

## Stadt Marktobersdorf

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 10
4	Hinweise und Zeichenerklärung 11
5	Satzung 14
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 16
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 23
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 27
9	Begründung – Sonstiges 28
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 30
11	Begründung – Bilddokumentation 31
12	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Wohn- und  
Geschäftshaus

#### Wohn- und Geschäftshaus

"Für die Bebauung vorgesehene Fläche und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes.

Zulässig sind:

- Wohnnutzung
- die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Nutzungen
- Büroräume
- Räume für freie Berufe
- Praxen für medizinische Berufe
- Einzelhandel (diese Nutzung ist nur im Erdgeschoss zulässig)
- Räume für Angestellte (z.B. Sozial- bzw. Aufenthaltsräume) und Räume für die jeweilige innerbetriebliche Verwaltung/Organisation der zuvor genannten Nutzungen
- Räume für Veranstaltungen, die im Zusammenhang mit den zuvor genannten Nutzungen stehen (z.B. Schulungs- oder Seminarräume, Gymnastikräume, Kochstudio)
- Parkhaus/(Tief-)Garage sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- Sonstige, dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen


#### 2.2

Parkhaus  
(Tief-)Garage

#### Parkhaus/(Tief-)Garage

"Für die Bebauung vorgesehene Fläche und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); im gekennzeichneten Bereich wird das Parkhaus/die (Tief-)Garage untergebracht.

- 2.3 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- der (Tief-)Garage und ihre Zufahrt
  - Wege und Zufahrten zu Stellplätzen
  - Wohnungszugänge
  - Nebenanlagen
  - Kellergeschoße (nicht überbaut)
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Die Ermittlung der Überschreitung erfolgt über den gesamten als "für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" gekennzeichneten Bereiche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 Z .... **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7  $H_{GA}$  .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) der Überdachung des Parkhauses/der (Tief-)Garage und ihrer Zufahrt über NN** als Höchstmaß; die Höhe darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit und verfügbaren Flächen möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.11 **Vogelschutzglas** Zur Vermeidung von Vogelschlag ist an den südseitigen Fensterflächen mit einer Fläche von mindestens 2 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas (z.B. "Ornilux" von Arnoldglas Remscheid) zu verwenden.

## 2.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Fällung der Gehölze muss außerhalb der Schutzzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden.

Als Ersatz für den Verlust potenzieller Nist- und Quartierplätze durch die Baumfällung sind im räumlichen Umfeld des Plangebietes sechs Nistkästen (drei Meisen-Nistkästen z.B. Schwegler Nisthöhle 1B mit 32 mm Fluglochdurchmesser, zwei Staren-Nisthöhlen z.B. Schwegler Nisthöhle 3SV mit 45 mm Fluglochdurchmesser, eine Schwegler Nisthöhle 2GR) an Bäumen anzubringen.

Am Neubau potenziell geplante Kellerlichtschächte sind amphibien-sicher zu konstruieren.

Falls beim Abbruch des Gebäudes wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ostallgäu).

## 2.13 Lärmschutz-Festsetzung

Lärmschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von den o.g. Orientierungspflichten für die Fensteröffnungen einzelner Räume können zugelassen werden, wenn alle anderen Räume des Gebäudes die o.g. Orientierungen aufweisen und die betreffenden Räume mit einer ausreichend di-

mensionierten schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 2.14 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Winter-Linde	Tilia cordata

### Bäume 2. Wuchsklasse

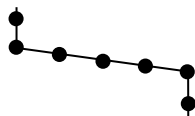
Feld-Ahorn	Acer campestre
------------	----------------

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.15



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung



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

2.16

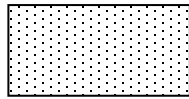


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" der Stadt Marktoberdorf sowie des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

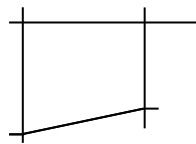
- 3.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Die Abstandsflächen werden nicht inkraft gesetzt. Die Tiefen der Abstandsfläche ergeben sich abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.  
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 Materialien** Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken und glänzenden bzw. spiegelnden Metall-Oberflächen (z.B. Blechdächer ohne Beschichtung und engobierte Dachpfannen) zulässig.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.  
Das Dach des Parkhauses/der (Tief-)Garage ist gemäß des Freiflächengestaltungsplanes (als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes) zu begrünen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung); Hinweis: die bestehenden Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" der Stadt Marktoberdorf sowie des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen.

