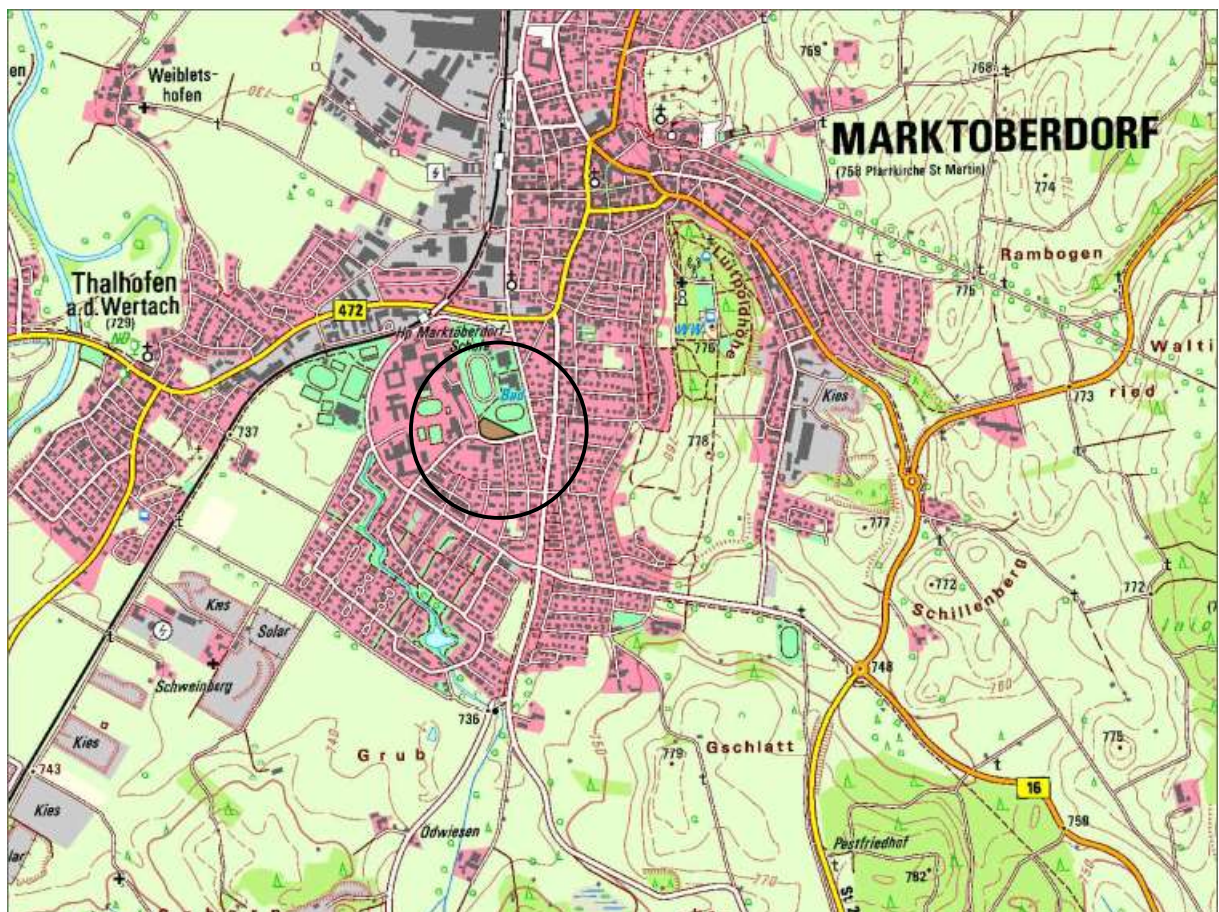


Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 87 "Kindertagesstätte Süd"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 30.09.2024

- A Präambel
- B Satzung
- C Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 87 "Kindertagesstätte Süd"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 30.09.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0
Telefax: 08342 4008-65
E-Mail: info@marktoberdorf.de
Web: www.marktoberdorf.de



Vertreten durch: Dr. Wolfgang Hell
1. Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 30.09.2024

S. Bartoschek

Sandra Bartoschek
Dipl.-Ing. Architektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Art der Baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsfläche	9
1.5	Grünordnung	9
1.6	Sonstige Festsetzungen	10
2	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB	12
2.1	Dachgestaltung	12
2.2	Geländemodellierung	12
2.3	Sonstige örtliche Bauvorschriften	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Planzeichen	13
3.2	Weiter Hinweise durch Text	14
C	Begründung	17
1	Planungsanlass	17
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	18
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	18
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	18
3.2	Regionalplan Allgäu – Stand 11.01.2007	20
3.3	Flächennutzungsplan	22
4	Das Plangebiet	23
4.1	Lage, Größe und Nutzung	23
4.2	Baugrund und Topographie	23
4.3	Artenschutz	23
4.4	Altlastenverdachtsfläche	24
4.5	Erschließung	24
4.6	Lärmemissionen	25
4.7	Bau- und Bodendenkmäler	25

4.8	Schutzgebiete	25
4.9	Hochwassersituation	26
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	26
5.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	26
6	Festsetzungskonzept	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise und Baugrenzen	28
6.4	Grünordnung	28
6.5	Sonstige Festsetzungen	29
6.6	Örtliche Bauvorschriften	30
6.6.1	Dachgestaltung	30
6.6.2	Geländemodellierung	31
6.6.3	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	31
7	Naturschutzfachliche Belange	32
7.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	32
7.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
7.3	Schutzgut Fläche	33
7.4	Schutzgut Boden	33
7.5	Schutzgut Wasser	34
7.6	Schutzgut Klima und Luft	34
7.7	Schutzgut Landschaft	34
7.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
8	Erschließung	35
8.1	Wasserversorgung	35
8.2	Abwasserentsorgung	35
8.3	Strom- und Niederstromversorgung	35
8.4	Nahwärmeversorgung	35
8.5	Abfallentsorgung	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort	17
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	19
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Allgäu, unmaßstäblich	21
Abbildung 4:	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	22
Abbildung 5:	Ausschnitt Lageplan der geplanten Kindertagesstätte – Variante 8 (ohne Maßstab)	25

