragt, ob ein Spielplatz im Plangebiet eingerichtet werde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass als Vorschlag für die Stadtverwaltung am südlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche als Spielplatz eingeplant sei.

Äußerung:

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Erschließungskosten bereits feststünden und ob die Erschließung auf Grund der Topographie teurer werde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung keine Kosten feststünden. Diese würden vom Ingenieurbüro Fassnacht zu gegebener Zeit ermittelt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 50):

Äußerung:

Ein Anwohner stellt die Frage, ob der bestehende Feldweg am Nordrand des Plangebietes erhalten bleibe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister erklärt, dass der Feldweg außerhalb des Plangebietes liege. Veränderungen seien hier nicht angedacht. Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Landwirtschaftlicher Verkehr solle nicht durch das Plangebiet geführt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin (Hochwiesstraße 15):

Äußerung:

Eine Anwohnerin fragt, ob die Errichtung seniorengerechter Wohnungen an der Saliterstraße geplant sei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister antwortet, dass es theoretisch möglich sei, in den im Vorentwurf eingeplanten Punkt-Häusern seniorengerechte Wohnungen zu errichten, wenn ein Vorhabenträger dies umsetzen möchte. Grundsätzlich sei eine Mischung in den Wohnsiedlungen gewünscht. Er erläutert, dass es allerdings sinnvoller sei, solche Wohnungen in der Innenstadt zu errichten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Tegelbergweg 30, Biessenhofen):

Äußerung:

Ein Anwohner stellt die Frage nach der Untergrundbeschaffenheit und ob die Errichtung von Kellern möglich sei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass Erläuterungen zum Baugrund im Entwurf des Bebauungsplanes dargelegt würden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 84):

Äußerung:

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Flächen östlich des Plangebietes in Zukunft bebaut würden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister teilt mit, dass die langfristige Entwicklung Marktoberdorfs nicht absehbar sei.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers (Saliterstraße 94):

Äußerung:

Ein Anwohner fragt nach der Bewerbungsfrist für die Grundstücke im Wohngebiet an der südlichen Saliterstraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister informiert die Anwesenden, dass Bauinteressenten sich laufend für ein Grundstück bewerben könnten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin (Arnauer Straße):

Äußerung:

Eine Anwohnerin interessiert sich für den Zeitplan der Realisierung des Wohngebietes und möchte wissen, wann die Baugrundstücke verkauft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erklärt, dass das Bauleitplanverfahren voraussichtlich Anfang kommenden Jahres abgeschlossen werden könne. Die Erschließung könne ab Frühjahr 2015 erfolgen. Bauherren könnten somit nächstes Jahr mit der Planung ihrer Wohnhäuser beginnen.

Äußerung:

Eine Anwohnerin möchte den Baulandpreis für die Grundstücke wissen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bürgermeister schildert, dass der Grundstückspreis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststünde. Die Stadt Marktoberdorf werde die Grundstücke nach ihrem Punkte-Katalog selbst vergeben und den Preis bewusst niedrig halten, jedoch ohne dass die Stadt zuzahlen muss.

Stellungnahme vom 23.04.2015 zur Fassung vom 12.02.2015 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Wir regen an, die Eingrünung des Ortsrandes möglichst auf kleinbleibende Gewächse zu beschränken, um die negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke durch Laubfall, Äste und Schattenwurf möglichst gering zu halten.

Die Fl.Nrn. 1488/6 und 1488 sind derzeit nur über ein Nachbargrundstück erreichbar. Mit der Bebauung dieses geplanten Baugebietes entfällt diese Zufahrtmöglichkeit. Der Weg Fl.-Nr. 1488/2 ist für moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge zu eng und zu schmal. Deswegen regen wir an, die Zufahrt zu den oben genannten beiden Flurnummern neu zu regeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Pflanzlisten ermöglichen auf den privaten Baugrundstücken die Verwendung von Arten der 2. Ordnung (Obsthochstämme, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Sal-Weide), welche einen geringeren räumlichen Wirkungsbereich aufweisen. Außerdem sind die Standorte der Gehölzpflanzungen nicht festgelegt, sodass das Nachbarrecht im Rahmen der Bauausführung eingehalten werden kann. Die Standorte der Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind ebenso variabel, sodass auch hier das Nachbarrecht eingehalten

werden kann. Von einer weitergehenden Einschränkung der Pflanzungen wird abgesehen, da das Nachbarrecht ohnehin eingehalten werden muss.

Der angesprochene Weg Fl.-Nr. 1488/2 ist nicht im Eigentum der Stadt Marktoberdorf, sondern im Eigentum der Anlieger. Über diesen Weg wären die genannten Grundstücke erreichbar. Allerdings ist es der Stadt Marktoberdorf nicht möglich, über diesen zu verfügen und einen, den Anforderungen der landwirtschaftlichen Maschinen entsprechenden Ausbau zu veranlassen. Dies muss mit den Eigentümern abgesprochen werden. Der Weg liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes. Auch existiert im Bereich der Fl.-Nr. 1490 kein entsprechendes Fahrrecht für die Nutzer der Fl.-Nrn. 1488 und 1488/6. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens wird derzeit durch die Stadtverwaltung der Stadt Marktoberdorf die Zufahrtssituation zu der Fl.-Nr. 1488/2 und zu den weiteren Grundstücken geprüft, um eine zukünftige Erreichbarkeit sicherzustellen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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.

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

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.

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.

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.

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.

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



.....
(Hr. Dr. Hell, Bürgermeister)

Planer:



.....
(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

Alternative 3