4.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1 8 5

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

#### Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Zudem ist darauf zu achten, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf Grund der innerstädtlichen Lage des Grundstücks ist anfallender Bauaushub vor einer Entsorgung zu untersuchen. 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.

4.5

#### Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.6

#### Brandschutz

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

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

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.7 Ergänzende Hinweise

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

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

#### 4.8 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben. Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" in öffentlicher Sitzung am 18.06.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.01.2018.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.01.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.06.2018 in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, sprich den Grund- und Umrissen, den Gebäudehöhen, der Dachform und -neigung, der Gliederung, Gestaltung und der Materialien der Fassade, der Lage der Garage und ihrer Zufahrt, die Anzahl der Stellplätze, der Abstandsflächen sowie dem Freiflächengestaltungsplan. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details der inneren Raumaufteilung betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 11.01.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Marktoberdorf, den 06.07.2018

.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient im Rahmen der Nachverdichtung nahe dem Zentrum der Stadt Marktoberdorf der auf ein konkretes Vorhaben abgestimmten Steuerung der Umsetzung von Schaffung von Wohnraum sowie zur Unterbringung von Einzelhandel und das Wohnen nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Marktoberdorf.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Marktoberdorf und ist im Norden, Westen und Osten umgeben von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der "Füssener Straße"/"Salzstraße". Im Süden schließen sich Waldflächen entlang des "Buchelweg" an.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 184/3, 185, 186, 187 und 188.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Der Geltungsbereich liegt im Kreuzungsbereich der "Füssener Straße" und "Salzstraße", zurzeit befinden sich noch zwei bestehende Gebäude im Plangebiet. Diese werden im Vorfeld der Bauarbeiten



zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses abgerissen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist im Bereich der Bestandsgebäude nahezu eben, nach Süden hin steigt das Gelände jedoch an. Hier werden bei der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses umfangreiche Hangsicherungsmaßnahmen nötig. Ansonsten ist der Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung und die Erschließung unproblematisch.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" ist die Absicht eines Investors, an dieser Stelle ein Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude zu errichten. Zudem sollen die zwischenzeitlich leer stehenden und allmählich verfallenden Gebäude im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt und damit die Ortsentwicklung gefördert werden. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen sowohl Wohnraum, als auch Büro- und Geschäftsräume in der Stadtmitte von Marktoberdorf geschaffen werden. Die Stadt Marktoberdorf sieht in dieser kombinierten Nutzung einen elementaren Beitrag zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums der Stadt. Die vorgesehenen Wohneinheiten tragen dem Bedürfnis nach modernen barrierefreien Wohnraum in zentraler Lage Rechnung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sich für die geplante Bebauung eignet. Um das Ziel der Stärkung der Ortmitte zu erreichen und das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen.
- 6.2.2.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Marktoberdorf. Auf der zu überplanenden Fläche bestehen zwei alte Gebäude. Diese sind nicht erhaltenswürdig. Eine Bebauung dieser Fläche ist daher im Rahmen der Nachverdichtung sinnvoll, um dem hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und dem Gebiet die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und gewerblichen Einheiten zu ermöglichen.
- 6.2.2.3 Die Planung von Wohnbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, da sich nördlich bereits Wohnbebauung befindet. Der Abriss des nicht erhaltenswürdigen Bestandsgebäudes und die innerstädtische Bebauung einer Fläche ist im Rahmen der Nachverdichtung wünschenswert. So wird mit der Entwicklung dazu beigetragen, dass keine Flächen außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Marktoberdorf in Anspruch genommen werden müssen. Die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich "auf der grünen Wiese" ist dadurch nicht erforderlich. Die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe, von Einzelhandel und Gewerbe fördert eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und die Dynamik dieses zentrennahen Bereiches.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.2 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.03.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Da die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Wohn- und Geschäftshaus" und "Parkhaus/(Tief-)Garage" mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes vereinbar ist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.
- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnten sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) befinden: Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Marktoberdorf (Inv. Nr. D-7-8229-0029) sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Marktoberdorf (Inv. Nr. D-7-8229-0071).
- 6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Da das Vorhaben speziell auf die zu überplanende innerstädtische Fläche zugeschnitten ist, wurde von der Ermittlung und Bewertung alternativer Standorte im Stadtgebiet abgesehen.
- 6.2.4.2 Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive innenstadtnahe Lage aus. Ein attraktives Wohnumfeld ist auch durch die angrenzenden Waldflächen als Erholungs- und Freizeitorient gegeben. Von Vorteil ist die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, welche fußläufig erreichbar sind. Die Ansiedlung kleinerer Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie der gewerblichen Einheiten dient der zentrennahen Unterbringung und fördert die Dynamik dieses Gebietes. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung, wie sie den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayerns entspricht.
- 6.2.4.3 Im Rahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die nötigen Voruntersuchungen zum Arten- (artenschutzrechtliche Prüfung der abzureissenden Bestandsgebäude) und Immissionsschutz (Untersuchung des einwirkenden Verkehrslärmes), das Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung und die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen.