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 87 „Kindertagesstätte Süd“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 87 „Kindertagesstätte Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1712/112 und 1712/57 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 1712/16 und 1717/4 der Gemarkung Marktoberdorf und hat eine Größe von ca. 0,76 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 87 „Kindertagesstätte Süd“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 35), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Marktoberdorf, den __.__.____

Dr. Wolfgang Hell, 1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 87 „Kindertagesstätte Süd“ der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den __.__.____

Dr. Wolfgang Hell, 1. Bürgermeister

B SATZUNG

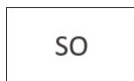


Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kindertagesstätte Süd“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) Gemeinbedarf gem. §11 BauNVO

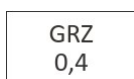
§11 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; Nr. 1.4.2 PlanZV

Sondergebiet Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Das sonstige Sondergebiet Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Räumen und Freiflächen zur Kinderbetreuung.

Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ unterstützen wie Büro-/Besprechungszimmer, Küche mit Speiseraum, Ruhe-, Intensivierungs- und Mehrzweckräume, Lager, Technik und Unterhalt.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene, geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu 50% überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), hier: 0,8

§ 20 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
732,75m
ü.NHN

**Maximal zulässige Oberkante Rohfußboden (ROK),
hier: 732,75 m ü. NHN**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die ROK wird für das Baufeld festgesetzt und stellt das Höchstmaß
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO dar.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 8,0m

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH):
hier: 8,0m**

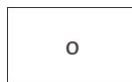
§18 Abs. 1 BauNVO

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe
der maximalen Dachhöhe. Diese wird am höchsten Punkt (i.d.R. Attika
oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen. Der untere Bezugspunkt ist
die maximal zulässige Oberkante Rohfußboden (ROK_{max}).

Darüber hinaus sind Dachaufbauten wie bspw. Solarmodule inkl. Auf-
ständerung, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherun-
gen über der Attika eines Flachdaches zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. (§ 22
Abs. 1 BauNVO)

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser zulässig (E)

§22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

§ 22 Abs. 3 BauNVO

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen und
Terrassenanlagen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in ge-
ringfügigem Ausmaß bis zu 1,0m bzw. 10m² zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgebungslinie für oberirdische Stellplätze (ST)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Oberirdische Stellplätze (ST) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgebungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Pflegezufahrten zu den Freianlagen sind auch außerhalb der Umgebungslinie zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

**Nebenanlagen
und sonstige
bauliche Anlagen**

§ 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen) und Außenspielgeräte, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.4 Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 Grünordnung



Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 16 cm).

(s. Planzeichnung)

**Zu pflanzende
Bäume**

Zu pflanzender Baum (Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu

pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Für einen Baum ist auch die Pflanzung von zwei Sträuchern gem. „Pflanzempfehlungen“ zulässig. Bäume sind bei Ausfall durch gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Bei Bepflanzungen ist generell darauf zu achten, dass Schutzstreifen zu Leitungen und Kanälen freizuhalten sind.

(s. Planzeichnung)

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind nicht zulässig.

1.6 Sonstige Festsetzungen

✕ 10,00 ✕

Bemaßung

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für untergeordneten Wege nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder Wassergebundene Wegedecke) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickertfähig herzustellen.

Niederschlagswasser / Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen ist ebenfalls zulässig.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf bei gedrosselter Ableitung in die bestehende Kanalisation (Sammelkanal) eingeleitet werden. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Alternativ ist ein

-
- Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
- Hochwasserschutz / Oberflächenwasser** Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.
- Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- Alle Bauteile (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge, Leitungs- und Rohrdurchführungen usw.) sollen wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann. Hierbei ist der Grundwasserflurabstand unter dem Plangebiet zu beachten.
- Insektenschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten der Kindertagesstätte ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.
- Schallschutz** Für das Sondergebiet gilt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Orientierungswert von 55 dB(A) (Schutzwürdigkeit als Allgemeines Wohngebiet).
- Stellplätze** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
- Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- Barrierefreie Stellplätze können abweichend von der Stellplatzsatzung auf eine Länge von mindestens 5m reduziert werden und müssen auch nicht überdacht ausgeführt werden.
- Stellplätze sind mit ausreichend Wendemöglichkeit so auf dem Grundstück anzulegen, dass sie über eine gezielte Zufahrt erschlossen werden können. Das Ausfahren auf die angrenzende Straße soll dabei vorwärts erfolgen.
- Vorplätze, Pkw-Abstellplätze und Einfahrten sind nach Baufertigstellung in sorgfältiger Angleichung an die die Gehsteigoberfläche oder die Fahrbahn zu planieren und zu befestigen. Die Einfahrten sind so

auszuführen, dass kein Tragwasser von den Grundstücken auf die Gehsteige oder Straßenfahrbahn fließen kann.

2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

FD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

FD = Flachdach (0 Grad bis 5 Grad)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Hauptgebäude.

(s. Planzeichnung)

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit mind. dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf den Abstand zur Außenwand verzichtet werden, wenn die Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen flächig ohne Aufständering ins Dach integriert werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind nur in gleicher Neigung wie die Fassade zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Dachbegrünung

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen oder als Glasdächer vorgesehen sind - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm - mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (extensive Bepflanzung) und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

Auch eine Kombination von solartechnischen Anlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

2.2 Geländemodellierung

Geländemodellierungen

Notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes sind grundsätzlich zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anpassung des Geländes an die

festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens, sowie an das Niveau der Peter-Dörfler-Straße sind in dem erforderlichen Maß zulässig.

Zusätzlich sind gestalterische Geländemodellierungen bis zu +/- 1,5m zulässig.

2.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

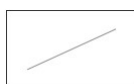
Einfriedungen Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,50 m straßenbegleitend zulässig. Sichtschuttmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von min. 5cm und max. 8cm für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



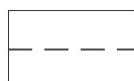
Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Flurstücksnummer (nachrichtliche Darstellung), Bestand



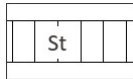
Haupt- und Nebengebäude (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Grundstücksgrenze, Planung



Höhen Bestand



Parkplätze, Planung

3.2 Weiter Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind vorrangig heimische Arten sowie klimaresiliente Blütenbäume und ungiftige Sträucher zu verwenden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	Quercus robur
Holländische Ulme	Ulmus x hollandica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea
Birke	Betula pendula
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten, z.B. Malus domestica – Apfelbaum

Großsträucher und Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sommerflieder	Buddleja davidii
Haselnuss	Corylus avellana
Sternchenstrauch	Deutzia sp.
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Sal-Weide	Salix caprea
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Purpurweide	Salix purpurea
Brautspiere	Spiraea sp.
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelia	Weigelia sp.

Zwerghecken:

Zwergspiere	Spiraea japonica
Purpurweide	Salix purpurea 'Nana'

Ranker:

Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis sp.
Geißblatt	Lonicera sp.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Artenschutz

Nach derzeitigen Kenntnistand sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

Sollten in Zukunft Habitatstrukturen entstehen, sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Im vorliegenden Bodengutachten wurde die Belastung durch Schadstoffe untersucht und gemäß LVGBT als Z0 klassifiziert.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten

angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

- Baugenehmigungsverfahren** Im Baugenehmigungsverfahren ist mit den notwendigen Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan zur Beurteilung einzureichen.
- Baugrund** Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro test2save (Stand 08.04.2024) erstellt.
- Unterhalb der 30cm bis 60cm mächtigen Oberbodenschicht aus schluffig, sandigem Mutterboden folgt in Teilbereichen eine Schicht aus schluffigen bzw. tonigen Decklehmen. Zum Teil stehen direkt spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter aus feinkornreichen Kiesen (sandig, schluffig, schwach tonig bis tonig) bzw. aus feinkornarmen Kiesen (sandig bis stark sandig, schwach schluffig) direkt unterhalb des Mutterbodens an.
- Es wird empfohlen, bei der Planung der Gründung, der Erschließung und der Versickerungsanlagen die Ergebnisse des Bodengutachtens heranzuziehen.
- Brandschutz** Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
- Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.
- Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.
- Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Marktoberdorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Marktoberdorf und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- nicht öffentlich zugängliche Vorschriften** Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können bei der Stadt Marktoberdorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Marktoberdorf (Mittelzentrum) liegt im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben zwischen den beiden Oberzentren Kempten (Allgäu) und Kaufbeuren, welche über die B 12 bzw. die B 16 direkt erreichbar sind. Die Stadt liegt an der Bahnlinie von Kaufbeuren nach Füssen.

Durch seine verkehrsgünstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 12 und B 16 sowie der B 472 und die topographisch günstige Lage mit vielen Freizeit- und Erholungsangeboten im Alpenvorland hat sich die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Stadt hat mit ihren sechs Stadtteilen 19.300 Einwohner, wovon knapp 13.000 in der Kernstadt leben.

Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen ist enorm gestiegen. Um Eltern einen Betreuungsplatz für ihre Kinder zu ermöglichen, und um dem Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung ab dem 1. Lebensjahr gerecht zu werden, hat die Stadt Marktoberdorf beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer dringend benötigten Kindertagesstätte zu schaffen. Vor diesem Hintergrund soll im Süden des Stadtgebietes das rund 0,76 ha große Plangebiet „Kindertagesstätte Süd“ entwickelt werden.



Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort

Für die Kindertagesstätte hat die Stadt Marktoberdorf bereits mit der Planung begonnen. Hierfür wurde ein Bedarf mit derzeit 2 Kindergarten- und 2 Krippengruppen ermittelt, in denen voraussichtlich 80 Kinder betreut werden können. Der gegenständliche Bebauungsplan soll für diese Planungen die erforderliche planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Die Freifläche auf dem Grundstück 1712/122 wird derzeit teilweise von dem benachbarten Peter-Dörfler-Kindergarten als Gartenfläche genutzt. Dies ist auch weiterhin so vorgesehen.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kindertagesstätte Süd“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Sie liegt innerhalb des Stadtgebiets und ist von einer Seite erschlossen, wodurch die Maßnahme als Innenentwicklung zu betrachten ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ausweist, entspricht der Bebauungsplan nicht den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Daher wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss eine Berichtigung vorgenommen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt die Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum, im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B12, B16 und B47.