- 6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Kreuzungsbereiches der "Füssener Straße" und der "Salzstraße" zu gewährleisten, innerstädtische Fehlentwicklungen aufzuhalten und eine angepasste Nachverdichtung dieser attraktiven innerstadtnahen Lage durchzuführen.
- 6.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details am Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt bei 850m<sup>2</sup> und folglich weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohn- und Geschäftshaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig, in den übrigen Geschossen soll durch die Festsetzung zur

Art der baulichen Nutzung eine möglichst hohe Offenheit für die Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses gewährleistet werden, so dass es möglich ist, flexibel auf die Nachfrage zu reagieren.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) im Plangebiet ist mit geringem Spielraum auf das in der Baugrenze vorgesehene Gebäude zugeschnitten, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet ist.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch u.a. Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Stellplätze, Wege und Zufahrten, Tiefgaragen (nicht überbaut), Wohnungszugänge, Kellergeschoße (nicht überbaut), etc.). Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes, sowie der Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) der Überdachung des Parkhauses/der (Tief-) Garage und ihrer Zufahrt über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.3 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, errichtet werden kann.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist durch die Lage im Kreuzungsbereich der B 472 "Füssener Straße" und der "Salzstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin besteht über die Bundesstraßen B 12 und B 16 die Möglichkeit zur Anbindung an die Autobahnen A 7 und A 96.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen in unmittelbarer fußläufiger Nähe gegeben.

## **6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

6.2.8.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 472 sowie der nordwestlich verlaufenden "Salzstraße" ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der B 472 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 21.07.2017). Es zeigt sich, dass der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 60 dB (A) an der Nordfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses um bis zu 8 dB überschritten wird. An der Westfassade wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB und an der Ostfassade um bis zu 7 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den Tageszeitraum von 64 dB (A) wird an der Nordfassade um bis zu 4 dB sowie an der Ostfassade um bis zu 3 dB überschritten und an der Westfassade eingehalten.

Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 50 dB (A) wird an der Nordfassade um bis zu 11 dB überschritten. An der Westfassade wird der Orientierungswert um bis zu 5 dB und an der Ostfassade um bis zu 10 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum von 54 dB (A)