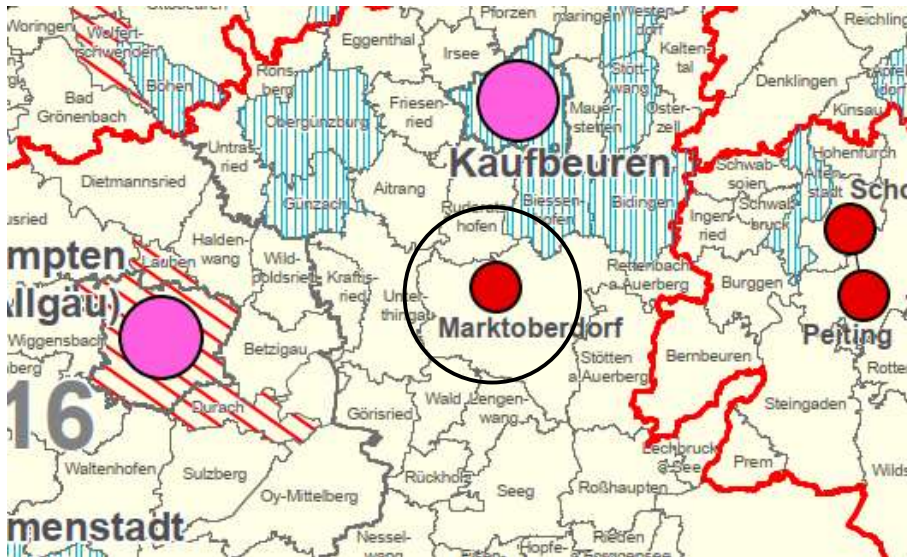


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt im Innenbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Einrichtungen zur Daseinsvorsorge in direktem Anschluss an Wohnbauflächen. Insofern werden die Potentiale der Innenentwicklung genutzt und keine neuen Flächen für die geplante Nutzung in Anspruch genommen.

Des Weiteren findet durch die Baurechtsschaffung für den Neubau einer Kindertagesstätte eine Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und den Bedarf an Betreuungsplätzen statt.

Damit entspricht das Vorhaben in vollem Umfang den Vorgaben des LEP.

3.2 Regionalplan Allgäu – Stand 11.01.2007

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum dargestellt und wird dem Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, zugeordnet. Die Stadt Marktoberdorf liegt im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

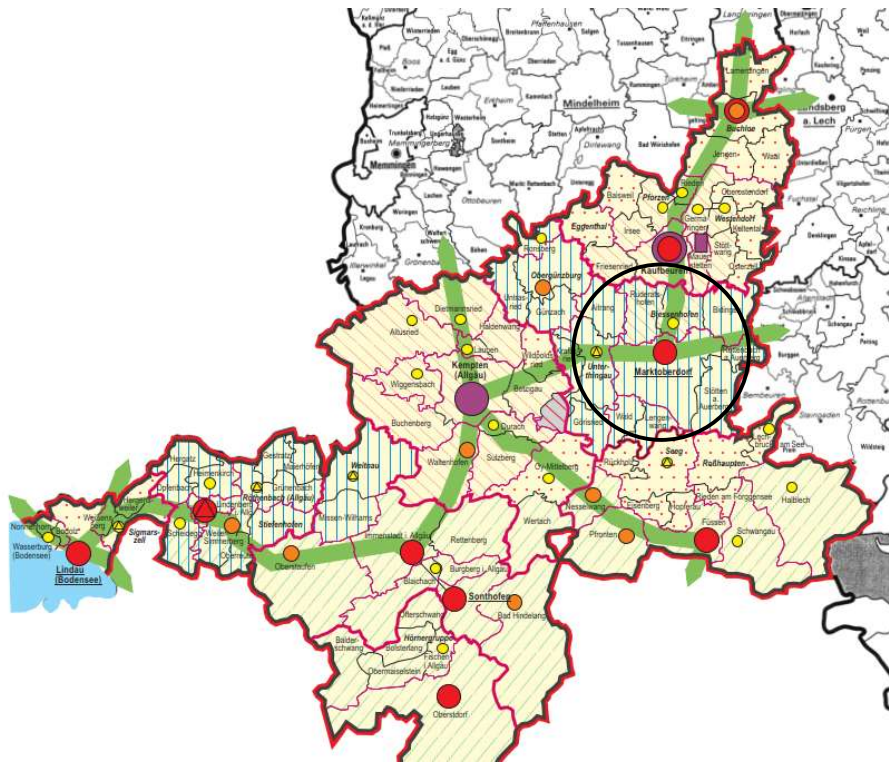


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Allgäu, unmaßstäblich

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs:

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

III Bildungs- und Erziehungswesen

- (G) *Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*

V Siedlungsstruktur

- (G) *Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.*
- (Z) *Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt werden sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

Durch die vorliegende Planung soll das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen weiterentwickelt werden, um die Infrastruktur für die Bevölkerung zu stärken und bedarfsgerecht auszubauen. Für die Planung wird auf ein unbebautes Grundstück im Innenbereich zurückgegriffen, dass sich räumlich an ein breites Angebot von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge anschließt.

Demzufolge entspricht die Planung in vollem Umfang den Grundzügen des Regionalplans Allgäu.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dar. Nach Westen und Norden schließen sich weitere Grünflächen mit einem Zentrum aus mehreren Schulen, einer weiteren Kindertagesstätte, Sportstätten mit unterschiedlichen Sportflächen sowie dem Hallen-/Freibad und sozialen Einrichtungen wie ein Wohnheim an. Nach Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Unmittelbar südlich befindet sich ein größeres Seniorenwohn- und Pflegeheim. Durch die umgebenden Nutzungen fügt sich vorliegendes Planvorhaben städtebaulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.



Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Art der Nutzung im Geltungsbereich, Gemeinbedarfsnutzung entspricht nicht den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Daher wird eine Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen sein.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes von Marktoberdorf und hat eine Größe von 0,76 ha. Das Plangebiet wird derzeit als Freifläche genutzt und umfasst die Flurstücksnummern 1712/57 und 1712/112 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 1712/16 und 1717/4 der Gemarkung Marktoberdorf.

4.2 Baugrund und Topographie

Gegenwärtig wird das Plangebiet als innerörtliche Freifläche neben einem Bolzplatz genutzt. Ein Teilbereich im Westen mit drei Bestandsbäumen wird von der benachbarten Kita als Freianlage bespielt.

Das Plangebiet fällt von der Erschließungsstraße (Schachtdeckel im Mittel 732,45m ü. NHN) geringfügig ab und läuft nach Norden hin aus.

Ein Geotechnische Gutachten durch das Büro test2save (Stand 08.04.2024) liegt vor. Es wird empfohlen, bei der Planung der Gründung, der Erschließung und der Versickerungsanlagen die Ergebnisse des Bodengutachtens heranzuziehen.

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) besteht der geologische Untergrund im Geltungsbereich aus spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter, welche dem Zeitalter des Pleistozäns (Quartär) entstammen. Die vorkommenden Gesteinsarten werden als Kies, wechselnd sandig, steinig und z.T. schluffig angegeben.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) kommen im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, karbonatisch, kalkalpin geprägt) vor.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung decken sich mit dem zu erwartenden Untergrund aus den geologischen Karten und Übersichtsbodenkarten Bayern. So folgt unterhalb Oberbodenschicht aus schluffig, sandigem Mutterboden in Teilbereichen eine Schicht aus schluffigen bzw. tonigen Decklehm. In Teilen stehen direkt unterhalb der Oberbodenschicht spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter aus feinkornreichen Kiesen (sandig, schluffig, schwach tonig bis tonig) bzw. aus feinkornarmen Kiesen (sandig bis stark sandig, schwach schluffig) an.

4.3 Artenschutz

Nach derzeitigen Kenntnistand sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

Auf dem Flurstück, welches gegenwärtig als Bolzplatz genutzt wird, sind mangels Habitatstrukturen keine planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Rasenfläche besitzt das Gebiet zudem keine Bedeutung als Nahrungshabitat.

Die westlich gelegenen Bäume (Flurstück 1712/112) befinden sich auf einem, durch den bestehenden angrenzenden Kindergarten als Spielgelände genutzten Bereich. Diese Nutzung soll auch in Zukunft so weitergeführt werden. Die Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. In unmittelbarer Nähe zu dem Baumbestand ist kein Baufeld geplant, so dass eine Beeinträchtigung der Bäume und ihrer Funktion als Habitat durch den Neubau der Kindertagesstätte ausgeschlossen werden kann.

Sollten sich in Zukunft im Geltungsbereich Habitatstrukturen entwickeln, sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben die allgemeinen Schutzzeiten und Artenschutzvorschriften nach dem BNatSchG zu beachten.

4.4 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. In der vorliegenden Baugrunduntersuchung wurden keine Schadstoffe gefunden. Auch durch die aktuelle Nutzung als Freifläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

4.5 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Stadt Marktoberdorf. Das gewachsene Zentrum aus Schulen, Kindertagesstätte, Sportstätten und sozialen Einrichtungen, in das sich die vorliegende Planung eingliedert, ist durch einen Ring aus den Straßen Mühlsteig im Westen und Norden, Bahnhofstraße im Osten und Peter-Dörfner-Straße im Süden umschlossen.

Die direkte Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Peter-Dörfner-Straße im Süden des Plangebiets. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz gegeben.

Um weitere Belastungen der Erschließungsstraße während der Hol- und Bringzeiten zu vermeiden, wird die Andienung innerhalb des Geltungsbereichs über einen zentralen Stellplatzbereich erfolgen. Hier haben Eltern und Kinder die Möglichkeit, sicher vom Pkw in die Kindertagesstätte zu gelangen, ohne den fließenden Verkehr auf der Erschließungsstraße zu beeinträchtigen.



Abbildung 5: Ausschnitt Lageplan der geplanten Kindertagesstätte – Variante 8 (ohne Maßstab)

4.6 Lärmemissionen

Für die Kindertagesstätte werden die Orientierungswerte der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets mit 55 dB(A) tagsüber angesetzt. Bedingt durch die Schließzeiten der Kindertagesstätte findet kein Nachtbetrieb statt.

Durch die Richtwerte sollen Konflikte mit den benachbarten Wohnbebauungen vermieden werden. Lärmkonflikte durch den Hol- und Bringverkehr sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

4.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen.

4.9 Hochwassersituation

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche liegen im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Nähe nicht vor.

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht versiegelt. Eine Flächenversiegelung soll entsprechend minimiert werden, um die natürliche Funktion des Bodens nicht zu beeinträchtigen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Vorrangig soll die bedarfsgerechte Schaffung eines Betreuungsangebotes für Krippen- und Kindergartenkinder im Mittelzentrum Marktoberdorf ermöglicht werden. Der Stadt ist es ein besonderes Anliegen, dem vorhandenen Bedarf junger Eltern an Kinderbetreuungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

Der städtebauliche Entwurf greift die gewachsenen Strukturen aus Schulen, Kindertagesstätten, sportlichen Einrichtungen und sozialen Einrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereichs auf und schließt sie nach Süden hin ab. Ein Konflikt mit dem südlich gelegenen reinen Wohngebiet entsteht nicht, da auch in reinen Wohngebieten Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen soll sich die Kindertagesstätte harmonisch in das Umfeld einfügen und das Stadtbild weiter abrunden. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung.

Die Planung der Kindertagesstätte, die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegt, sieht einen einzelnen schlichten Baukörper vor, der über einen auf dem Grundstück gelegenen Stellplatzbereich für Pkw sowie Fahrrädern erschlossen wird. Großzügige durchgrünte Frei- und Spielflächen sollen die Flächenversiegelung reduzieren und die Freifläche aufwerten, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze sowie klimaresilienter Blütenbäumen und ungiftigen Straucharten gemäß den Pflanzempfehlungen in der Satzung und der Erhalt und Integration des bestehenden Baumbestands im Westen des Geltungsbereichs gewährleisten eine naturnahe Gartengestaltung trotz erhöhter Anforderung durch die Nutzung.