wird an der Nordfassade um bis zu 9 dB, an der Westfassade um bis zu 1 dB sowie an der Ostfassade um bis zu 6 dB überschritten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Wenn eine aktive Lärmschutz-Maßnahme, z.B. aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionsort erforderlich, so genannte passive Lärmschutz-Maßnahmen. Durch Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen sowie durch Schallschutz-Maßnahmen an Gebäuden soll hier zumindest eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthaltsräumen und Ruheräumen verhindert werden.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird am Standort des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll erachtet. Da das Vorhaben im Konflikt zur Verkehrssicherheit (z.B. Lage im Sichtdreieck) steht sowie die Erschließung des Baugrundstückes (Zufahrt der Tiefgarage im Nordwesten) erschwert wird, soll der Konflikt im vorliegenden Fall durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltes- und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich) gelöst werden. Darüber hinaus wird das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt. In einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärm-Immissionen durch die Nutzung der Tiefgarage durch das Büro Sieber untersucht (Gutachten vom 11.01.2018). Es zeigt sich, dass tagsüber (6:00-22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten um 25 bis 26 dB(A) deutlich unterschritten werden. Während der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls um 10 bis 11 dB(A) unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 6.2.9 Geologie

6.2.9.1 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Marktoberdorf östlich des Orts-Zentrums und wird auf drei Seiten von Straßen eingefasst. Im Nordwesten grenzt die "Salzstraße", im Norden die "Füssener Straße" und im Südosten der "Buchelweg" an den Geltungsbereich an. Der "Buchelweg" trennt das Plangebiet von der im Süden befindlichen "Luitpoldhöhe", welche eine Ortsprägende Grünstruktur darstellt. Westlich grenzt ein bestehendes Wohngebäude an. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet können bereits zwei Bestandsgebäude vorgefunden werden. Auch sonst ist die Fläche stark anthropogen geprägt. Neben mehreren vorhandenen Bäumen kann eine typische Gartenanlage um die Gebäude erkannt werden. Aus floristischer Sicht können schützenswerte Arten daher ausgeschlossen werden. Bei einer artenschutzrechtlichen Begehung der Planfläche konnten keine Fledermäuse an und in den Gebäuden festgestellt werden. Auch das Vorkommen von Vögeln in den Dachböden der Gebäude konnte ausgeschlossen werden. Die Keller beider Gebäude sind von außen her zugänglich. Abgesehen von einer Erdkröte in einem Kellerschacht auf der Südseite des östlichen Wohngebäudes waren keine Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich

geschützter Tierarten festzustellen. Die Erdkröte wurde im Wald der Luitpoldhöhe freigelassen. In einem Lüftungsrohr auf der Ostseite des westlichen Gebäudes befand sich angehäuftes Nistmaterial (v.a. Moos). Zum Zeitpunkt der Kontrolle war die Lüftungsklappe allerdings nahezu komplett geschlossen, sodass keine Einflugmöglichkeit für Vögel bestand. In allen drei Birken vor dem östlichen Gebäude des Plangebietes fanden sich Höhlen oder Totholz, die potenziell als Brutplätze genutzt werden könnten. Während der Gebäudekontrolle hielt sich ein Paar Blaumeisen in den Birken vor dem östlichen Gebäude auf. Das Männchen sang aus einer Höhle in der westlichsten der drei Birken, die möglicherweise als Brutplatz genutzt werden könnte.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 70 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Biotop-Nr. 8229-0053-001). Etwa 350 m nordöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (Gebiets-Nr. 00030.01).
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Gebiet aus geologischer Sicht der Schwäbisch-bayerischen Jungmoräne und den Molassevorbergen angehört, können die Bodenbedingungen kleinräumig wechseln. Durch die Lage im weiteren Tal der Wertach ist mit fluviatilen Ablagerungen zu rechnen. Dies können sowohl Kies und Sand als auch tonig-schluffige Materialien sein. Über dem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) stehen kiesführende Lehme an, aus denen sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Die Böden im Plangebiet sind bereits überwiegend durch die Bestandsgebäude sowie die Zufahrten voll versiegelt. Im Bereich der Gartenflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung gibt. Jedoch sind hier die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Gebäude und Zufahrten besteht auf der Fläche eine Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser. Diese ist nur im Bereich der Gartenflächen möglich. Durch die Lage am Hang (Gefälle von Süden nach Norden) kann es bei Starkregenereignissen zu oberflächennahem Abfluss von Niederschlagswasser auf das Plangebiet kommen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da sich das Plangebiet innerhalb bestehender Wohnbebauung befindet und die Fläche bereits fast vollständig bebaut ist, kommt dem Schutzgut insgesamt eine geringe Bedeutung zu. Es können vor allem Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Straßen in Form von Lärm, Staub und Abgas entstehen. Denkbar wäre ein Abfluss von Frischluft aus den südlichen Baumbeständen der "Luitpoldhöhe" in den Bereich des Plangebiets.