Durch die gegenständliche Planung soll das Plangebiet so gestaltet werden, dass sich Baukörper und Freiraum in die bestehenden Strukturen einfügt und diese abrundet.

Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung unterstützen wie Büro-/Besprechungszimmer, Küche mit Speiseraum, Ruhe-, Intensivierungs- und Mehrzweckräume, Lager, Technik und Unterhalt.

Mit der Eingrenzung der Nutzungen auf eine Kindertagesstätte soll das planerische Ziel verfolgt werden, den örtlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter zu decken. Da sich ein auf eine Kindertagesstätte beschränktes Baugebiet keinem nach §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstyp zuordnen lässt, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl greift die Orientierungswerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete auf. Eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Tiefgaragen und damit verbundene, geringfügig aus dem Gelände herausragenden Aufbauten ist bis zu 50% zulässig. Dies ermöglicht eine flexiblere Freianlagenplanung, die den erhöhten Anforderungen an Kindertagesstätten wie beispielsweise Spielgeräte mit Fallschutz gerecht werden soll.

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ermöglicht in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe eine zweigeschossige Bebauung. Sie ist geringer festgesetzt als die Orientierungswerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete zulassen würden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das neue Gebäude im Übergang zum südlichen Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung einfügt.

Maximal zulässige Oberkante Rohfußboden (ROK)

Für den Neubau wird die maximal zulässige Oberkante Rohfußboden auf 732,75 m ü. NHN festgesetzt. Dabei orientiert sich der Wert an der bestehenden öffentlichen Straße mit den eingemessenen Höhen der Kanaldeckel. Der Rohfußboden darf damit ca. 30cm über der gemittelten Höhe der Erschließungsstraße liegen.

Damit entspricht das Höhenniveau des Fertigfußbodens in etwa den Festsetzungen der FOK aus dem südlichen angrenzenden Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet. Gleichzeitig ermöglicht die Höhenfestsetzung den Schutz des Gebäudesockels vor Oberflächenwasser.

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH)

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe soll einer unangemessenen Höhenentwicklung der Bebauung im Geltungsbereich verhindern und orientiert sich an die in der zugrundeliegenden Planung der Kindertagesstätte angegebenen Wandhöhe, wobei ein Puffer als Spielraum für die Bau-realisation berücksichtigt wurde. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte maximal zulässige Oberkante Rohfußboden.

Der Aufbau von Solarmodulen mit Aufständern, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten oder Absturz-sicherungen ist in den Höhenangaben nicht inkludiert und kann unabhängig davon geplant werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die Bebauung ist die offene (o) Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, bei der Gebäude mit ei-nem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Hierbei gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Die Baugrenze ist großzügig im Geltungsbereich festgesetzt, um eine freie Positionierung des Gebäu-des auf dem Grundstück zu ermöglichen. In geringfügigem Ausmaß ist zudem ein oberirdisches Vor-treten bei Gebäudeteilen und Terrassenanlagen bis zu 1m bzw. 10m² vor die Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus wurden Abgrenzungen für Stellplätze und Zufahrten im südöstlichen Geltungsbereich definiert, in denen der Hol- und Bringverkehr auf das Grundstück abgewickelt werden kann. Dennoch bleiben definierte Bereiche frei vom motorisierten Verkehr, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität und zur Sicherheit der Krippen- und Kindergartenkinder beiträgt.

Da die Baugrenzen nur auf einer der zwei geplanten Parzellen festgesetzt sind, wurden bei den Ne-benanlagen größere Freiheit eingeräumt. Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienen-den Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen) und Außenspiel-geräte, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, um eine flexible Gestaltung der verschiedenen Nutzungszonen zu ermöglichen.

6.4 Grünordnung

Das Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst vielfältige und ökologische, aufgewertete Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen und dabei auch die Aufenthaltsqualität für die Kindertagesstätte zu stärken.

Dies wird umgesetzt durch eine Festsetzung von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden vorwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen, mit entsprechender Pflanzempfehlung, die eine natur-nahe Gartengestaltung ermöglichen soll. Neben den heimischen Pflanzen sind auch klimaresiliente Blütenbäume und ungiftige Straucharten zulässig.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung

Grundsätzlich sollen Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Aufgrund der erhöhten Nutzungsanforderungen als Kindertagesstätte beispielsweise mit barrierefreier Zuwegung sind bei Haupteinfahrten, Stellplätzen sowie fugenarmen Terrassen, werden wasserdurchlässige Beläge nur für untergeordnete Wege festgesetzt. Die Minimierung der Bodenversiegelungen fördert die Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und trägt zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Niederschlagswasser / Versickerung

Gesammeltes Niederschlagswasser soll vorrangig über die bewachsene Bodenzone bzw. über Rigolen versickert werden. Auch wenn nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten zu erwarten sind, wird darauf hingewiesen, dass nur in Bereichen versickert werden darf, in denen keine Bodenverunreinigungen vorkommen.

Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist bei Bedarf eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Sammelkanal abzustimmen.

Gesammeltes Niederschlagswasser kann darüber hinaus auch für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülungen genutzt werden, um den Verbrauch an Trinkwasser zu reduzieren.

Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage nicht zu erwarten. Dennoch sollten vom Bauherrn im Rahmen der Bebauung Vorkehrungen zu Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser getroffen werden. So sind Gebäudeabschlüsse so auszuführen, dass kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Zu den Maßnahmen gehören u.a. auf die Wassereinzirkzone abgestimmte Abdichtung von Kellern, Lichtschächten, Hauseingänge oder auch Leitungs- und Rohrdurchführungen. Der Grundwasserstand zu beachten.

Insektenschutz

Um den natürlichen Lebensrhythmus nachtaktiver Arten durch künstliches Licht möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. So ist ausschließlich eine insektenfreundliche Ausführung der Außenbeleuchtung zulässig. Wesentliche Eigenschaft dieser insektenfreundlichen Ausführung ist, dass LED-Beleuchtungen maximal eine Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, warm weiß und gekoffert ausgeführt sind und die Leuchtstrahlung nach unten gerichtet ist. Außen- und Nachtbeleuchtungen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu reduzieren und es sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

Schallschutz

Mit dem Bau der neuen Kita sollen jeweils zwei Gruppenräume für eine Kinderkrippe und für einen Kindergarten entstehen.

Bei einer mittleren Gruppenstärke von rund 20 Kindern wäre konservativ (jedes Kind wird mit dem Auto gebracht) von bis zu 160 Parkbewegungen auszugehen. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Parkbewegungen für Mitarbeiter ergibt sich überschlägig, allein über das Abstandsmaß am nächstgelegenen Wohnhaus, Peter-Dörfler-Straße 5 ein Beurteilungspegel von rund 43 dB(A) zur Tagzeit.

Der für reine Wohngebiete zulässige Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 50 dB(A) am Tag wird damit deutlich eingehalten. Ein Konfliktpotenzial im Sinne der TA Lärm ist danach nicht zu erwarten.

Für die Kindertagesstätte werden die Orientierungswerte der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets mit 55 dB(A) tagsüber angesetzt. Bedingt durch die Schließzeiten der Kindertagesstätte findet kein Nachtbetrieb statt.

Stellplätze

Zur Ermittlung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf dem Grundstück ist die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen. Abweichend hiervon kann die Länge der notwendigen barrierefreien Stellplätze auf mindestens 5m reduziert werden. Eine Überdachung von barrierefreien Stellplätzen ist abweichend von der Stellplatzsatzung ebenfalls nicht erforderlich.

Um die Verkehrsbelastung auf der Erschließungsstraße zu reduzieren, sind die notwendigen Stellplätze mit ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem Baugrundstück zu errichten. Sie sind mit einer gezielten Zufahrt zu erschließen, wobei die Ausfahrt auf die Erschließungsstraße vorwärts erfolgen soll, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Nach Fertigstellung ist das Oberflächenniveau an die Gehsteigoberflächen anzugleichen. Dabei sind Einfahrten so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser von dem Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen kann. Dies ist beispielsweise über Entwässerungsrinnen möglich.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen

Ein wesentliches Merkmal des Neubauvorhabens ist die Ausführung mit einem Flachdach, was eine ökologisch wertvolle Gestaltung ermöglicht.

Die Bestandsgebäude in der direkten Umgebung weisen bei öffentlichen Gebäuden ebenfalls oft Flachdächer und bei Wohngebäuden Satteldächer auf. Da es sich um ein öffentliches Gebäude handeln soll, wurde ein Flachdach favorisiert.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Um eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen zu ermöglichen, werden Photovoltaik bzw. solarthermische Anlagen auf den Dachflächen und darüber hinaus an den Fassaden als zulässig festgesetzt, wobei Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen hinsichtlich umliegender Nutzungen sowie der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden sind. Sollten dennoch Lichtreflexionen von der Photovoltaikanlage zu Sichtbehinderungen des fließenden Verkehrs führen, sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, um Wasser zurückzuhalten, die Luft zu befeuchten sowie neue Lebensräume für Pflanzen, Tiere zu schaffen. Ausgenommen davon sind (Bereiche der) Flachdächer, die für (solar)technische Anlagen oder Glasdächer vorgesehene sind. Die Kombination von solartechnischen Anlagen mit Dachbegrünung wird als zulässig festgesetzt.

6.6.2 Geländemodellierung

Grundsätzlich soll es möglich sein, dass Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes stattfinden können. Um dabei einen maßvollen Umgang zu definieren, wurden einige Richtlinien zur Ausprägung der Geländemodellierungen festgesetzt.

Modellierungen zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens und zur Anpassung an das Niveau der Peter-Dörfler-Straße sind zulässig. Um auch gestalterischen Geländemodellierungen zur Freianlagengestaltung zu ermöglichen, werden diese bis zu +/- 1,5 m als zulässig festgesetzt.

6.6.3 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und die Qualität des Umfelds gesteigert werden.

Vor diesem Hintergrund sind entlang der öffentlichen Straßenräume nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei dieser Höhe wird der Kindertagesstätte ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum durch hohe vertikale Elemente nicht als eingengt. Wobei zugleich zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis gezielt Strauch- und Heckenpflanzungen als Sichtschutz eingesetzt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen dürfen.

Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer ökologischen Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugetern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen zudem unzulässig. Die Höhe des Unterkriechschutzes wird auf minimal

5cm und maximal 8cm festgesetzt, um den Sicherheitsanforderungen einer Kindertagesstätte gerade bei der Betreuung von Krippenkindern gerecht zu werden.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die durch die Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten grundsätzlich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Gleichwohl wurden zur Vermeidung von Konflikten die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

7.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Ausweisung des Sondergebiets und der damit verbundenen Errichtung einer Kindertagesstätte wird es für die Anwohner sowohl zu optischen als auch lärmschutztechnische Veränderungen kommen. Der Verkehr wird sich durch das Abholen und Bringen der Kinder zukünftig erhöhen. Voraussichtlich ergibt sich allerdings auf Grundlage der angesetzten Parkbewegungen ein Beurteilungspegel von 43 dB(A), wodurch die vorgegebenen Richtwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit deutlich eingehalten werden (Kap.6.5). Darüber hinaus ist schon jetzt durch den bestehenden Bolzplatz innerhalb des Plangebiets und nördlich angrenzend von einer gewissen Lärmbeeinträchtigung auszugehen. Durch den Erhalt des nördlichen Teils des Bolzplatzes gehen keine Erholungsfunktionen durch den Bau der Tagesstätte verloren. Auch die aktuelle Nutzung einer Teilfläche des Flurstückes 1712/112 als Spielgelände durch den bestehenden angrenzenden Kindergarten soll weitergeführt werden, wodurch es auch hier zu keinen negativen Auswirkungen oder Nutzungskonflikten kommen wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit können daher als gering bewertet werden.