7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Diesem Schutzgut kommt ebenfalls eine geringe Bedeutung zu, da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und es bereits überwiegend bebaut ist.

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen die im Nordosten des Plangebietes bestehenden Bäume verloren. Als Ersatz für den Verlust potenzieller Nist- und Quartierplätze durch die Baumfällung sind im räumlichen Umfeld des Plangebietes sechs Nistkästen (drei Meisen-Nistkästen z.B. Schwegler Nisthöhle 1B mit 32 mm Fluglochdurchmesser, zwei Staren-Nisthöhlen z.B. Schwegler Nisthöhle 3SV mit 45 mm Fluglochdurchmesser, eine Schwegler Nisthöhle 2GR) an Bäumen anzubringen. Auf Grund des hohen Glasanteils der südseitigen Fassade ist hier für Fenster mit einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> oder mehr Vogelschutzglas (z.B. "Ornilux" von Arnoldglas Remscheid) zu verwenden.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotop und Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die ermöglichte Bebauung kommt es unter Umständen zu einer höheren Versiegelung, wodurch die Funktionen des Bodens weiter beeinträchtigt werden. Auf Grund der kleinen Flächengröße ist dies jedoch als Eingriff geringerer Stärke anzusehen.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut entstehen keine nennenswerten Veränderungen durch die Planung. Durch die neue Bebauung könnte es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Versickerungsleistung für auftreffendes Niederschlagswasser kommen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Für das Schutzgut entstehen durch die Planung keine weiteren Beeinträchtigungen.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das neu zu errichtende Gebäude wird sich in die angrenzende Bebauung einfügen und stört so nicht den Charakter des Stadtbildes von Marktoberdorf.

## **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und

dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 7.2.3.3 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.4 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

**8.1 Örtliche Bauvorschriften****8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu den Materialien der Dachdeckungen. Für die wesentlichen Grundzüge der Gestaltung, das heißt der Dachform und -neigung, der Gliederung, Gestaltung und der Materialien der Fassade sowie der Anzahl der Stellplätze gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 8.1.1.2 Die Abstandsflächen werden nicht in Kraft gesetzt. Die Belichtung und Belüftung wird durch die Regelung der Gestaltung und Festlegung der Abstandsflächen durch die Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet. Im westlichen Bereich (im Bereich der angrenzenden Bebauung der "Salzstraße 2") ist eine Übernahme von Abstandsflächen vorgesehen.

**9.1 Umsetzung der Planung****9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

**9.1.3 Durchführungsvertrag**

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**9.2 Erschließungsrelevante Daten****9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,12 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als Wohn- und Geschäftshaus	0,12	100,0%

**9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

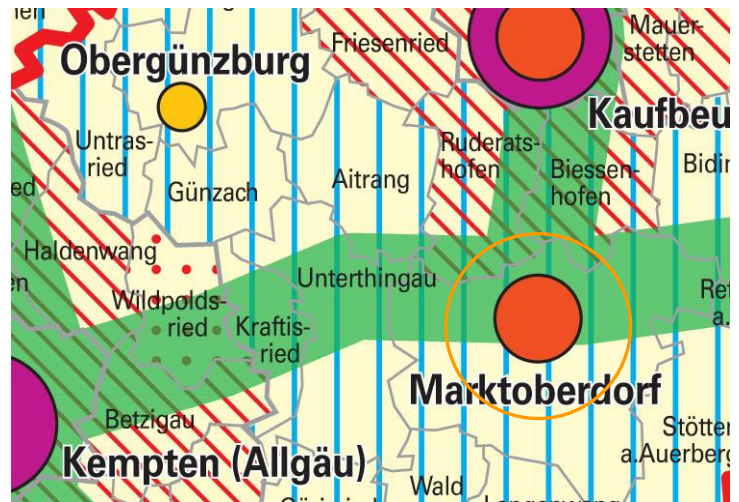
9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