7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets liegen auch keine gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Darüber hinaus befinden sich auch angrenzend oder in unmittelbarer Nähe keine gesetzlich geschützten Flächen.

Das Vorkommen bedeutender Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kann im Bereich der bestehenden Rasenfläche und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung als Bolzplatz ausgeschlossen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der momentanen Nutzung besitzt das Gebiet zudem keine Bedeutung als Nahrungshabitat. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die zwei westlich gelegenen Birken und ein Bergahorn (Flurstück 1712/112) werden als zu erhalten festgesetzt. In unmittelbarer Nähe zu den Bestandsbäumen ist kein

Baufeld geplant, sodass eine Beeinträchtigung der Bäume und ihrer Funktion als Habitat durch den Neubau der Kindertagesstätte ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Da von einem Eingriff in die Bestandsbäume abgesehen wird und ansonsten keine höherwertigen Strukturen innerhalb des Plangebiets bestehen, werden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bewertet.

Generell sind bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Um weitere Auswirkungen möglichst gering zu halten sind fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind, zu verwenden. Zudem sind Flachdächer grundsätzlich zu begrünen, um Wasser zurückzuhalten, die Luft zu befeuchten sowie neue Lebensräume für Pflanzen, Tiere zu schaffen.

7.3 Schutzgut Fläche

Durch die Errichtung des Gebäudes der Kindertagesstätte sowie der vorgesehenen Zufahrt und Stellplätze wird ein Teil der innerörtlichen Rasenfläche der Nutzung als Grünfläche / Bolzplatz entzogen. Der größte Teil des Plangebiets bleibt als Spielgelände bestehen. Infolgedessen kommt es lediglich zu einem geringen projektbedingten Flächenverbrauch, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut mit gering bis mittel bewertet werden können. Darüber hinaus trägt die festgesetzte Dachbegrünung dazu bei, Fläche welche für die Wasserrückhaltung und die Erzeugung von Kaltluft verloren geht im gewissen Sinne auszugleichen.

7.4 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Projektgebietes ist eiszeitlich geprägt. Das Plangebiet ist Bestandteil der geologischen Region „Iller-Lech-Jungmoränenregion“ dabei handelt es sich um „*quartäre glaziale Lockergesteine (Poren-Grundwasserleiter) mit stark wechselnden Durchlässigkeiten und silikatisch-karbonatischem sowie karbonatischem Gesteinschemismus. Für die Grundwasserführung bedeutend sind die kiesigen Ablagerungen (zahlreiche kleinere Schotterkörper und -rinnen sowie kieshaltige Moränenbereiche)*. Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) handelt es sich bei dem Ausgangsgestein um „*Hochflutlehm oder (selten) Abschwemmmassen und Lösslehm über carbonatreichem, hoch- bis spätglaziale Terrassen- und Schmelzwasserschotter*“. Gemäß der bayerischen Bodenübersichtskarte (1:25.000) setzt sich der Boden fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschutz oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies zusammen. Augenblicklich ist lediglich von einer geringen Verdichtung durch die Nutzung als Bolzplatz auszugehen sowie von verkehrsbedingtem Eintrag von Schadstoffen. Aufgrund der geringen Beeinträchtigungen können die Bodenfunktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden. Durch die geringe GRZ und die geplanten Freiflächen bzw. Spielgelände kann die Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben relativ gering gehalten werden, wodurch die Auswirkungen als mittel eingestuft werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

7.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb und in unmittelbare Nähe des Plangebiets befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Auch Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht gegeben. Das Plangebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum „Süddeutsches Moränenland“. Hierbei handelt es sich um fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) (sandigem Kies z.T. konlomeriert; ergiebige Poren-GwLeiter); einem Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeiten. Die Grundwasserneubildungsrate der Fläche ist aufgrund der Rasenfläche unbeeinträchtigt. Minimal erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte durch den angrenzenden innerörtlichen Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Bei der Fläche handelt es sich um keine bedeutende Retentionsfläche innerhalb des Stadtgebiets. Durch Festsetzung einer möglichst geringen GRZ und den Erhalt des Spielgeländes kann die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust der Grundwasserneubildung reduziert werden. Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage nicht zu erwarten. Dennoch sollten vom Bauherrn im Rahmen der Bebauung Vorkehrungen zu Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser getroffen werden. Die Auswirkungen können daher als gering bis mittel eingestuft werden.

7.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet hat als innerstädtische Grünfläche eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Von bedeutenden Windbahnen kann jedoch nicht ausgegangen werden. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung eines gewissen Anteils des Entstehungsgebiets. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, der relativ niedrigen GRZ und des hohen Anteils an verbleibenden Grünflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen lediglich von geringem Ausmaß sind.

7.7 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der hohen vorherrschenden Bebauung, können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

7.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter innerhalb des Plangebiets. Es sind folglich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

8 Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Wasserwerk Marktoberdorf.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage Marktoberdorf zugeführt.

8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH.

8.4 Nahwärmeversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kommunale Abfallwirtschaft. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.