### **9.2.3 Planänderungen**

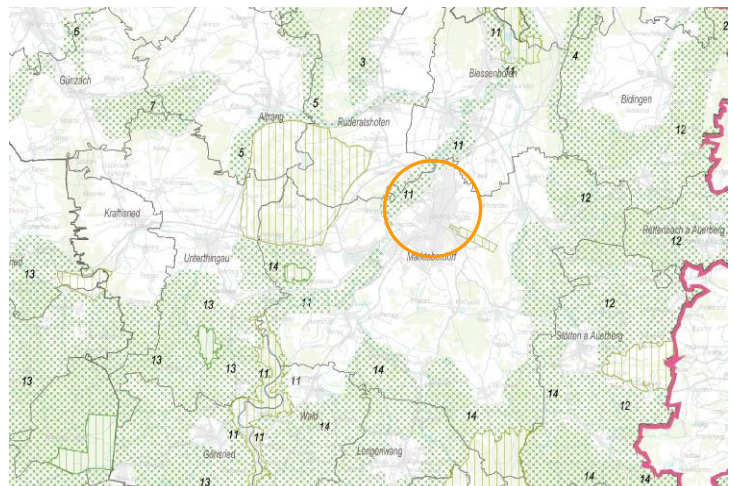
9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 18.06.2018 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung zu Vogelschutzgläsern
- Ergänzung eines Hinweises zum Bodenschutz
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

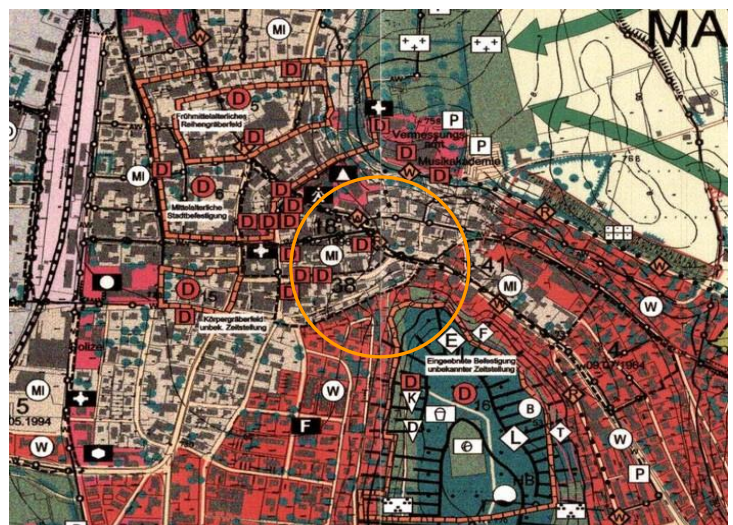
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu; xxx Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Mischgebiet (MI)



Luftbild des Plangebietes mit angrenzender Bebauung; im Süden angrenzend Waldflächen



Blick auf die zur Zeit der Planaufstellung bestehende Bebauung auf dem Grundstück "Salzstraße 1"



Blick vom Kreuzungsbereich "Füssener Straße" und des "Buchelweg" entlang der "Füssener Straße" in Richtung Nordwesten



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 08.05.2017. Der Beschluss wurde am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 06.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 17.05.2017 bis 02.06.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 23.10.2017; Entwurfsfassung vom 15.09.2017; Bekanntmachung am 14.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den 06.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.11.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 (Entwurfsfassung vom 15.09.2017; Billigungsbeschluss vom 23.10.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 06.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)



#### 12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.06.2018 über die Entwurfsfassung vom 11.01.2018.

Marktoberdorf, den 06.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

#### 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" in der Fassung vom 11.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 18.06.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den 06.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Buchel" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Marktoberdorf, den 10.07.2018

  
.....  
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.09.2017

Plan geändert am: 11.01.2018

Planer:

  
.....  
(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)

Büro Sieber, Lindau (B)

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